

DOCUMENTS DE RÉSERVATION

SPECIMEN

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 IMMOGUARD (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 SELAS GMV NOTAIRES, à transmettre dans un délai de 8 jours à compter de la réservation, 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 d'immeuble à rénover (2 exemplaires signés et paraphés)
- Etat des Risques Pollutions promesse de VIR (2 exemplaires signés et paraphés)
- Notice descriptive (2 exemplaires signés et paraphés)
- Liste de mobilier du compromis de vente de VIR (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)
- Lettre de mission (2 exemplaires signés et paraphés)
- Financement HT (2 exemplaires signés)
- 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)
- Mandat de gérance (2 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 SELAS GMV NOTAIRES, à transmettre dans un délai de 8 jours à compter de la réservation, 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
D'IMMEUBLE A RENOVER**

COMPROMIS DE VENTE D'IMMEUBLE A RENOVER

« LES HELIADES » à CABOURG (14)

VENDEUR

La Société dénommée **SCI CABOURG**, société civile immobilière au capital de 50000 €, dont le siège est à MOUGINS (06250), 45 allée des Ormes, identifiée au SIREN sous le numéro 917892135 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CANNES.

ACQUEREUR

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 faculté de se substituer toute personne morale ou physique de son choix, à la condition expresse que cette substitution n'entraîne aucune modification aux présentes sous quelque forme que ce soit et que demeurent les solidarité et indivisibilité entre eux.

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Le "**VENDEUR**" et le "**ACQUEREUR**" désigneront respectivement le ou les **VENDEURS** et le ou les **ACQUEREURS**, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Les "**BIENS**" désigneront les biens et droits immobiliers objet du présent compromis de vente, "**L'ENSEMBLE IMMOBILIER**" désignera l'immeuble dans lequel se trouvent les "**BIENS**".

- Les "**MEUBLES**" désigneront les meubles et objets mobiliers, s'il en existe.

L'ensemble de ces termes pourront être utilisés tant au singulier qu'au pluriel.

DECLARATIONS PREALABLES

Préalablement, les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes.

L'**ACQUEREUR** déclare ne jamais avoir fait l'objet d'une condamnation à la peine d'interdiction d'acquérir un bien immobilier à usage d'habitation.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Préalablement aux conventions des parties, il est exposé ce qui suit.

EXPOSE

Le **VENDEUR** réalise une opération de rénovation-construction de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dénommé « LES HELIADES », situé sur le terrain désigné ci-dessous dans le site patrimonial remarquable de CABOURG.

Cet **ENSEMBLE IMMOBILIER** est actuellement exploité en tant qu'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées valides, semi-valides ou dépendantes (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées, Résidence Services Seniors ou similaire), par la société dénommée « LES SERENIALES », ayant son siège social à MOUGINS (06254), 45 allée des Ormes, Espace Park B, CS 12100.

Afin de permettre d'exploiter L'E.H.P.A.D, La société d'exploitation SERENIALES SA a obtenu une autorisation en date du 23 avril 2004, renouvelée le 29 novembre 2016 du Président du Conseil Général du Calvados et du Directeur Général de l'agence régionale de Santé du Calvados conformément aux dispositions de l'article L 313-7 et suivants du Code de l'Action Sociale et des Familles, permettant la création et l'exploitation d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées et Dépendantes (E.H.P.A.D) comprenant 76 lits d'hébergement, pour une durée de 15 ans à compter du 04 janvier 2017 soit jusqu'au 03 janvier 2032.

Le présent compromis de vente porte sur un immeuble concerné par le régime de la vente d'immeuble à rénover (VIR).

Précision étant ici faite que les biens de la partie correspondant à l'extension ne faisant pas l'objet des présentes seront cédés sous le régime de la vente en état futur d'achèvement.

Le **VENDEUR** déclare et garantit que les travaux réalisés ou envisagés n'incluent pas de travaux d'agrandissement ou de restructuration complète de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** assimilables à une reconstruction, mentionnés à l'alinéa 3 de l'article L.262-1.

Opération de rénovation-construction en VIR

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** fait l'objet d'une opération de rénovation-construction, dont les caractéristiques figurent ci-après.

CECI EXPOSE IL EST PASSE AU COMPROMIS DE VENTE OBJET DES PRESENTES

COMPROMIS 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, les **BIENS** désignés ci-dessous, tels qu'ils existent, avec tous droits immobiliers, tous immeubles par destination qui en dépendent, et meubles meublants qui en dépendent, sans aucune exception ni réserve.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A CABOURG (CALVADOS) 14390

Dans un **ENSEMBLE IMMOBILIER** situé 6 C Avenue des Dunettes.

Un bâtiment existant depuis plus de 30 ans, en forme de « L », composé de chambres en cours d'exploitation, élevé d'un rez-de-chaussée, de deux étages, de combles aménagées (R+3) et de huit places de stationnement.

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** comprendra à son achèvement 76 lits en chambres simples, dont 72 entièrement rénovées et réaménagées de manière à être entièrement PMR, et 4 chambres au sein d'une extension en cours d'édification, en ce compris la création d'une unité protégée de 12 lits.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AO	93	Avenue des Dunettes	00 ha 42 a 50 ca
AO	96	Avenue des Dunettes	00 ha 00 a 73 ca

Total surface : 00 ha 43 a 23 ca

Précision étant ici faite qu'une partie de l'accès à l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est implantée sur la parcelle cadastrée section AO numéro 94, actuellement propriété de la ville de CABOURG et incluse dans son domaine public. Cette parcelle devra faire l'objet d'une acquisition par le **VENDEUR**, telle que relatée ci-après.

Les présentes sont soumises à l'acquisition préalable, par le **VENDEUR**, d'une partie de la parcelle cadastrée section AO numéro 94 préalablement à la réitération des présentes par acte authentique.

Le **VENDEUR** indique qu'il a sollicité les services de la ville de CABOURG en vue de :

- la division de ladite parcelle, en ce qu'elle porte uniquement sur la fraction comprenant l'accès piétons à l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** (cour et jardin), et le surplus restant appartenir à la commune ;
- l'émission de l'avis des domaines ;
- le constat de la désaffectation et le prononcé du déclassement de ladite fraction comprenant l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** ;
- la vente de ladite fraction au **VENDEUR**.

L'**ACQUEREUR** déclare être parfaitement informé de la situation de cette parcelle. Le **VENDEUR** s'engage à régulariser l'acquisition de ladite parcelle au plus tard concomitamment à la régularisation des présentes.

Désignation des BIENS

N° de lot	
Etage	
Type du lot	
Surface provisoire m ²	m ²

Tel que les **BIENS** existeront, se poursuivront et comporteront, avec toutes leurs aisances, dépendances et tous droits y attachés, après exécution des travaux de rénovation, sans exception ni réserve, notamment tous immeubles par destination, autres que celles (le cas échéant) stipulées à l'Acte.

Etant ici précisé que le lot principal consiste en son état existant en un local à usage d'habitation en cours de rénovation.

ANNEXES

Afin de se conformer aux dispositions de l'article L.262-4 et R.262-8 du Code de la construction et de l'habitation, demeurent annexés aux présentes :

- **L'Etat des Risques et Pollutions (ERP)**
- **Le constat de repérage amiante,**
- **La note de rappel des servitudes,**
- **Le bon de rétractation,**
- **L'attestation de l'architecte,**
- **Le plan provisoire du lot,**
- **La notice descriptive,**
- **Le plan de niveau,**
- **Le plan masse.**

L'**ACQUEREUR** déclare avoir reçu une copie desdits plan(s) provisoire(s) et notice, en avoir pris connaissance.

SUPERFICIE

Le **VENDEUR** déclare qu'aucun mesurage conforme à la loi carrez n'a été réalisé à ce jour et qu'à sa connaissance, la superficie approximative des **BIENS** est de _____ m².

Le **VENDEUR** s'engage à remettre à l'**ACQUEREUR** un mesurage conforme à la loi numéro 96-1107 du 18 décembre 1996 ("loi carrez") établi par un professionnel, diagnostiqueur ou géomètre, au plus tard avant la réitération des présentes par acte authentique.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** sus-désigné fait partie d'une copropriété comprenant 3 lots correspondant à trois immeubles distincts ainsi que des places de stationnement. L'état descriptif de division et règlement de copropriété a été établi aux termes d'un acte reçu par Maître SPOOR, Notaire à DIVES SUR MER le 4 décembre 1998.

Il sera procédé, préalablement à la signature de l'acte définitif de vente, à la refonte dudit règlement de copropriété afin de permettre la vente par lot des **BIENS**.

Une copie du nouveau règlement de copropriété-état descriptif de division indiquant pour chaque lot sa désignation et les tantièmes y attachés sera alors remis à l'**ACQUEREUR**.

IDENTIFICATION DES MEUBLES

Chaque chambre sera équipée des meubles dont la liste est la suivante :

- un lit médicalisé et sa literie,
- une table,
- un bridge,
- un placard,
- une table de chevet,
- un fauteuil,
- du voilage avec tringle,
- une jetée de lit,

Pour une valeur fixée forfaitairement à Euros HT soit euros TTC.

EFFET RELATIF

Le **VENDEUR** est propriétaire de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** objet des présentes, par suite de l'acquisition qu'il en a faite auprès de la société dénommée LES SERENIALES, suivant acte reçu par Maître Laurent SCORIELS notaire à MEUDON le 26 juillet 2023, en cours de publication au service de la publicité foncière de CAEN 2.

USAGE

Le **VENDEUR** déclare que les **BIENS** sont actuellement à usage de résidence pour personnes âgées dépendantes, EHPAD.

DELAI

Le compromis de vente est consenti pour une durée de six (6) mois à compter de ce jour.

REALISATION

La réalisation du compromis aura lieu par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :

- au prix stipulé payable comptant
- à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
- à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
- et de manière générale de tous comptes et proratas.

REDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte constatant la réalisation des présentes et le transfert de propriété sera reçu par l'un des membres de la SELAS GMV Notaires, ayant son siège social à NANTES, 41 Rue Jeanne d'Arc.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

REITERATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard dans les **6 mois** à compter de ce jour moyennant le versement du prix stipulé payable comptant et des frais par virement.

L'attention de l'**ACQUEREUR** est particulièrement attirée sur les points suivants :

L'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier,

Il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

Il est précisé que les conditions suspensives devront être levées dans le délai de réalisation des présentes sauf à tenir compte de délais et procédures spécifiques convenus entre les parties.

La date d'expiration de ce délai n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

En conséquence, si l'une des parties vient à refuser de signer l'acte authentique de vente, l'autre pourra saisir le Tribunal compétent dans le délai d'un mois de la constatation de refus (mise en demeure non suivie d'effet, procès-verbal de non-comparution...) afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de justice, nonobstant la mise en œuvre de la stipulation de pénalité stipulée aux présentes.

Si le défaut de réitération à la date prévue de réalisation dûment constaté provient de la défaillance de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'**ACQUEREUR** de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier. Les parties seront alors libérées de plein droit de tout engagement sauf à tenir compte de la responsabilité de l'**ACQUEREUR** par la faute duquel le contrat n'a pu être exécuté, avec les conséquences financières y attachées notamment la mise en œuvre de la stipulation de pénalité, et de dommages-intérêts si le **VENDEUR** subit un préjudice direct distinct de celui couvert par la clause.

STIPULATION DE PENALITE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes seraient remplies, et dans l'hypothèse où l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique ne satisfaisant pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de 1500 € à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

Le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire, il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie.

La peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.

La présente stipulation de pénalité ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire de la quote-part de la propriété du sol attachée aux **BIENS** objet des présentes et des constructions existantes à compter du jour de la constatation de la vente en la forme authentique.

Il deviendra propriétaire des ouvrages à venir pour l'achèvement de la rénovation de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** au fur et à mesure de l'accomplissement de celle-ci, par voie d'accession.

L'**ACQUEREUR**, simultanément à l'acquisition des **BIENS** objets des présentes, s'engage à donner à bail commercial lesdits **BIENS** à la société dénommée **LES SERENIALES**, SAS à associé unique au capital de 120 012 euros, dont le siège social est situé E'Space Park B Cs 12100, 45 Allée des Ormes, Mougins (06254), immatriculée au RCS de Cannes sous n°439 739 467, **pour une durée de 18 années entières et consécutives.**

Le bail prendra effet le jour de la signature de l'acte notarié, et ce conformément au projet de bail commercial joint en annexe.

S'agissant d'un bail conclu pour une durée supérieure à douze ans, il sera constaté par acte authentique et publié au Service de la Publicité Foncière.

Les frais d'acte authentique, relatifs audit bail, seront à la charge de l'**ACQUEREUR**.

Compte tenu de ce nouveau contrat de location, individualisé au(x) lot(s) figurant aux présentes, ainsi que son avenant, qui interviendront concomitamment à l'Acte de Vente, l'**ACQUEREUR** prendra la jouissance des lieux par la perception des loyers dans les conditions stipulées dans le bail commercial et ce à partir de la date de prise d'effet. Il est ici précisé que ce nouveau contrat de location conforme au projet ci annexé sera signé concomitamment à l'acte authentique de vente. Etant ici également précisé qu'un instant de raison après la signature dudit bail authentique et sa prise d'effet, interviendra la signature de l'avenant audit bail dont le projet figure en annexe aux présentes.

Ce qui précède constitue une condition essentielle et déterminante, sans laquelle l'**ACQUEREUR** n'aurait pas contracté aux présentes.

PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le **prix de vente total toutes taxes comprises** de _____ €,

S'appliquant :

- Aux **MEUBLES** à concurrence de : _____ € TTC,
- Aux **BIENS** à concurrence de : _____ € TTC.

Ce prix s'entend taxe sur la valeur ajoutée comprise (dont TVA sur marge).

Le montant de la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge fourni par le **VENDEUR** s'élève à _____ €.

Le prix de vente total hors taxe sur la valeur ajoutée s'élève à _____ €,

Soit réparti comme suit :

- Prix de vente HT des **MEUBLES** à concurrence de : _____ € HT,
- Prix de vente HT des **BIENS** à concurrence de : _____ € HT.

Le prix des BIENS toutes taxes comprises se décompose de la manière suivante :

- **Partie s'appliquant à l'existant : 32,65 %, soit la somme de** _____ **€,**
- **Partie s'appliquant aux travaux devant être réalisés par le VENDEUR : 67,35 % soit la somme de** _____ **€.**

Le **VENDEUR** rappelle qu'en application de l'article R.262-9 du Code de la Construction et de l'habitation, la réalité de la répartition du prix de l'immeuble entre celui de l'existant et celui des travaux devant être réalisés par lui est attestée par BR ARCHITECTURES, Architecte de l'opération, aux termes d'une **attestation en date du 8 septembre 2023 dont une copie demeure ci-annexée.**

Ce prix ne tient pas compte :

- Des frais d'acte de vente, ainsi que les frais d'enregistrement du bail commercial dont le projet demeure annexé aux présentes
- Des frais relatifs aux prêts auxquels l'**ACQUEREUR** peut avoir recours pour le financement des **BIENS** objets des présentes
- Du montant correspondant aux variations de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances existant ou à créer et non notifiés à la date de signature du présent acte,
- De la quote-part des frais d'établissement du règlement de copropriété-état descriptif de division, dépôts de pièces, cahier des charges des ventes,

PAIEMENT DU PRIX

Conformément aux dispositions de l'article R 262-10 du Code de la Construction et de l'Habitation, si la vente se réalise, le prix stipulé ci-dessus sera payable de la manière suivante :

- Le paiement de l'existant s'effectuera comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation des présentes.
- Le règlement des travaux sera effectué au vu **d'appels de fonds établis en fonction de l'avancement des travaux** attesté par l'homme de l'art dans la limite des plafonds prévus par le Code de la Construction et de l'Habitation.

Conformément aux termes de l'article R. 262-10 du Code de la Construction et de l'Habitation, il est précisé que la somme des paiements relatifs au prix des travaux ne peut excéder :

- 50 % à l'achèvement des travaux représentant la moitié du prix total des travaux ;
- 95 % à l'achèvement de l'ensemble.
- Le solde étant payable à la livraison.

La somme de _____ € TTC correspondant à la fraction du prix de la présente vente représentant les travaux, sera payable selon l'échéancier dont les versements n'excèdent pas les pourcentages prévus par l'article R. 262-10 du Code de la Construction et de l'Habitation, suivant :

Avancement des travaux	Versement	% Cumulé
A la signature de l'acte	45 %	45 %
A l'achèvement de 55% des travaux sur les Biens	45 %	90 %
Livraison des Biens	10 %	100 %

Ou, dans le cas où le maître d'œuvre ou l'architecte de l'opération a délivré une attestation indiquant que plus de 50% des travaux ont déjà été réalisés :

Avancement des travaux	Versement	% Cumulé
A la signature de l'acte	50 %	50 %
A l'achèvement de 55% des travaux sur les Biens	40 %	90 %
Livraison des Biens	10 %	100 %

Pour l'application de l'échelle des versements ci-dessus stipulés, l'avancement des travaux et l'achèvement des **BIENS** et droits immobiliers vendus, seront suffisamment justifiés au moyen des attestations successives d'un homme de l'art.

Les parties conviennent que le prix du mobilier TTC sera payable de la façon suivante, conformément aux dispositions réglementaires :

- 100 % du prix à la signature de l'acte authentique de vente.

Dispositions relatives aux fractions du prix payable à terme

1°) Paiement des échéances

Le **VENDEUR** devra notifier par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'**ACQUEREUR** la réalisation des événements dont dépend l'exigibilité des fractions du prix stipulées payables à terme.

Chacune de ces fractions devra être payée dans les DIX (10) jours de la notification correspondante entre les mains du **VENDEUR**.

2°) Intérêts de retard - Indemnités

Toute somme formant partie du prix qui ne serait pas payée à son exacte échéance serait, de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, passible d'un intérêt au taux légal augmenté d'un pour cent (1 %) par mois de retard, tout mois commencé étant compté en entier. Cette pénalité deviendrait exigible le premier jour de chaque mois de retard.

Son versement ne vaudrait pas, de la part du **VENDEUR**, accord de délai de règlement

Cette indemnité sera due sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable.

Au cas où le **VENDEUR** serait tenu de produire à un ordre, il aurait droit à une indemnité fixée à forfait à trois pour cent (3 %) des sommes restant dues.

3°) Indivisibilité

En cas de décès de l'**ACQUEREUR** postérieurement à la signature de l'acte définitif de vente et avant sa complète libération, il y aura solidarité entre ses héritiers et représentants pour le paiement tant de ce qui resterait alors dû que des frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code Civil.

4°) Résolution de plein droit faute de paiement du prix à son échéance

En outre, il est stipulé qu'à défaut de paiement à son exacte échéance d'une somme quelconque formant partie du prix de la vente, celle-ci sera résolue de plein droit si bon semble au **VENDEUR**, un mois après un commandement de payer resté infructueux délivré au domicile élu par l'**ACQUEREUR** et indiquant l'intention du **VENDEUR** de se prévaloir de ladite clause.

Par application de l'article L 261-13 du Code de la construction et de l'habitation, l'**ACQUEREUR** pourra, pendant un délai d'un mois ci-dessus prévu, demander en justice l'octroi d'un délai supplémentaire conformément aux dispositions de l'article 1244-1 du Code civil. Les effets de la clause de résolution de plein droit ci-dessus contenus seraient suspendus. Cette clause sera réputée n'avoir jamais joué si l'**ACQUEREUR** se libérait dans les conditions déterminées par le Juge.

5°) Indemnité en cas de résolution

La résolution de la vente pour quelque cause qu'elle intervienne donnera lieu au paiement par la partie à laquelle elle est imputable d'une indemnité égale à 10 % du prix.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente ainsi que du bail précité seront à la charge de l'**ACQUEREUR**.

A titre indicatif, les frais de la vente à la charge de l'**ACQUEREUR** s'élèveront approximativement à la somme _____ € TTC.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé que les frais ci-dessus sont indiqués à titre prévisionnel.

DEPOT DE GARANTIE

L'**ACQUEREUR** déposera sous un délai de huit jours à compter de la signature des présentes, à titre de dépôt de garantie la somme de **1.500 €**, entre les mains de Maître Pierre MENANTEAU, notaire à Nantes, 41 rue Jeanne d'Arc, qui est constitué séquestre dans les termes des articles 1956 et suivants du Code Civil.

En remplissant le mandat de prélèvement joint aux présentes, L'**ACQUEREUR** donne dès à présent l'autorisation expresse à la SELAS GMV NOTAIRES à prélever sur son compte la somme indiquée ci-dessus à titre de dépôt de garantie dès la signature des présentes. L'**ACQUEREUR** accompagne le mandat de prélèvement d'un RIB du compte sur lequel sera débité le dépôt de garantie dans les conditions précitées.

À défaut, L'**ACQUEREUR** dispose également de la faculté de procéder au versement de ce dépôt de garantie par virement bancaire au moyen du RIB (ci-après)

Relevé d'identité Bancaire							
	Trésorerie Générale 4, Quai de Versailles BP93503 44035 NANTES CEDEX 1			Domiciliation : Siège Social			
				Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
				40031	00001	0000142110S	74
Cadre réservé au destinataire du relevé				Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)			
				FR47	4003	1000	0100 0014 2110 S74
SELAS GMV NOTAIRES Notaires associés 41, rue Jeanne d'Arc - BP 61718 44017 NANTES CEDEX 1				Identifiant International de la Banque (BIC)			
				CDCG FR PP			

Le virement devra impérativement comporter la référence suivante :

RESIDENCE LES HELIADES - N° du logement

Sort de ce versement

- Cette somme s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix en cas de réalisation de la vente promise.
- Elle sera restituée à l'**ACQUEREUR** dans tous les cas où la non-réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une des conditions suspensives énoncées aux présentes.

- Elle sera versée au **VENDEUR** et lui restera acquise à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par l'**ACQUEREUR** ou ses substitués dans la mesure où cela est convenu aux présentes, d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais et conditions ci-dessus, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

En cas de non-versement de cette somme à la date convenue, les présentes seront considérées comme caduques et non avenues si bon semble au **VENDEUR**.

En cas de difficulté entre les parties sur le sort de l'indemnité d'immobilisation, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le séquestre.

RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

RESERVES

Réserve du droit de préemption

Le compromis sera notifié à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **VENDEUR** aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les parties et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son **ACQUEREUR**.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Le compromis est soumis à l'accomplissement de conditions suspensives telles qu'indiquées ci-après.

La non-réalisation d'une seule de ces conditions, pouvant être invoquée par les deux parties, entraîne la caducité des présentes, qui sont alors réputées n'avoir jamais existé.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé, électronique ou non, adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **VENDEUR** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

Conditions suspensives particulières

1°) Condition suspensive d'obtention de prêt

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive que l'**ACQUEREUR** obtienne une ou plusieurs offre(s) définitive(s) de prêt entrant dans le champ d'application des articles L313-1 et suivants du Code de la consommation.

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)

L'ACQUEREUR déclare à ce sujet, 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 la signature des présentes 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 la signature des présentes, 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 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 acquise 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.

RENOVATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le **VENDEUR** déclare que les travaux envisagés n'incluent pas les travaux d'agrandissement ou de restructuration complète des biens et droits immobiliers vendus, assimilables à une reconstruction, mentionnés à l'alinéa 3 de l'article L 262-1 et à l'article R 262-1 du code de la construction et de l'habitation, qui rendent à l'état neuf :

1° Soit la majorité des fondations ;

2° Soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;

3° Soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;

4° Soit l'ensemble des éléments de second œuvre suivants, dans une proportion au moins égale à deux tiers pour chacun des éléments mentionnés :

- a) Les planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage ;
- b) Les huisseries extérieures ;
- c) Les cloisons intérieures ;
- d) Les installations sanitaires et de plomberie ;
- e) Les installations électriques ;
- f) Et, pour les opérations réalisées en métropole, le système de chauffage.

Ainsi qu'il résultera d'une attestation délivrée par l'architecte au plus tard lors du dépôt de pièces du programme immobilier objet des présentes.

CONSTRUCTION

PERMIS DE CONSTRUIRE

Arrête de permis de construire

Il a été délivré un permis de construire suivant arrêté numéro PC 014 117 19 R0016, en date du 15 juin 2020 par la mairie de CABOURG au profit de la société LES SERENIALES.

Ce permis de construire porte sur la restructuration et agrandissement d'un EHPAD de 76 lits avec création d'une Unité Protégée de 12 lits.

PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF

Arrête de permis de construire modificatif

Il a été délivré un permis de construire suivant arrêté numéro PC 014 117 19 R0016 M01, en date du 23 décembre 2022 par la mairie de CABOURG au profit de la société LES SERENIALES.

Cet arrêté autorise :

- la modification des façades
- la restructuration de l'établissement

Tant le permis de construire initial que le permis de construire modificatif sont aujourd'hui définitifs.

Le **VENDEUR** se réserve le droit de déposer toutes autres demandes de permis de construire modificatif pour tenir compte des modifications qu'il serait, le cas échéant, nécessaire d'apporter au permis de construire initial et notamment sur la configuration des bâtiments, leur implantation et leur destination. Ces demandes ne pourront avoir pour effet de modifier significativement la consistance ou la qualité de la construction des **BIENS** objets des présentes.

TRANSFERT DE PERMIS DE CONSTRUIRE ET DE PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF

Arrêté de transfert de permis de construire et de permis de construire modificatif

Le VENDEUR informe l'ACQUEREUR qu'il a déposé le 31 juillet 2023, en Mairie de Cabourg, une demande de transfert de permis de construire et permis de construire modificatif à son profit. Cette demande de transfert est actuellement en cours d'instruction.

DIAGNOSTICS

Conformement aux dispositions de l'article L 271-4. I du code de la construction et de l'habitation, le **VENDEUR** a l'obligation de fournir à l'**ACQUEREUR**, qui le reconnaît, un diagnostic technique, comprenant les documents relatés ci-après.

Ces documents ont été ou seront établis par un technicien répondant aux critères de compétence prévus par la loi.

PLOMB

L'ENSEMBLE IMMOBILIER a été construit depuis le 1^{er} janvier 1949, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

AMIANTE

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- Soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- Soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- Soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Tant pour les parties privatives que pour les parties communes, un état établi par MESNIL SYSTEME, situé 32 rue du Mesnil, 50500 SAINT-HILAIRE-PETITVILLE le 25 mai 2013, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante dans les matériaux et produits des listes A ou B définis à l'annexe 13-9 du Code de la santé publique.

Compte tenu de la réalisation des travaux, un nouveau diagnostic amiante sera fourni à l'ACQUEREUR préalablement à la réitération des présentes par acte authentique.

TERMITES

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Un diagnostic termites à jour sera remis à l'ACQUEREUR préalablement à la signature de l'acte authentique de vente.

MÉRULES

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mэрule délimitée par un arrêté préfectoral.

CONTRôle DE L'INSTALLATION DE GAZ

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

CONTRôle DE L'INSTALLATION INTÉRIEURE D'ÉLECTRICITÉ

L'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation précise que la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **VENDEUR** s'engage à remettre aux normes l'installation intérieure d'électricité existante dans le cadre de la rénovation du bâtiment. Par suite, l'**ACQUEREUR** dispense le **VENDEUR** de produire ce contrôle.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Le **VENDEUR** déclare que les biens objets des présentes feront l'objet d'une rénovation complète.

Eu égard au programme de rénovation, l'**ACQUEREUR** dispense le **VENDEUR** de produire un diagnostic de performance énergétique à ce stade. Le **VENDEUR** remettra un diagnostic de performance énergétique à l'**ACQUEREUR** à la livraison du **BIEN**.

RADON

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- Aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- Améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'expriment en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble est situé en zone 1 « faible », en conséquence non soumis à l'obligation d'information de l'article R 125-23 5° du Code de l'environnement.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL DES IMMEUBLES RELEVANT DU STATUT DE LA COPROPRIETE

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** ayant été construit depuis plus de dix ans et étant mis en copropriété, il sera établi un **DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL** immobilier des articles L. 731-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le **VENDEUR** s'engage à remettre un exemplaire de ce diagnostic à l'**ACQUEREUR** au plus tard avant la réitération des présentes par acte authentique.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

ASSAINISSEMENT

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Le **VENDEUR** atteste qu'aucun contrôle n'a été effectué par le service public compétent, qu'il n'a reçu de ce dernier aucune mise en demeure, qu'il ne peut donc garantir la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur.

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR**, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE D'IMMEUBLE A RENOVER

CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'IMMEUBLE

CONSISTANCE DE LA RENOVATION PROJETEE

Conformément aux dispositions des articles L 262-4 et R 262-8 du code de la construction et de l'habitation, la détermination et la consistance des BIENS et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est définie et figurée comme suit :

- En ce qui concerne les **BIENS** objets des présentes :

- Concernant la chambre :

Par le plan ci-annexé, lequel comporte les cotes utiles, la situation de la chambre dans l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, l'indication des surfaces de chacune des pièces et des dégagements.

- Concernant les locaux accessoires :

Par un plan de niveau, ci-annexé, permettant de situer les locaux dans l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

- En ce qui concerne l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** :

Par un plan masse, ci-annexé, faisant apparaître le bâtiment de cet **ENSEMBLE IMMOBILIER** et son emplacement.

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES - NOTICE DESCRIPTIVE

Les caractéristiques de la rénovation, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés, les éléments d'équipement, les équipements collectifs qui présentent une utilité pour les **BIENS**, ainsi que leur mode d'utilisation, s'il y a lieu, sont précisés dans l'un des documents descriptifs de référence prévus par les dispositions de l'article R 262-8 du Code de la construction et de l'habitation, en date du 6 septembre 2023 ci-annexé.

CONSISTANCE

La consistance des biens immobiliers vendus est définie et figurée par le plan côté des locaux vendus, ci-annexé lequel comporte l'indication des surfaces de chacune des pièces et des dégagements.

Modifications des caractéristiques techniques du bâtiment

Le **VENDEUR** pourra modifier les prestations énumérées dans la notice descriptive annexée, et les remplacer par des prestations au moins équivalentes et sans surcoût pour l'**ACQUEREUR** en cas d'apparition de matériaux nouveaux en cours de chantier, en cas de force majeure et plus généralement si des impératifs techniques le mettaient dans l'obligation de renoncer définitivement à la réalisation de certaines prestations, ou d'améliorer la qualité ou la prestation de tout ou partie de la construction.

ACHEVEMENT DE LA RENOVATION - LIVRAISON - CONFORMITE

DEFINITION DE L'ACHEVEMENT

Il est précisé que l'achèvement, au sens du présent chapitre, s'entend tel qu'il est défini par l'article R 262-4, premier et dernier alinéa du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement reproduit :

"Les travaux de rénovation sont réputés achevés au sens des articles L. 262-7, R. 262-10 et R. 262-13 lorsque ceux prévus au contrat, mentionnés à l'article L. 262-1, sont exécutés. Pour l'appréciation de cet achèvement, ne sont pris en considération ni les défauts de conformité avec les prévisions du contrat lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages nouveaux impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même, ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article L 262-3."

Il est ici précisé que les travaux seront considérés comme achevés au sens du code de la construction et de l'habitation dès lors que les logements seront accessibles par les parties communes. Et ce, même dans le cas où la rénovation de ces dernières ne serait pas encore parachevée.

ENGAGEMENT D'ACHEVER LES TRAVAUX

Le **VENDEUR** devra s'obliger à effectuer et à achever la rénovation de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** et des **BIENS** vendus, dans le délai qui sera ci-après fixé et conformément aux énonciations du présent acte.

Conditions d'exécution des travaux - Délai - Causes légitimes de suspension du délai de livraison

Conditions

Pour l'exécution des travaux à faire, l'**ACQUEREUR** devra s'obliger à se conformer aux plans, coupes, élévations et à la notice descriptive susvisés.

Délai d'achèvement

Le **VENDEUR** devra s'obliger à mener les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments d'équipement nécessaires à l'utilisation des biens vendus soient achevés et livrés au plus tard **dans le délai précisé dans le tableau ci-dessous**, sauf survenance d'un cas de force majeure ou de suspension du délai de livraison énumérées ci-dessous.

N° de lot	Délai de livraison du Bien, au plus tard
4-5-6-7-13-14-15-16-17-37-38-39-40-41-61-62-63-64-65	31/12/2023
1-2-3-18-19-20-21-22-42-43-44-45-46-66-67-68-69-70	30/04/2024
8-9-10-11-12-32-33-34-35-36-56-57-58-59-60	31/07/2024
27-28-29-30-31-51-52-53-54-55-72-73-74-75-76	30/11/2024
23-26-47-50-71	30/06/2025

Causes légitimes de suspension du délai de livraison

Pour l'application de cette disposition, sont notamment considérés comme causes légitimes de report de délai de livraison, les événements suivants :

- intempéries au sens de la réglementation des travaux sur les chantiers de bâtiment, dûment constatées par une attestation du maître d'œuvre de l'opération, fondée sur les données de la station météorologique la plus proche du bien ;

- tout cas de force majeure tel que défini par l'article 1218 du Code civil ou habituellement admis par la jurisprudence, et notamment toute inondation, incendie ou explosion, cataclysmes, cyclone, catastrophes naturelles, troubles résultant d'actes d'hostilité, actes de terrorisme ou de vandalisme, révolutions, accidents de chantier, foudre, chute d'aéronef, faits de guerre étrangère, faits de guerre civile, grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs ou le bâtiment et ses industries annexes ;

- retard résultant de la liquidation des biens, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire des ou de l'une des entreprises (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets) ;

- retard provenant de la défaillance d'une entreprise, l'abandon de chantier, la résiliation d'un marché de travaux dû à la faute d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par la Société vendeuse à l'acquéreur, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le maître d'œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant) ;

- retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci ;

- difficultés d'approvisionnement du chantier en matériels et matériaux

- injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au **VENDEUR** ;

- sinistre en cours de chantier avec l'ouverture d'une expertise d'assurance ou judiciaire nécessitant une suspension ou un arrêt temporaire de travaux,

- troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier, attentat, incendie, inondation, catastrophe naturelle ;

- retards imputables aux compagnies cessionnaires de fournitures d'énergie et de ressources ;

- retard pour instruction de tout nouveau permis de construire, permis de construire modificatif, ou permis de démolir nécessité par des contraintes techniques, retard pour délivrance de toute autre autorisation administrative (notamment autorisation de fermeture de la voirie...) ;

- retards de paiement de l'**ACQUEREUR** tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard ;

- retards résultant des répercussions sur le chantier de tout épisode épidémique ou pandémique, du fait notamment des restrictions d'activités et/ou de circulations et/ou d'approvisionnement en résultant et/ou des mesures mises en œuvre pour y répondre ;

Pour l'appréciation des événements évoqués ci-dessus, il est convenu de se rapporter à un certificat établi par le maître d'œuvre ayant la direction des travaux, sous sa propre responsabilité, auquel seront joints, le cas échéant, les justificatifs convenus ci-dessus, sauf en ce qui concerne les retards de paiement de l'**ACQUEREUR** dans le règlement des appels de fonds. Le maître d'œuvre déterminera le nombre de journées neutralisées par les causes de suspension de délais ci-dessus indiquées.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui des jours ouvrés pendant lequel l'événement considéré aurait perturbé directement ou par ses répercussions, le déroulement normal des travaux.

En outre, il est convenu que les jours de retard susceptibles de découler des faits précisés s'apprécieront à compter de la date de la DROC.

TRAVAUX DE PARACHEVEMENT

En cas de livraison avant complet achèvement, le **VENDEUR** devra, en outre, effectuer les travaux qui ne sont pas indispensables à l'utilisation des lots vendus, conformément à leur destination, tels que finitions des parties communes et des espaces verts.

L'**ACQUEREUR** devra souffrir sans indemnité ces travaux.

L'**ACQUEREUR** devra supporter les inconvénients inhérents à la parfaite et définitive finition du chantier, pour le cas où cette dernière aurait lieu postérieurement à la livraison et renonce à tous recours pour trouble de jouissance de ce fait.

Par ailleurs, l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** pouvant comprendre des lots dont l'achèvement interviendra après celui des biens vendus dans le cadre de chaque vente, l'**ACQUEREUR** devra supporter les inconvénients et troubles inhérents à la finition du chantier, quelles qu'en soient la durée et l'importance (circulation, stationnement, bruit, interventions diverses, etc...) et renoncera à tout recours de ce fait à l'encontre du **VENDEUR** et des entreprises de ce dernier.

De même, la non-finition des espaces verts ne pourra entraîner refus de prise en possession.

L'**ACQUEREUR** ne pourra pas refuser de prendre possession des biens vendus à son profit du fait de la non-réalisation des travaux de parachèvement de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

En outre, jusqu'à la fin du chantier, l'utilisation effective des lots accessoires pourra éventuellement être perturbée temporairement à l'effet de respecter les règles de sécurité nécessaires à leur utilisation.

Etant ici précisé que ces dispositions ne nuiront pas à l'exigence des appels de fonds.

Le **VENDEUR** disposera des délais normaux compatibles avec la nature des ouvrages, choses et plantations pour achever les parties communes et, d'une façon générale, parachever les ouvrages prévus à la notice descriptive ; il s'oblige à réaliser ces travaux de parachèvement dans le délai d'un an à compter de l'achèvement de l'ensemble des parties privatives.

L'**ACQUEREUR** supportera sans indemnité les troubles et la gêne éventuels résultant de l'achèvement et de l'exécution de tous les travaux de construction d'ouvrages compris dans l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**. Les travaux de parachèvement restant à effectuer lors de la livraison des biens et droits immobiliers objets des présentes ne pourront en aucun cas justifier un refus de l'acquéreur de prendre

possession de son appartement, dès lors que les parties de l'immeuble qui lui sont vendues seront habitables ou utilisables en conformité avec leur destination.

DECLARATION D'ACHEVEMENT ET DE CONFORMITE

Le **VENDEUR** devra déposer en Mairie une déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux.

Il s'engage à obtenir et à fournir à tous les acquéreurs de lots une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'est pas contestée.

De son côté, le **VENDEUR** s'interdit d'exécuter ou de faire exécuter tous travaux dans les biens ou de demander ou faire demander, toutes autorisations administratives pouvant mettre obstacle à la délivrance de cette attestation.

TRAVAUX MODIFICATIFS OU COMPLEMENTAIRES

L'**ACQUEREUR** s'interdit de s'immiscer dans les opérations de rénovation à la charge du **VENDEUR** et de se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs.

Aucun travaux modificatifs ne pourra être demandé auprès du **VENDEUR** jusqu'à l'achèvement des biens.

QUALITE ET POUVOIRS CONFERES AU VENDEUR POUR ASSURER L'EXECUTION DES TRAVAUX

En contrepartie des obligations contractées par le **VENDEUR**, et afin de lui donner les moyens de tenir ses engagements, il est stipulé ce qui suit :

1° - Conservation par le VENDEUR de la qualité de Maître de l'Ouvrage

Le **VENDEUR** conservera, malgré la vente, la qualité de Maître de l'Ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs, des autres techniciens ou hommes de l'art vis-à-vis de toutes administrations ou services concédés, ainsi que, d'une manière générale, vis-à-vis de tous tiers, jusqu'à la réception des travaux.

Il restera seul qualifié, tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués, et ce, jusqu'à la levée des réserves dont ils auraient pu faire l'objet.

2° - Pouvoirs de passer les conventions nécessaires à la réalisation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER et à sa mise en état d'habitabilité

La signature par l'**ACQUEREUR** de son acte de vente emportera automatiquement constitution du **VENDEUR** pour son mandataire exclusif, ce que ce dernier dès à présent accepte, à l'effet de passer les conventions indispensables à la poursuite de la rénovation de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dont dépendent les biens et droits immobiliers vendus.

Et de plus, d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes de disposition qui se révéleraient nécessaires :

- Pour satisfaire tant aux prescriptions d'urbanisme qu'aux obligations imposées par le permis de construire et ses modificatifs éventuels,

- Pour assurer la desserte de **l'ENSEMBLE IMMOBILIER** et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics en régie ou concédés,

- Pour requérir un document d'arpentage emportant rectification des tracés figurant des plans cadastraux,

Les pouvoirs résultant du présent article seront conférés au **VENDEUR** dans l'intérêt commun des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le **VENDEUR**.

En conséquence, ces pouvoirs seront stipulés irrévocables, ils expireront lors de la délivrance l'attestation de conformité susvisée.

En outre, le **VENDEUR** se trouvera également investi de tous les pouvoirs à l'effet, savoir :

- de procéder à d'éventuelles rectifications matérielles qui pourraient être engendrées par un arrêté d'alignement ou autre prescription,

- de passer toute convention de mitoyenneté avec les propriétaires des murs limitrophes de **l'ENSEMBLE IMMOBILIER** dont dépendent les biens et droits immobiliers, objet des présentes, et de déposer au rang des minutes du notaire, les éventuelles conventions de mitoyenneté,

- de démolir, de modifier les murs mitoyens, de les reconstruire, de modifier leur hauteur, de choisir les matériaux et de modifier le statut des limites séparatives pour des impératifs techniques, et notamment de céder la mitoyenneté de mur.

3° Pouvoir pour modifier l'état descriptif de division - règlement de copropriété

Le **VENDEUR** se réserve le droit de modifier la composition tant du lot que, le nombre des lots ci-dessus désignés qui le compose et l'affectation de ces lots, tant que ceux-ci ne sont pas vendus, par la réunion ou la division d'un ou plusieurs lots, soit par l'augmentation ou la diminution du nombre de pièces composant les lots et la quotité des parties communes attachées aux dits lots, exprimée en millièmes.

La signature de l'acte définitif de vente emportera pouvoir au **VENDEUR** à l'effet d'apporter à l'état descriptif de division et au règlement de copropriété de **l'ENSEMBLE IMMOBILIER**, toutes modifications nécessaires, tel que celui-ci se présentera lors de son complet achèvement, et plus spécialement les modifications qui résulteront :

- De la modification de la division de **l'ENSEMBLE IMMOBILIER**,

- De la division des lots existants et de la répartition entre les nouveaux lots des charges auxquelles contribueront les lots divisés,

- De la réunion de deux ou plusieurs lots pour n'en constituer qu'un seul, ou pour en créer d'autres, et notamment la réunion de deux garages contigus en installant une seule porte de garage et en supprimant le mur séparatif,

- De la répartition entre les lots qui seront concernés des différentes catégories de charges prévues au règlement de copropriété, à condition que cette répartition soit conforme aux bases de calcul déterminé par ledit règlement de copropriété,

- Des conditions spéciales qui seront imposées à l'usage de certains lots en vue d'assurer le bon fonctionnement et l'utilisation des services collectifs et des éléments d'équipements communs,

- De la création de nouvelles « parties communes » par la transformation de locaux constituant des « parties privatives » ou l'aménagement de locaux communs nouveaux, en ce compris l'annulation ou le transfert de quotes-parts dans la propriété des parties communes affectées aux parties privatives supprimées.

CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT – RECEPTION – LIVRAISON - LEVEE DES RESERVES

Constatation de l'achèvement

La constatation de l'achèvement résulte de la déclaration certifiée le maître d'œuvre.

Réception des travaux

La réception des travaux est assurée par le **VENDEUR**, selon les modalités définies par l'article L 111-19 du Code de la construction et de l'habitation, cette réception faisant courir les garanties.

Livraison

Il est convenu que l'achèvement s'entendra tel qu'il est défini à l'article R.261-1 du Code de la construction et de l'habitation.

La constatation de l'achèvement n'emportera par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'**ACQUEREUR** tient de l'article 1642-1 du Code civil.

L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée résultera de la constatation qui en sera faite de la façon suivante :

Le **VENDEUR** notifiera aux **ACQUEREURS**, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le certificat de l'homme de l'art attestant l'achèvement au sens défini à l'article R 261-1 du code de la construction et de l'habitation.

Par la même lettre, le **VENDEUR** invitera les **ACQUEREURS** à constater la réalité de cet achèvement à jour et heure fixés, au minimum 15 jours après la date d'envoi de cette notification.

Audit jour, il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement d'un procès-verbal de livraison, lequel tiendra lieu éventuellement de constat des lieux et de remise des clés.

Le BENEFCIAIRE se réserve le droit de donner pouvoir à l'entité de son choix pour le représenter lors de cette livraison et pour la signature du procès-verbal de livraison.

Quatre hypothèses peuvent alors se présenter :

▪ Première hypothèse

L'**ACQUEREUR** constate l'achèvement des biens vendus, sans formuler aucune réserve : il procède au règlement des sommes dues ainsi qu'il est prévu au paragraphe « fractions du prix payables à terme » ; les clés lui seront alors remises et il prend possession des lieux.

▪ Deuxième hypothèse

L'**ACQUEREUR** constate l'achèvement des biens vendus, mais en formulant des réserves : il procède au règlement des sommes dues ainsi qu'il est prévu au paragraphe « fractions du prix payables à terme » ; les clés lui seront alors remises et il prend possession des lieux.

Dans les cas visés aux première et deuxième hypothèses ci-dessus, la livraison sera constatée par un procès-verbal contradictoire. Dans le cas visé à la seconde hypothèse ci-dessus, le **VENDEUR** devra effectuer ou faire effectuer les travaux nécessaires pour la levée des réserves émises par l'**ACQUEREUR** et consignées au procès-verbal contradictoirement dressé entre les parties. Il sera établi un procès-verbal de levée de réserves.

▪ Troisième hypothèse

L'**ACQUEREUR** refuse de constater l'achèvement des biens vendus, considérant que lesdits biens ne sont pas achevés au sens des critères ci-dessus définis. Aucun règlement n'intervient. Les clés ne lui sont pas remises et il ne prend pas possession des lieux.

Un procès-verbal constatant le refus de constatation de cet achèvement et le refus de livraison est établi.

Dans ce cas et à défaut d'accord entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** dans les dix (10) jours de ce procès-verbal sur les travaux dont la réalisation serait indispensable à l'achèvement tel que défini ci-dessus, le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**, dans les dix (10) jours de la constatation de ce désaccord, conviennent d'un commun accord de désigner un homme de l'art qui indiquera si les biens vendus sont achevés ou non achevés au sens des critères ci-dessus définis, et dans la négative quels sont les travaux indispensables pour que lesdits biens soient achevés au sens de ces mêmes critères. Étant précisé qu'une fois les travaux prescrits achevés, il sera procédé à une nouvelle constatation de l'achèvement des biens en présence de cet homme de l'art.

Au cas où l'**ACQUEREUR** et le **VENDEUR** ne se mettraient pas d'accord sur le choix de cet homme de l'art, il sera procédé à sa désignation par le Président du Tribunal de Grande Instance compétent, statuant par voie de référé, et ce, à la requête de la partie la plus diligente.

Les frais nécessités par l'intervention de cet homme de l'art, et éventuellement par sa désignation par voie de référé, seront à la charge de l'**ACQUEREUR** ou du **VENDEUR** suivant que l'homme de l'art aura conclu ou non à l'achèvement des biens dont ils dépendent au sens des critères ci-dessus définis.

Si l'homme de l'art conclut que les biens en cause sont achevés, la partie du prix exigible à l'achèvement sera réputée due à dater du jour où le **VENDEUR** aura convoqué l'**ACQUEREUR** pour l'établissement du procès-verbal contradictoire de constatation d'achèvement, avec application des pénalités de retard prévus au paragraphe intitulé « fractions du prix payables à terme ».

▪ Quatrième hypothèse

Au cas où l'**ACQUEREUR** ne répondrait pas à la première convocation, il serait convoqué à nouveau par lettre recommandée avec accusé de réception. S'il n'est pas présent ou représenté à la date fixée par la seconde convocation, il serait réputé avoir reconnu de manière irrévocable l'achèvement des biens vendus, avoir pris possession des lieux en acceptant la livraison, et ce sans réserve, à cette seconde date. Le procès-verbal serait alors valablement établi par le **VENDEUR** seul ; il serait signifié à l'**ACQUEREUR** auquel il sera opposable.

La première présentation par les services de la Poste de la notification emportera opposabilité du procès-verbal à l'**ACQUEREUR** et vaudra mise à disposition des biens à la date du procès-verbal d'état des lieux. En toute hypothèse, toutes les charges qui pourraient être prévues à l'acte de vente, au règlement de copropriété et tous impôts et taxes seront dus par l'**ACQUEREUR** à compter de la première convocation.

Cette mise à disposition vaudra livraison et transférera tous les risques inhérents au bien vendu à la charge de l'**ACQUEREUR** qui devra, notamment, à compter de cette même date assurer les biens. La date du procès-verbal fera courir les délais de la garantie des vices et non-conformités apparentes et de la garantie d'isolation phonique, et les intérêts de retard sur le paiement du solde du prix.

Ces dispositions sont stipulées sans préjudice de celles ci-dessus définies quant à la prise de possession.

Le paiement de la fraction du prix exigible à la livraison serait réputé dû à dater du jour auquel aurait dû normalement intervenir le premier rendez-vous fixé pour l'établissement du procès-verbal contradictoire de constatation de l'achèvement, avec application des intérêts de retard à la charge de l'**ACQUEREUR**, prévues au paragraphe intitulé « fractions du prix payables à terme ». Les charges de toutes natures afférentes aux biens vendus, notamment les charges de copropriété, seront exigibles à la même date.

Autres dispositions

Les **ACQUEREURS** auront la faculté d'insérer au procès-verbal contradictoirement dressé les réserves qu'ils croiront devoir formuler. Ces réserves seront acceptées ou contredites par le **VENDEUR**.

Pour le cas où un **ACQUEREUR** refuserait de constater l'achèvement des biens vendus du fait des réserves contredites par le **VENDEUR**, il sera statué comme dans les conditions prévues à la troisième hypothèse ci-dessus. Il est expressément convenu que cette procédure sera également applicable en cas de désaccord sur la levée des réserves formulées dans le procès-verbal de constatation de l'achèvement.

Levée des réserves

Le **VENDEUR** fera procéder aux travaux de levée des réserves et de reprises des malfaçons par les entreprises du chantier ou, en cas de défaillance, par les entreprises de son choix.

L'**ACQUEREUR** accepte expressément d'autoriser à pénétrer dans les locaux, même en son absence, sur simple demande des intéressés, des représentants du **VENDEUR**, des architectes, entrepreneurs, experts, vérificateurs et ouvriers pouvant avoir à effectuer des travaux pour satisfaire aux réserves et parachever les locaux, procéder à tous réglages, toute reprise et contrôle, renoncer par avance à toute réclamation, notamment pour bruits, mauvaise odeur, insuffisance momentanée dans le fonctionnement des services généraux, etc.

Compte tenu de la mise en location des Biens, cette obligation sera reportée sur l'exploitant de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Livraison et jouissance des parties communes

L'**ACQUEREUR** constitue le syndic de copropriété alors en fonction pour son mandataire exclusif à l'effet de prendre possession des parties communes, signer le procès-verbal, passer avec les concessionnaires toutes les conventions nécessaires à la mise en place des compteurs, au nom et à la charge de l'**ACQUEREUR** et ce au plus tard au jour de la livraison, sauf dispositions contraires stipulées dans le bail précité.

La date de prise de possession des parties communes est indépendante de celle de la prise de possession des parties privatives.

Le syndic devra rendre compte de son mandat lors de la première assemblée générale de copropriétaires qui suivra sa prise de possession.

Ce mandat étant conféré dans l'intérêt commun des différents acquéreurs, est stipulé irrévocable.

GARANTIE DES VICES, DE PARFAIT ACHEVEMENT DE BON FONCTIONNEMENT ET D'ISOLATION PHONIQUE

Le **VENDEUR** ne sera tenu à aucune obligation de garantie des vices de la chose vendue au sens des articles 1641 à 1649 du Code civil, si ce n'est dans les limites et conditions fixées ci-dessous.

Le **VENDEUR** sera tenu, par contre, de la garantie des vices au sens et dans les termes des articles 1642-1, 1646-1 et 1648, alinéa 2 du Code civil, ici littéralement reproduits, qui se substitue à celle du droit commun de la vente.

1°) Garantie des vices ou défauts de conformité apparents

Seraient apparents au sens de l'article 1642-1 du Code civil, les vices ou défauts de conformité, qui, à la fois :

- auraient été décelés par un observateur autre qu'un homme de l'art, s'il avait procédé à des vérifications élémentaires,
- et se révéleraient avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'**ACQUEREUR** ou, si cet événement est postérieur, avant la réception des travaux.

S'il se révélait un tel vice ou défaut de conformité avant l'expiration du délai fixé par l'article susvisé, l'**ACQUEREUR** devra en informer le **VENDEUR** dans un délai maximum de huit jours de l'expiration dudit délai, par lettre recommandée avec accusé de réception, à moins qu'il n'ait déjà fait l'objet de réserves lors de l'établissement du procès-verbal d'achèvement prévu plus haut, faute de quoi le **VENDEUR** sera automatiquement et de plein droit, déchargé de ces vices ou défauts de conformité lors de l'expiration dudit délai survenant par sa seule échéance.

Si un vice ou un défaut de conformité venait à se révéler et à être dénoncé au **VENDEUR** dans les formes et délais prévus ci-dessus, l'**ACQUEREUR** ne pourrait agir en justice contre le **VENDEUR** que dans l'année qui suit la date à laquelle le **VENDEUR** pourra être déchargé des vices apparents, ainsi qu'en dispose l'article 1648 (2ème alinéa) du Code civil.

2°) Garantie des vices cachés

Le **VENDEUR** sera tenu à la garantie des vices dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'Ouvrage par un contrat de louage, sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-2, et 1792-3 du Code civil.

Sont couverts par cette garantie en vertu de l'article 1792 du Code civil (reproduit à l'article L 111-13 du Code de la construction et de l'habitation), les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un des éléments constitutifs, le rendent impropre à sa destination.

Il en sera ainsi pendant dix ans à compter de la réception des travaux.

Il est stipulé que toute action à l'encontre du **VENDEUR** à raison de ces vices sera prescrite à l'expiration des délais de garantie ci-dessus.

La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 du code civil reproduit à l'article L. 111-13 du présent code s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.

3°) Garantie de parfait achèvement

En vertu des dispositions de l'article 1792-6 du Code civil (reproduit à l'article L 111-19 du Code de la construction et de l'habitation), les entrepreneurs sont tenus "à la garantie du parfait achèvement de l'ouvrage".

La garantie de parfait achèvement, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an, à compter de la réception, s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception.

Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord par le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur concerné.

En l'absence d'un tel accord ou en cas d'inexécution dans le délai fixé, les travaux peuvent, après mise en demeure restée infructueuse, être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

L'exécution des travaux exigés au titre de la garantie de parfait achèvement est constatée d'un commun accord, ou, à défaut, judiciairement.

La garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage.

4°) Garantie de bon fonctionnement

Le **VENDEUR** reconnaît qu'il sera encore tenu à la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement qui sont dissociables de l'immeuble.

Conformément aux dispositions de l'article 1792-3 du Code civil (reprises à l'article L 111-16 du Code de la construction et de l'habitation) cette garantie s'appliquera pendant un délai de deux ans de la réception des travaux.

Toute action à l'encontre du **VENDEUR** à raison de cette garantie de bon fonctionnement sera prescrite à l'expiration du délai de garantie ci-dessus (soit deux ans).

Il est rappelé que le point de départ de toutes les garanties susvisées est constitué par "la réception des travaux", c'est-à-dire l'acte unique par lequel le Maître de l'Ouvrage (le **VENDEUR**) déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserve, conformément aux dispositions de l'article 1792-6 alinéa 1 du Code civil (reproduit à l'article L 111-19 du Code de la construction et de l'habitation).

ASSURANCES PRESCRITES PAR LES ARTICLES L 241-1 ET SUIVANTS DU CODE DES ASSURANCES

Le **VENDEUR** atteste que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** sera assuré au titre des assurances construction suivantes : dommages-ouvrage en application de l'article L 243-2 du Code des assurances, constructeur non réalisateur et tous risques chantier conformément aux articles L 241-1 et L 242-2, 2ème alinéa du Code des assurances, tel qu'il sera précisé dans l'acte de vente.

GARANTIE EXTRINSEQUE D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX

Conformément aux dispositions de l'article L. 261-11 d) du code de la construction et de l'habitation, le **VENDEUR** atteste qu'il obtiendra la garantie d'achèvement des biens vendus, sous l'une des formes prévues par l'article R. 261-17 du même code.

La copie de la garantie financière d'achèvement sera déposée au rang des minutes du notaire en charge du programme.

CONDITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

CONDITIONS GENERALES

1)° SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- Ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,
- Qu'à sa connaissance, outre celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme, du règlement de copropriété et de ses modificatifs il n'en existe pas d'autres que celles relatées dans la note ci-annexée.

2)° ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** d'un bien en état de rénovation sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** relativement aux BIENS, notamment à l'encontre des auteurs des rapports constitutifs du dossier de diagnostics techniques.

L'**ACQUEREUR**, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le **VENDEUR**, prendra les BIENS dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, pour les parties anciennes, sans garantie de la part de ce dernier en raison des vices apparents ou cachés dont le sol, le sous-sol et les ouvrages pourraient être affectés.

A ce sujet, le **VENDEUR** déclare :

- que les biens vendus n'ont fait l'objet d'aucun sinistre ;
- qu'il n'a pas conclu de convention avec l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur les locaux objets des présentes ;

- qu'il n'a délivré ni reçu aucune assignation ou requête en désignation d'expert, en référé ou au fond, au titre des BIENS ;
- que les BIENS ne sont pas insalubres et ne font l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou injonction de travaux ;
- qu'aucune injonction de travaux n'a été faite par l'autorité administrative pour péril ou insalubrité.

Toutefois, et par dérogation aux principes énoncés ci-dessus, L'**ACQUEREUR** sera tenu à la garantie des vices cachés ou des dommages à l'ouvrage suivant le cas, dans les termes de droit, s'il est un professionnel de l'immobilier ou si la mutation intervient dans les dix ans de l'achèvement de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** ou des BIENS, ou dans les dix ans de la réalisation de travaux entrant dans le champ d'application des articles 1792 et suivants du Code civil, mais, dans ces derniers cas, dans la mesure où l'acquéreur a construit ou fait construire en tout ou partie les BIENS objet des présentes, ou a réalisé ou fait réaliser lui-même lesdites travaux.

3°) CONTENANCE

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain d'assiette de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

4°) CONTRAT D'ASSURANCE

Le **BIEN** est et demeurera assuré contre l'incendie aux risques du **VENDEUR** jusqu'au jour du transfert de jouissance au profit de l'**ACQUEREUR**.

Après cet événement, le **BIEN** sera, en ce qui concerne cette assurance, aux risques de l'**ACQUEREUR**.

5°) Contrats de distribution et de fournitures

Conformément au bail commercial susmentionné, l'ensemble des contrats de distribution et fournitures seront souscrit par le locataire.

6°) Impôts et charges

En vertu du bail commercial qui sera régularisé sur le bien objet des présentes, l'exploitant prendra à sa charge « *les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus, y compris la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et, plus généralement, toute dépense locative nécessaire au bon fonctionnement de l'Immeuble, eau et électricité...* ».

CONDITIONS PARTICULIERES

Paiement des charges de copropriété

L'**ACQUEREUR** supportera sa quote-part dans les charges de copropriété à compter de la date à laquelle le **VENDEUR** lui aura notifié que les locaux vendus sont livrés (première convocation à la livraison). Il sera subrogé dans les droits et obligations en résultant dont il profitera, et ce sous réserve des dispositions du bail commercial, sauf dispositions contraires du bail commercial.

Visite du chantier

Il est indiqué que, d'une façon générale, pour des raisons de sécurité et de responsabilité, toute visite du chantier est interdite aux personnes étrangères aux entreprises, aux architectes ou leurs préposés.

S'il transgressait cette interdiction, l'**ACQUEREUR** ne pourrait en aucune manière rechercher la responsabilité du **VENDEUR**, de l'architecte, des entrepreneurs ou des préposés de l'un d'eux.

Commercialisation du programme - Affichage

Le **VENDEUR** pourra à ses frais, mais sans être tenu au paiement de quelque redevance que ce soit au profit de la copropriété et plus particulièrement de l'**ACQUEREUR**, procéder à l'apposition de panneaux, affiches, enseignes, etc.... pour les besoins de la commercialisation de l'**IMMEUBLE** dont il s'agit et cela tant sur la façade au regard des locaux non vendus, que sur la toiture, dans le hall, sur les paliers, sans que cette énonciation soit limitative.

Pendant toute la durée de la commercialisation du présent programme immobilier, puis à l'achèvement si bon lui semble, le **VENDEUR** pourra, à ses frais et sans être tenu au paiement de quelque redevance que ce soit au profit de la copropriété et plus particulièrement à l'**ACQUEREUR**, utiliser provisoirement des chambres ou emplacements de parking comme bureau de vente ou chambre témoin. De ce fait, un libre accès aux visiteurs et à leur véhicule sera reconnu de plein droit sans que l'**ACQUEREUR** ne puisse invoquer un quelconque trouble de jouissance. Il en sera de même pour les panneaux de chantier et aménagements publicitaires de toute nature, jugés nécessaires par le **VENDEUR** jusqu'à la fin de la commercialisation de son programme. L'**ACQUEREUR** autorise le **VENDEUR** à installer une plaque à l'entrée de l'immeuble comportant son nom, le nom de l'architecte et le nom et l'année de réalisation du projet.

Réserve du droit à l'image de l'immeuble vendu

Les parties conviennent expressément que le **VENDEUR** se réserve le droit d'utiliser à des fins commerciales et de relations extérieures (plaquettes, reportages, documents publicitaires divers etc.) les photographies de l'immeuble vendu, achevé ou en cours de construction, sur lesquelles peuvent apparaître le bien, objet des présentes.

Cette autorisation est donnée par l'**ACQUEREUR** dès ce jour et sans limitation de durée pour la confection de dépliant ou plaquettes ou reportages liés à la société venderesse ou au groupe immobilier dont elle fait partie et faisant référence aux programmes réalisés par elle.

Réalisation échelonnée du programme immobilier

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dont dépendent les biens objet du compromis de vente comprend des locaux dont l'achèvement ne peut être simultané. En conséquence, l'**ACQUEREUR** s'engage à supporter les inconvénients ou servitudes inhérents à la parfaite et définitive finition du chantier pour le cas où cette dernière aurait lieu postérieurement à la livraison des biens présentement vendus et renonce expressément à tout recours de ce fait contre le **VENDEUR** pour troubles de jouissance.

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC - INFORMATION

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
De 701 à 1500 personnes	2ème
De 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

La mise en accessibilité d'un ERP peut être réalisée sur une période de 3 ans maximum. Toutefois, un ERP du 1er groupe peut être traité dans un délai plus long allant de 1 à 6 ans. Il mobilise alors deux périodes : une première période de 3 ans qui est complétée par une seconde période comprenant de 1 à 3 années. Les travaux pour un patrimoine de plusieurs ERP, comprenant au moins un ERP de 1ère à 4ème catégorie peuvent être réalisés dans les mêmes délais.

Lorsqu'ils sont soumis à des contraintes techniques ou financières particulières, les propriétaires ou exploitants d'un ou plusieurs ERP de 5ème catégorie peuvent demander une durée de mise en œuvre de leur adaptation de deux périodes de trois ans maximum.

L'**ACQUEREUR** déclare être informé que les caractéristiques du local, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité ainsi que le registre public d'accessibilité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivol, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.

Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Le **VENDEUR** déclare et garantit que le **BIEN** est classé en établissement recevant du public de **Type J 4^{ème} catégorie**.

REGIME FISCAL DE LA VENTE

Pour la perception des droits, l'**ACQUEREUR** déclare :

- être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, dans le cadre de son activité économique et agir en tant que tel,

- que le **BIEN** vendu est achevé depuis plus de 5 ans,

En conséquence, la vente, si elle se réalise, devrait par principe être exonérée de la taxe sur la valeur ajoutée. Elle sera soumise à la taxe de publicité foncière aux taux de droit commun prévu par l'article 1594D du Code Général des Impôts et sera due par l'**ACQUEREUR**.

Toutefois, le **VENDEUR** déclare qu'il entend soumettre la cession objet des présentes à la TVA conformément à l'article 260, 5° bis du CGI. Son acquisition n'ayant pas ouvert de droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, et, ce dernier entrant dans le champ d'application de l'article 256 A du Code général des impôts et compte tenu des dispositions de l'article 268 du même Code, la cession sera donc soumise à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge.

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DU COMPROMIS

Si un sinistre quelconque frappait le **BIEN** durant la durée de validité des présentes, les parties conviennent que l'**ACQUEREUR** aura la faculté :

- Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toute somme avancée par lui le cas échéant.
- Soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **VENDEUR** entend que dans cette hypothèse l'**ACQUEREUR** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est précisé que l'existence des présentes ne pourrait alors être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le **BIEN** inhabitable ou impropre à son exploitation.

Le **VENDEUR** indique que le **BIEN** est assuré auprès d'une compagnie notoirement solvable, qu'il est à jour du paiement des primes et qu'il n'existe aucun contentieux en cours entre lui et la compagnie assurant le **BIEN**.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU VENDEUR

En cas de dissolution volontaire du **VENDEUR** s'agissant d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

L'**ACQUEREUR** pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

CONDITION DE SURVIE DU ACQUEREUR

En cas de décès de l'**ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire dudit **ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation, elle ne sera pas due et celle versée devra être restituée, et ce même si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives.

POUVOIRS

Les parties confèrent à l'un des clerks ou collaborateurs de l'office notarial représentant le **VENDEUR** tous pouvoirs nécessaires à l'effet de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du **BIEN**.

COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

L'**ACQUEREUR** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial chargé de leur demande, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

DONNEES PERSONNELLES

Les données à caractère personnel remises au **VENDEUR** par l'**ACQUEREUR** au titre du présent compromis pourront être utilisées, par le **VENDEUR** ou par ses partenaires commerciaux, dans le but de faciliter les enquêtes de satisfaction, enquêtes d'opinion et démarches commerciales effectuées auprès de l'**ACQUEREUR**, ultérieurement à son opération immobilière ; cela notamment de façon à s'assurer que celui-ci a reçu satisfaction dans le déroulement de celle-ci.

Conformément aux dispositions de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, l'**ACQUEREUR** dispose d'un droit d'accès, de rectification et de suppression de ses données à caractère personnel. Ces droits peuvent s'exercer par simple courrier transmis au **VENDEUR**, à l'adresse à laquelle celui-ci fait élection de domicile en tête du présent contrat de réservation

L'**ACQUEREUR** autorise le **VENDEUR** à communiquer ses coordonnées téléphoniques, adresse email et adresse postale au syndic de copropriété, au notaire de l'opération, au maître d'œuvre chargé de suivre les travaux et aux concessionnaires.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'**ACQUEREUR** soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner ; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les charges et conditions stipulées aux présentes sans exception ni réserve. Il est toutefois précisé à l'**ACQUEREUR** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

L'**ACQUEREUR** devra informer le **VENDEUR** de l'exercice de cette substitution.

En cas d'exercice de la substitution, les sommes avancées par l'**ACQUEREUR** ne lui seront pas restituées, il devra faire son affaire personnelle de son remboursement par le substitué.

L'**ACQUEREUR** restera solidairement débiteur avec son substitué de toutes sommes que celui-ci pourra devoir au **VENDEUR** en exécution des présentes.

Cette faculté de substitution ne pourra être exercée que par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

Les parties toutefois sont informées des conséquences suivantes inhérentes à l'exercice de cette faculté :

- Le présent avant-contrat obligera le **VENDEUR** et la personne substituée dans tous ses termes, tant civils que fiscaux. La substitution ne pourra en aucune mesure modifier l'économie des présentes, à défaut elle serait considérée comme inopérante vis-à-vis de l'**ACQUEREUR** originaire.
- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité de l'**ACQUEREUR** le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

Aux termes de l'article 52 de la loi numéro 93-122 du 29 janvier 1993, les cessions de contrats tels que celui-ci sont interdites entre professionnels de l'immobilier même pour les sociétés civiles effectuant des opérations immobilières à titre accessoire.

FACULTE DE RETRACTATION

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BIEN** étant à usage d'habitation et l'**ACQUEREUR** étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter.

A cet effet, une copie du présent acte avec ses pièces jointes doit lui être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cependant, le **VENDEUR** n'étant pas en possession de l'ensemble des pièces indispensables à ce jour, il constitue pour son mandataire l'Office Notarial GMV Notaires, 41, rue Jeanne d'Arc, à NANTES aux fins de procéder à la notification du projet d'acte authentique ainsi que de l'ensemble de ses annexes, conformément à l'alinéa 5 dudit article prévoyant ce qui suit

« Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de dix jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de dix jours. »

L'**ACQUEREUR** disposera d'un délai de réflexion de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéas. Délai pendant lequel l'acte authentique ne pourra être signé.

Il est ici précisé à l'**ACQUEREUR** que :

- Dans l'hypothèse où il renoncerait à son acquisition dans le délai de réflexion celle-ci serait considérée comme définitive.
- Le délai de dix jours pour l'envoi de ce courrier se compte de la manière suivante :
 - Le premier jour commence le lendemain de la première présentation du courrier recommandé.
 - Le dernier jour est le dixième jour suivant.
 - Un jour commence à zéro heure et se termine à vingt-quatre heures.
 - Le courrier recommandé de renonciation ou l'acte d'huissier doit être envoyé au plus tard le dernier jour du délai.
- En vertu de l'article 642 du Code de procédure civile, le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.
- En cas de pluralité d'**ACQUEREURS**, il est expressément convenu que la renonciation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement résolution des présentes.

Les dispositions de l'article L 271-2 du Code de la construction et de l'habitation sont rapportées :

"Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

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

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

Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus."

NOTIFICATION PAR ENVOI ELECTRONIQUE

L'**ACQUEREUR** donne son accord pour que toute notification lui soit faite par lettre recommandée par courrier électronique à l'adresse indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil.

Il bénéficie en contrepartie de la faculté d'effectuer, dans le cadre des présentes, toute notification dans la même forme au notaire qui le représente.

L'**ACQUEREUR** reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour 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, ainsi qu'à surveiller le classement éventuel en SPAM par son serveur de tout message.

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.

En cas de pluralité de

ACQUEREURS, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux.

REMISE DES PIECES

L'ensemble des pièces exigées par les dispositions de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation seront remises à l'**ACQUEREUR** au plus tard lors de la notification de l'acte authentique.

ADRESSES ELECTRONIQUES

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des parties sont les suivantes :

Acquéreur 1 : _____

Acquéreur 2 : _____

Fait en deux exemplaires originaux.

A : _____

A : _____

Le : _____

Le : _____

Le(s) acquéreur(s) :

Le vendeur :

Annexe n°1 au contrat de réservation

BON DE RÉTRACTATION à envoyer en recommandé AR à :

CONSULTIM SUIVI DES VENTES
3 allée Alphonse Fillion — B.P. 82405-
44124 VERTOU CEDEX
Tél : 02.49.62.09.68
Courriel : service.adv@consultim.com

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 le Réservant.

Je soussigné _____

Demeurant _____

Réservataire du Lot n° _____ EHPAD « Les Héliades » à Cabourg (14390), déclare ne pas vouloir donner suite au contrat de réservation signé le _____

Fait à le.....

Signature(s)

RAPPEL DE SERVITUDES

Aux termes de l'acte d'acquisition reçu par Me SPOOR, notaire à DIVES-SUR-MER le 4 décembre 1998 publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de CAEN le 18 janvier 1999 volume 1998 P numéro 5378, contenant vente par la Commune de CABOURG au profit de la SNC Parc de CABOURG, il a été créé les servitudes ci-après littéralement rapportées :

« CREATION DE SERVITUDE DE PASSAGE »

1° Par la Commune de CABOURG au profit de la SNC

FONDS SERVANT

Un immeuble situé à CABOURG, Avenue des Dunettes et Avenue Pasteur, Figurant au cadastre de cette Commune de la manière suivante :

Section AO numéro 2, pour une contenance de soixante ares vingt cinq centiares, ci	60a 25ca
Section AO numéro 94, pour une contenance de treize ares soixante sept centiares, ci	13a 67ca
Section AO numéro 95, pour une contenance de un are vingt quatre centiares, ci	01a 24ca

Ensemble : soixante quinze ares seize centiares, ci75a 16ca

FONDS DOMINANT

Un terrain à bâtir situé à CABOURG, Avenue des Dunettes et Avenue Pasteur , Figurant au cadastre de cette Commune de la manière suivante :

Section AO numéro 93, pour une contenance de quarante deux ares cinquante centiares, ci	42a 50ca
Section AO numéro 96, pour une contenance de soixante treize centiares, ci	73ca

Ensemble : quarante trois ares vingt trois centiares, ci43a 23ca

SERVITUDE

La Commune de CABOURG crée à titre de servitude réelle et perpétuelle un droit de passage sur le fonds servant au profit de la Société en nom Collectif PARC DE CABOURG puis ultérieurement des propriétaires successifs du fonds dominant pour leur permettre de rejoindre l'avenue de la Mer et l'avenue des Dunettes.

En conséquence la SNC PARC DE CABOURG, son personnel, et généralement tous ses ayants droits auront la faculté de passer sur le fonds servant à pied et avec tous véhicules pour accéder à leurs biens immobiliers ou en repartir aux endroits qui seront déterminés par la Commune de CABOURG à son gré, à l'exception des parcelles cadastrées section AO numéros 94 et 95 qui ne seront grevées que d'un accès piéton.

Cette servitude comporte le droit de faire passer les réseaux VRD, alimentation en eau, gaz, électricité et assainissement pour le raccordement à l'avenue des Dunettes.

Cette création de servitude est consentie à titre purement gratuit.

EFFET RELATIF

L'effet relatif des parcelles dont s'agit est le même que celui des parcelles ci-dessus vendues.

PARTICIPATION A L' ENTRETIEN, REFECTION, REMPLACEMENT ET SIGNALISATION

La création des servitudes canalisations, réseaux, sera réalisée par l'acquéreur et à ses frais à l'endroit déterminé par la Commune vendeuse, ainsi que la remise en état de la voirie.

L'entretien ultérieur, après réception par la Commune, des ouvrages sera supporté par la Commune.

Comme conséquence de la création de servitude qui précède et de ce que l'accès au terrain, objet des présentes, se fait par le terrain restant appartenir à la Commune de CABOURG, la société PARC DE CABOURG et ses ayants droit sont autorisés à apposer un panneau indicatif de l'immeuble

qui sera bâti à l'entrée et sur les bords de la voirie reliant l'avenue des Dunettes. Ce panneau sera similaire à la signalisation urbaine de la Commune de CABOURG.

2° Création de servitude de passage public piéton

FONDS DOMINANT

Un immeuble situé à CABOURG, Avenue des Dunettes et Avenue Pasteur,
Figurant au cadastre de cette Commune de la manière suivante :

Section AO numéro 2, pour une contenance de soixante ares vingt cinq centiares, ci	60a 25ca
Section AO numéro 94, pour une contenance de treize ares soixante sept centiares, ci	13a 67ca
Section AO numéro 95, pour une contenance de un are vingt quatre centiares, ci	01a 24ca

Ensemble : soixante quinze ares seize centiares, ci75a 16ca

FONDS SERVANT

Un terrain à bâtir situé à CABOURG, Avenue des Dunettes et Avenue Pasteur ,
Figurant au cadastre de cette Commune de la manière suivante :

Section AO numéro 93, pour une contenance de quarante deux ares cinquante centiares, ci	42a 50ca
Section AO numéro 96, pour une contenance de soixante treize centiares, ci	73ca

Ensemble : quarante trois ares vingt trois centiares, ci43a 23ca

SERVITUDE

La Société en nom collectif PARC DE CABOURG crée à titre de servitude réelle et perpétuelle une servitude de passage sur le fonds servant au profit du fonds dominant, en outre la SNC PARC DE CABOURG crée une servitude de passage public sur l'endroit désigné au plan annexé en teinte bleue au profit de la Commune et de tous ses ayants-droit qui sera utilisé à titre de passage public sur une largeur de un mètre cinquante centimètres. Ce passage sera exclusivement piéton.

EFFET RELATIF

L'effet relatif des parcelles dont s'agit est le même que celui des parcelles ci-dessus vendues

3° Servitude de canalisation au profit de la SNC

FONDS SERVANT

Un immeuble situé à CABOURG, Avenue des Dunettes et Avenue Pasteur,
Figurant au cadastre de cette Commune de la manière suivante :

Section AO numéro 94, pour une contenance de treize ares soixante sept centiares, ci	13a 67ca
Section AO numéro 95, pour une contenance de un are vingt quatre centiares, ci	01a 24ca

Ensemble : quatorze ares quatre ving onze centiares, ci14a 91ca

FONDS DOMINANT

Un terrain à bâtir situé à CABOURG, Avenue des Dunettes et Avenue Pasteur ,
Figurant au cadastre de cette Commune de la manière suivante :

Section AO numéro 93, pour une contenance de quarante deux ares cinquante centiares, ci	42a 50ca
Section AO numéro 96, pour une contenance de soixante treize centiares, ci	73ca

Ensemble : quarante trois ares vingt trois centiares, ci43a 23ca

SERVITUDE

La Commune de CABOURG créé à titre de servitude réelle et perpétuelle une servitude de passage de canalisation au profit de la SNC PARC DE CABOURG et de ses ayants droits, puis ultérieurement des propriétaires successifs, sur une bande de terrain de deux mètres de largeur en limite Est des parcelles AO numéros 94 et 95, pour permettre l'installation et le raccordement d'une canalisation eau pluviale au réseau public d'assainissement existant.

La canalisation d'assainissement existante passe dans la propriété vendue et dans le surplus restant appartenir à la Commune venderesse.

Les propriétaires des parcelles AO 94 et 95 d'une part et AO 93 et 96, d'autre part, profiteront et souffriront respectivement de ce passage de canalisation à titre de servitude créée par destination du père de famille et située en limite Sud de l'immeuble vendu.

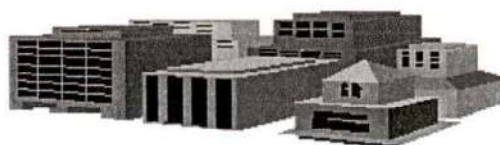
EFFET RELATIF

L'effet relatif des parcelles dont s'agit est le même que celui des parcelles ci-dessus vendues.

Précision étant ici faite concernant la parcelle AO 2 que seule la partie ayant fait l'objet du déclassement et à ce titre comprise dans le domaine privé communal est concernée par les servitudes tant actives et passives qui précèdent. »

COPIE

MESNIL SYSTEM



Constat de repérage AMIANTE

RAPPORT DE MISSION DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE AVANT REALISATION DE TRAVAUX

Le présent rapport de repérage peut contribuer à l'évaluation des risques en cas de travaux prévus dans le code du travail.
Référence normative : d'après la norme NFX46-020



Mission n° 50127850



PROPRIETAIRE

Nom : MANCHE CALVADOS HABITATION
Adresse : 5, RUE EMILE ENAULT
Ville : 50000 ST LO

MISSION

Adresse : 6, AVENUE DES DUNETTES
Ville : 14390 CABOURG

MANDATAIRE

Nom : MANCHE CALVADOS HABITATION
Adresse : 5, RUE EMILE ENAULT
Ville : 50000 ST LO

MISSION

Type : Maison de retraite	Nb de pièces : 186	Référence immeuble :
Lots principaux :	Lots secondaires :	Références cadastrales : Non précisées
Bâtiment :	Etage : RDC	Porte :
Escalier :		
Date commande : 25/04/2013	Date de repérage : 25/04/2013	Date d'impression : 24/05/2013
Accompagnateur : SO	Qualité :	Opérateur : Mr COUILLARD Christian

CONCLUSIONS

A - CONCLUSIONS DU REPERAGE EFFECTIF :

Dans le cadre réglementaire de la mission décrit au paragraphe 2.2, il a été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante : après analyse, ils ne contiennent pas d'amiante.

B - PARTIES D'IMMEUBLE, LOCAUX OU PARTIES DE LOCAUX, MATERIAUX OU PRODUITS POUR LESQUELS DES INVESTIGATIONS COMPLEMENTAIRES SONT NECESSAIRES LIMITANT LA REALISATION COMPLETE DE LA MISSION :

Dans le cadre de la mission décrit au paragraphe 2.2, les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants, matériaux ou produits qui n'ont pu être visités, sondés ou prélevés et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante sont :

LOCAUX NON VISITES

Etage	Local	Motif
Néant	Néant	Néant

Matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires

Etage	Local	Localisation	Composant	Amiante	Critère de conclusion	Motif
Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant

MESNIL SYSTEM - 32 rue du mesnil - 50500 SAINT HILAIRE PETITVILLE

Tel : 02 33 42 03 28 - Fax : 02 33 42 03 31 - Mail : mesnilsystem@wanadoo.fr

Siret : 409 856 721 000 17 - Code NAF : 7120B - MMA RCP 114.231.812

amiante : page 1 / 25

Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, le présent rapport de repérage ne peut être utilisé que pour le programme de travaux prévu sur la partie d'immeuble décrite dans le présent rapport.

SPECIMEN

MESNIL SYSTEM
Mr COUILLARD

32 rue du Mesnil

50500 ST HILAIRE PETITVILLE

RAPPORT D'ANALYSE D'AMIANTE DANS LES MATERIAUX

N° de rapport d'analyse : AR-13-HB-013098-01

Version du : 24/05/2013 06:35

Page 1/2

Dossier N° : 13N007742

Date de réception : 29/04/2013

Référence dossier : affaire : EHPAD LES HELIADES - CABOURG

N° éch.	Référence client	Technique utilisée	Description visuelle de la phase	Préparation		Résultats
				Nb	Type	
001	1 - SALLE DE BAIN - CHAMBRE 3 - COLLE CARRELAGE	MET *	Matériau semi-dur gris	1	Calcination et attaque acide	Fibres d'amiante non détectées
002	2 - SALLE DE BAIN - CHAMBRE 3 - COLLE FAIENCE	MET *	Matériau semi-dur gris clair	1	Calcination et attaque acide	Fibres d'amiante non détectées
003	3 - SALLE DE BAIN - CHAMBRE 2 - COLLE CARRELAGE	MET *	Matériau semi-dur gris	1	Calcination et attaque acide	Fibres d'amiante non détectées
004	4 - SALLE DE BAIN - CHAMBRE 2 - COLLE FAIENCE	MET *	Matériau semi-dur beige et matériau compact fibreux de différentes couleurs	1	Calcination et attaque acide	Fibres d'amiante non détectées
005	5 - SALLE DE BAIN - CHAMBRE 14 - COLLE CARRELAGE	MET *	Matériau semi-dur gris	1	Calcination et attaque acide	Fibres d'amiante non détectées
006	6 - SALLE DE BAIN - CHAMBRE 14 - COLLE FAIENCE	MET *	Matériau semi-dur gris clair	1	Calcination et attaque acide	Fibres d'amiante non détectées
007	7 - SALLE DE BAIN - CHAMBRE 26 - COLLE CARRELAGE	MET *	Matériau semi-dur gris	1	Calcination et attaque acide	Fibres d'amiante non détectées
008	8 - SALLE DE BAIN - CHAMBRE 26 - COLLE FAIENCE	MET *	Matériau semi-dur beige et enduit marron foncé	1	Calcination et attaque acide	Fibres d'amiante non détectées
009	9 - SALLE DE BAIN - CHAMBRE 50 - COLLE CARRELAGE	MET *	Matériau semi-dur gris	1	Calcination et attaque acide	Fibres d'amiante non détectées

La reproduction de ce document n'est autorisée que sous sa forme intégrale. Il comporte 2 page(s). Le présent rapport ne concerne que les objets soumis à l'essai. Seules certaines prestations rapportées dans ce document sont couvertes par l'accréditation. Elles sont identifiées par le symbole *

Eurofins Ascal Bâtiment Nord SAS

557, route de Noyelles, PA du Pommier

F-62110 Hénin-Beaumont, FRANCE

Tél: 03 21 13 49 70 - fax: 03 21 13 49 74 - site web: www.eurofins.fr/hygiene-du-batiment

SAS au capital de 123 728 € - RCS ARRAS 529 294 035 - TVA FR71 529 294 035

ACCREDITATION
N°amiante : page 23
Portée disponible sur
www.cofrac.fr



RAPPORT D'ANALYSE D'AMIANTE DANS LES MATERIAUX

N° de rapport d'analyse : AR-13-HB-013098-01

Version du : 24/05/2013 06:35

Page 2/2

Dossier N° : 13N007742

Date de réception : 29/04/2013

Référence dossier : affaire : EHPAD LES HELIADES - CABOURG

N° éch.	Référence client	Technique utilisée	Description visuelle de la phase	Préparation		Résultats
				Nb	Type	
010	10 - SALLE DE BAIN - CHAMBRE 50 - COLLE FAIENCE	MET *	Matériau semi-dur beige clair	1	Calcination et attaque acide	Fibres d'amiante non détectées
011	11 - SALLE DE BAIN - CHAMBRE 39 - COLLE CARRELAGE	MET *	Matériau semi-dur gris	1	Calcination et attaque acide	Fibres d'amiante non détectées
012	12 - SALLE DE BAIN - CHAMBRE 39 - COLLE FAIENCE	MET *	Matériau semi-dur gris clair et matériau compact fibreux de différentes couleurs	1	Calcination et attaque acide	Fibres d'amiante non détectées
013	13 - SALLE DE BAIN - CHAMBRE 64 - COLLE CARRELAGE	MET *	Matériau semi-dur gris clair	1	Calcination et attaque acide	Fibres d'amiante non détectées
014	14 - SALLE DE BAIN - CHAMBRE 64 - COLLE FAIENCE	MET *	Matériau semi-dur marron foncé	1	Calcination et attaque acide	Fibres d'amiante non détectées
015	15 - SALLE DE BAIN - CHAMBRE 56 - COLLE CARRELAGE	MET *	Matériau semi-dur gris clair et enduit gris foncé	1	Calcination et attaque acide	Fibres d'amiante non détectées
016	16 - SALLE DE BAIN - CHAMBRE 56 - COLLE FAIENCE	MET *	Matériau semi-dur gris et matériau compact fibreux de différentes couleurs	1	Calcination et attaque acide	Fibres d'amiante non détectées

Méthodes d'analyses employées pour la recherche qualitative des fibres d'amiante dans les matériaux :

Microscopie Optique à Lumière Polarisée (MOLP) réalisée selon la norme HSG 248 (MDHS 77)

Microscopie Electronique à Transmission (MET) réalisée selon les parties pertinentes de la norme NFX 43-050


 Emilie Bataille
 Chef de groupe

La reproduction de ce document n'est autorisée que sous sa forme intégrale. Il comporte 2 page(s). Le présent rapport ne concerne que les objets soumis à l'essai. Seules certaines prestations rapportées dans ce document sont couvertes par l'accréditation. Elles sont identifiées par le symbole *

Eurofins Ascal Bâtiment Nord SAS

557, route de Noyelles, PA du Pommier

F-62110 Hénin-Beaumont, FRANCE

Tél. 03 21 13 49 70 - fax. 03 21 13 49 74 - site web : www.eurofins.fr/hygiene-du-batiment

SAS au capital de 123 728 € - RCS ARRAS 529 294 035 - TVA FR71 529 294 035

ACCREDITATION
 N° 010144 : page 24
 Portée disponible sur
 www.cofrac.fr

cofrac

 ESSAIS



Attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle

La Mutuelle du Mans Assurances IARD / MMA IARD SA atteste que

MESNIL SYSTEM
32 RUE DU MESNIL
50500 ST HILAIRE PETITVILLE

Est titulaire d'un contrat d'assurance groupe n° 114.231.812, souscrit par la Fédération Interprofessionnelle du Diagnostic Immobilier (FIDI), garantissant sa responsabilité civile professionnelle pour ses activités de diagnostic immobilier :

- diagnostics légaux et réglementaires réalisés dans le cadre de la transaction de la location ou découlant des obligations des propriétaires d'immeuble.

Le montant de la garantie responsabilité civile professionnelle est fixé à 500 000 euros par sinistre et par technicien-diagnostiqueur. Au titre d'une même année, quel que soit le nombre de sinistres, le montant de la garantie ne pourra excéder 2 000 000 euros.

Date de prise d'effet du contrat : 01/07/2008

La présente attestation, valable pour la période du 01/01/2013 au 31/12/2013, est délivrée pour servir et valoir ce que de droit. Elle est établie sous réserve du paiement des cotisations à échéance et ne peut engager les MMA au-delà des conditions générales et particulières du contrat auquel elle se réfère.

Fait à Bordeaux, le 4 janvier 2013

L'assureur, par délégation, l'Agent Général

SUBREVIT ASSURANCES
Agence Eparchy
30, avenue du Maréchal Juin
B.P. 29
33073 BORDEAUX CEDEX
Tél : 05 56 47 20 00 Fax : 05 56 47 20 05
Email : subrevit.assurances@orange.fr

Diagnostic
Assur

SUBREVIT ASSURANCES
Agence Eparchy
30, avenue du Maréchal Juin
B.P. 29
33073 BORDEAUX CEDEX
Tél : 05 56 47 20 00 Fax : 05 56 47 20 05

GINGER CATED

Certificat

Diagnostics Techniques Immobiliers

La certification de compétences de personnes physiques est attribuée par GINGER CATED à :

CHRISTIAN COUILLARD sous le numéro 376

Cette certification concerne les spécialités de diagnostics suivantes :

	Détails du type de diagnostic technique Immobilier	Début validité	Fin validité
☒ Amiante	Missions de repérage et de diagnostic de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante	26/04/2012	25/04/2017
☒ Plomb	Contrat de repérage d'exposition au plomb (CREP)	26/04/2012	25/04/2017
	Contrat de repérage d'exposition au plomb des peintures (CRPEP)		
☐ Termites	Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment et l'immobilier et en outre des :		
☐ Plomb			
☐ Curiosité			
☒ DPE	Diagnostic de performance énergétique individuel	13/12/2012	12/12/2017
☐ Marquage	Diagnostic de performance énergétique pour les types de bâtiments	19/12/2012	
☒ GAZ	Etat des installations extérieures de gaz	01/10/2012	30/09/2017
☒ Electricité	Etat des installations intérieures d'électricité	23/09/2008	22/09/2013

(Toutes les propositions conformément aux protocoles annexes du 17 janvier 2012 pour l'application de la norme NF X 55-653)

A Bordeaux, le mardi 09 janvier 2013

La Directeur Ginger Cated
Jean-Philippe PANETIER

GINGER CATED

cofrac

cofrac

cofrac

Sigle social : 12, avenue Guy Lussac - ZAC La Cité Saint Pierre - 19900 ELANCOUR
Tél : 01 30 85 24 60 - Fax : 01 30 85 24 66 - Email : certification@ginger-cated.com
Site Internet : www.certificate.com

GINGER CATED est une société du Groupe Grontmij

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

6C AVENUE DES DUNETTES 14390 CABOURG

Adresse: 6c Avenue des Dunettes 14390
CABOURG

Coordonnées GPS: 49.28837, -0.114913

Cadastre: AO 4

Commune: CABOURG

Code Insee: 14117

Reference d'édition: 2336103

Date d'édition: 19/07/2023

Vendeur: SCI CABOURG

Acquéreur:



PEB : NON

Radon : NIVEAU 1

13 BASIAS, 1 BASOL, 0 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		
PPR Naturels Mouvement de terrain	NON	Mouvement de terrain Dives	Approuvé	09/08/2021
		Mouvement de terrain Avancée dunaire Dives	Approuvé	09/08/2021
		Mouvement de terrain Recul du trait de côte et de falaises Dives	Approuvé	09/08/2021
PPR Naturels Inondation	OUI	Inondation Dives	Approuvé	09/08/2021
		Inondation Par submersion marine Dives	Approuvé	09/08/2021
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/QUZZG>

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°	du	22 novembre 2017	Mis à jour le	22 novembre 2017
Adresse de l'immeuble		Code postal ou Insee	Commune	
6c Avenue des Dunettes		14390	CABOURG	
Références cadastrales :		AO 4		

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

prescrit	anticipé	approuvé	X	Oui	X	Non	
				date	09/08/2021		

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

inondation	X	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	X	Non	
Oui		Non	

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

Situation de l'immeuble au regard du risque érosion

> Le terrain est situé en secteur du recul du trait de cote (érosion)

Oui		Non	X
30 ans		100 ans	

Si oui, exposition à l'horizon des:

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

prescrit	anticipé	approuvé		Oui		Non	X
				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	
Oui		Non	

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

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	X
-----	--	-----	---

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	X
-----	--	-----	---

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	X	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	X
-----	--	-----	---

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	X
-----	--	-----	---

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	X
-----	--	-----	---

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*

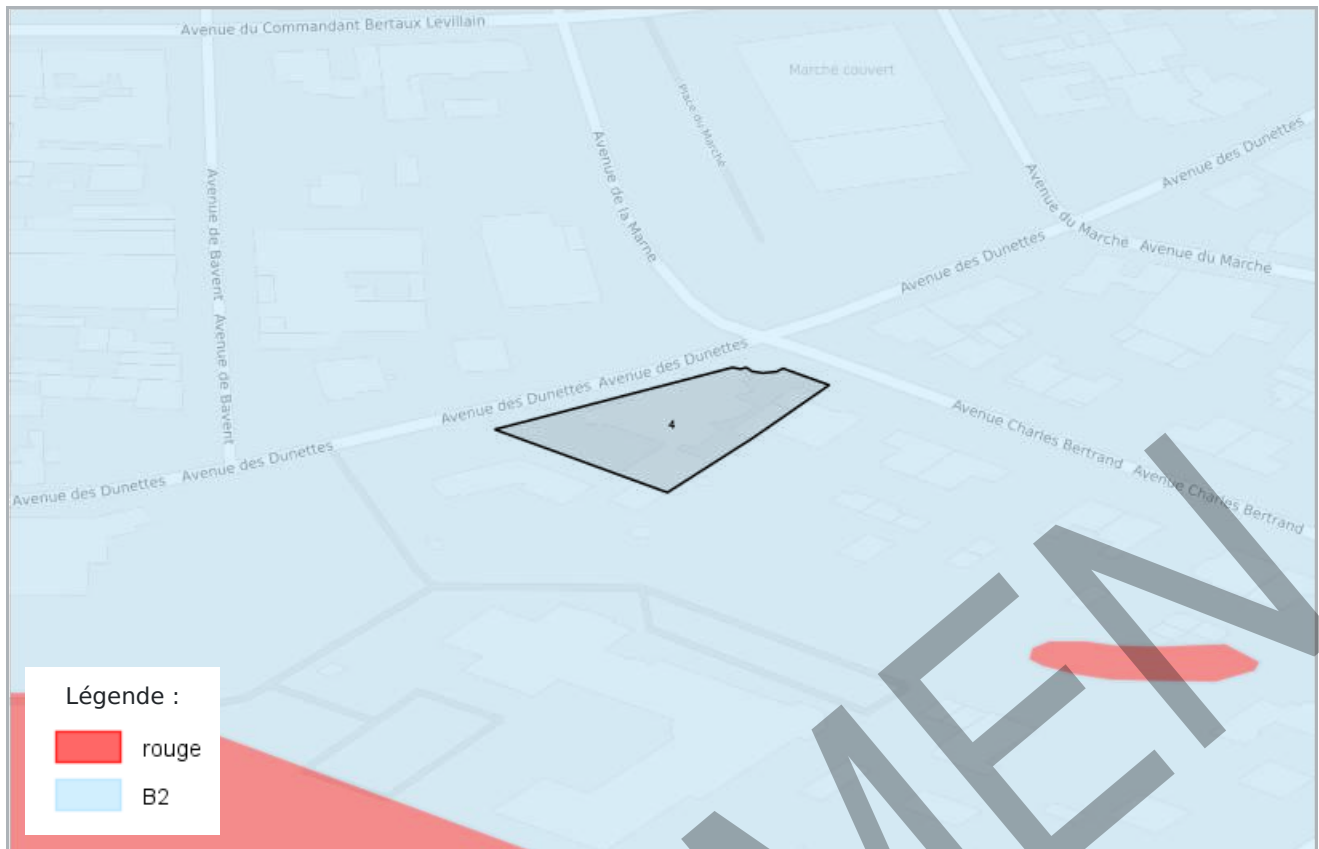
* catastrophe naturelle minière ou technologique

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente

Oui		Non	
-----	--	-----	--

vendeur	date / lieu	acquéreur
SCI CABOURG	19/07/2023 / CABOURG	

CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS



CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS



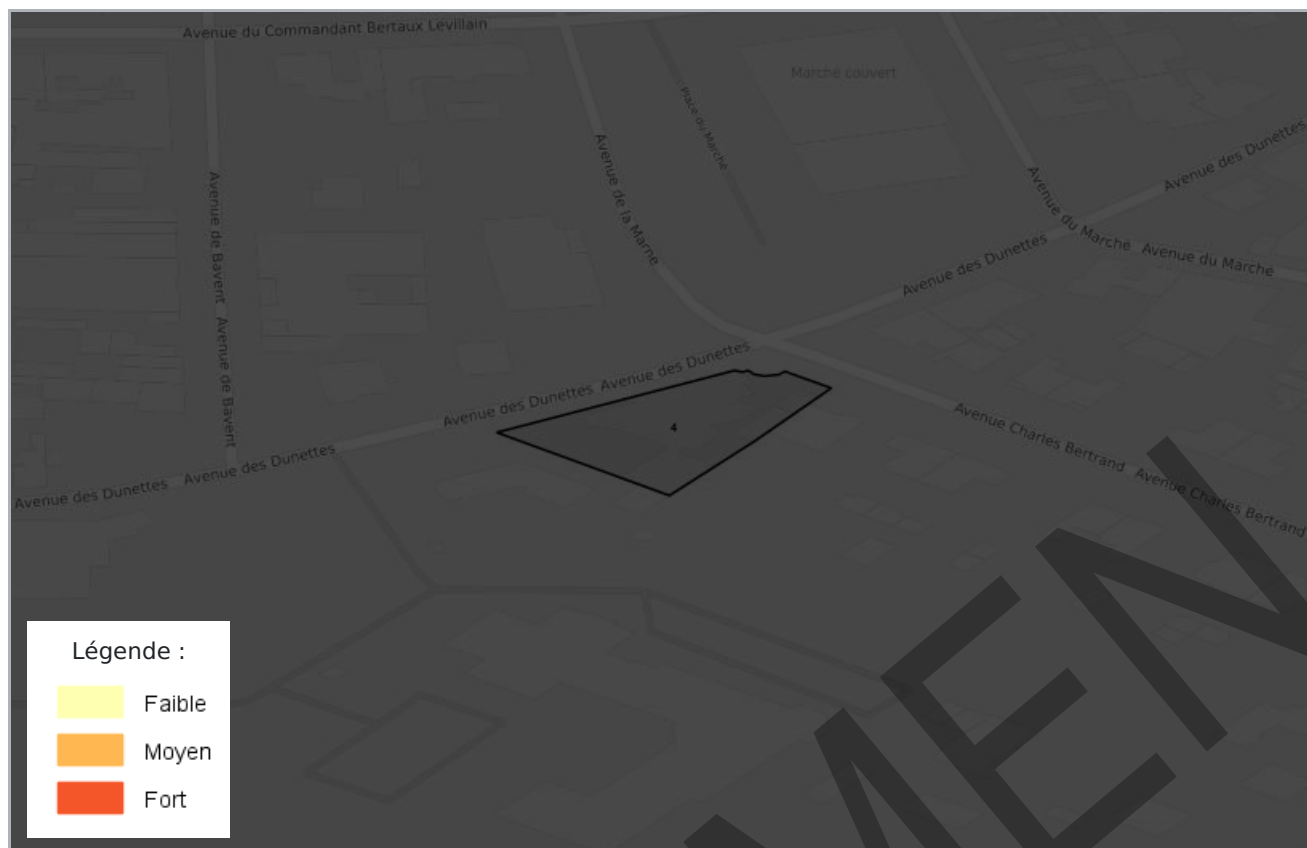
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (CARRIÈRE)



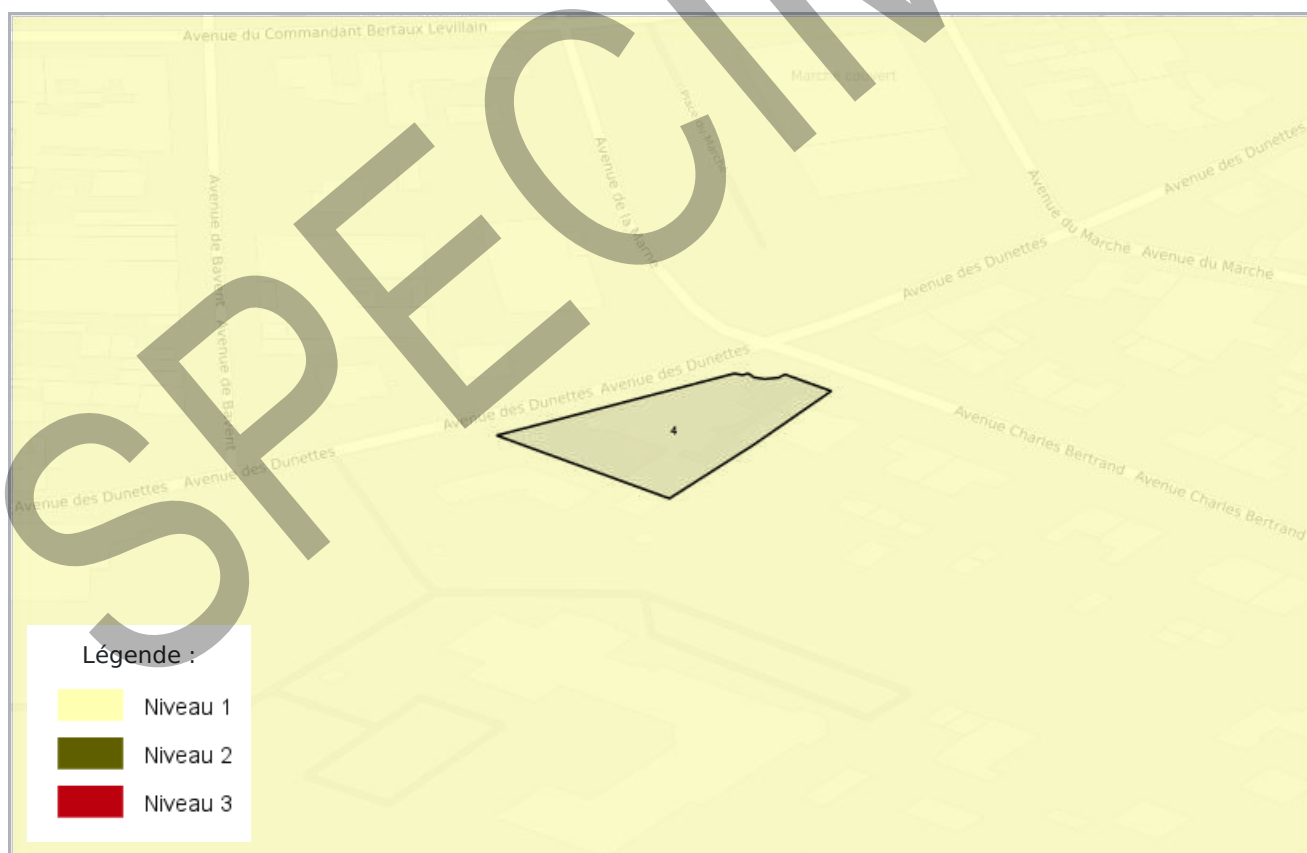
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (MINES)



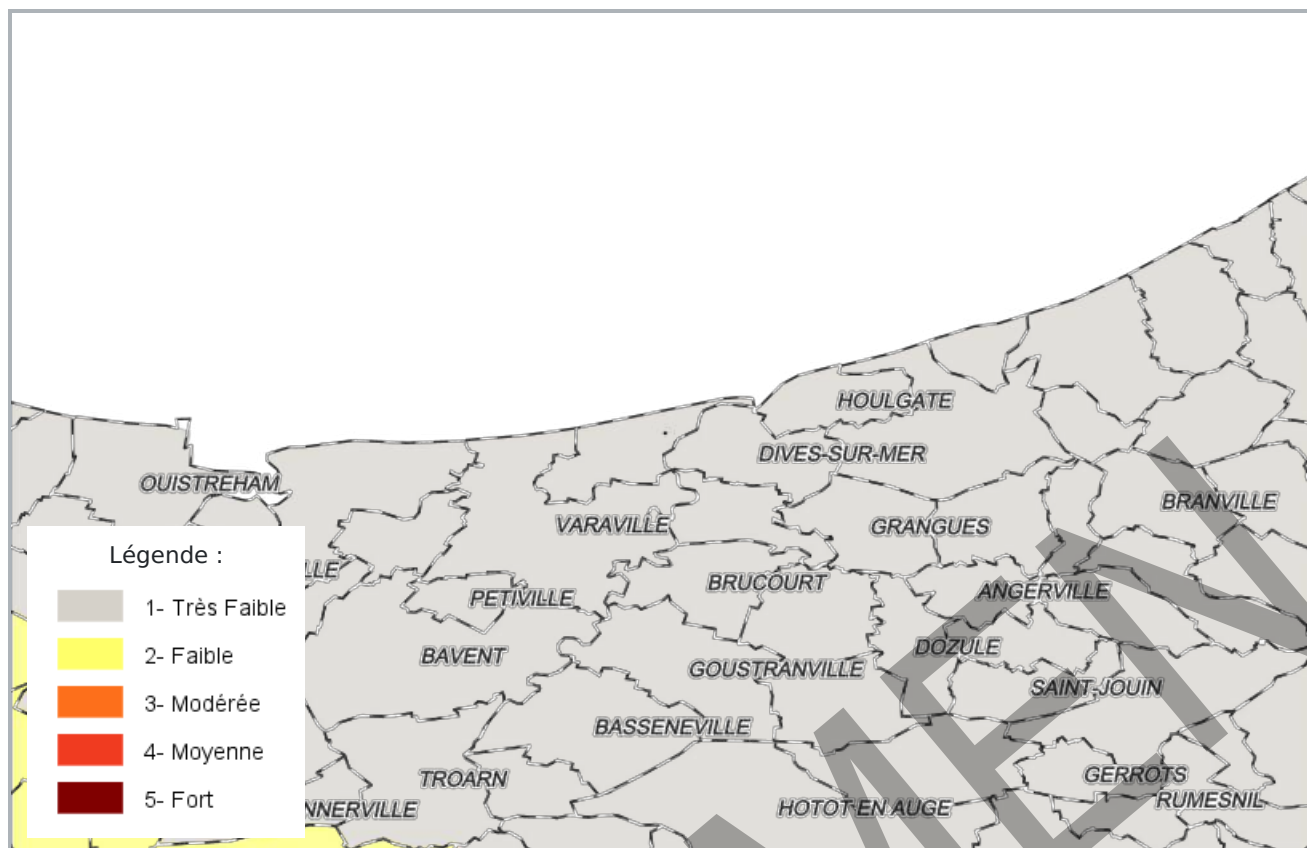
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)



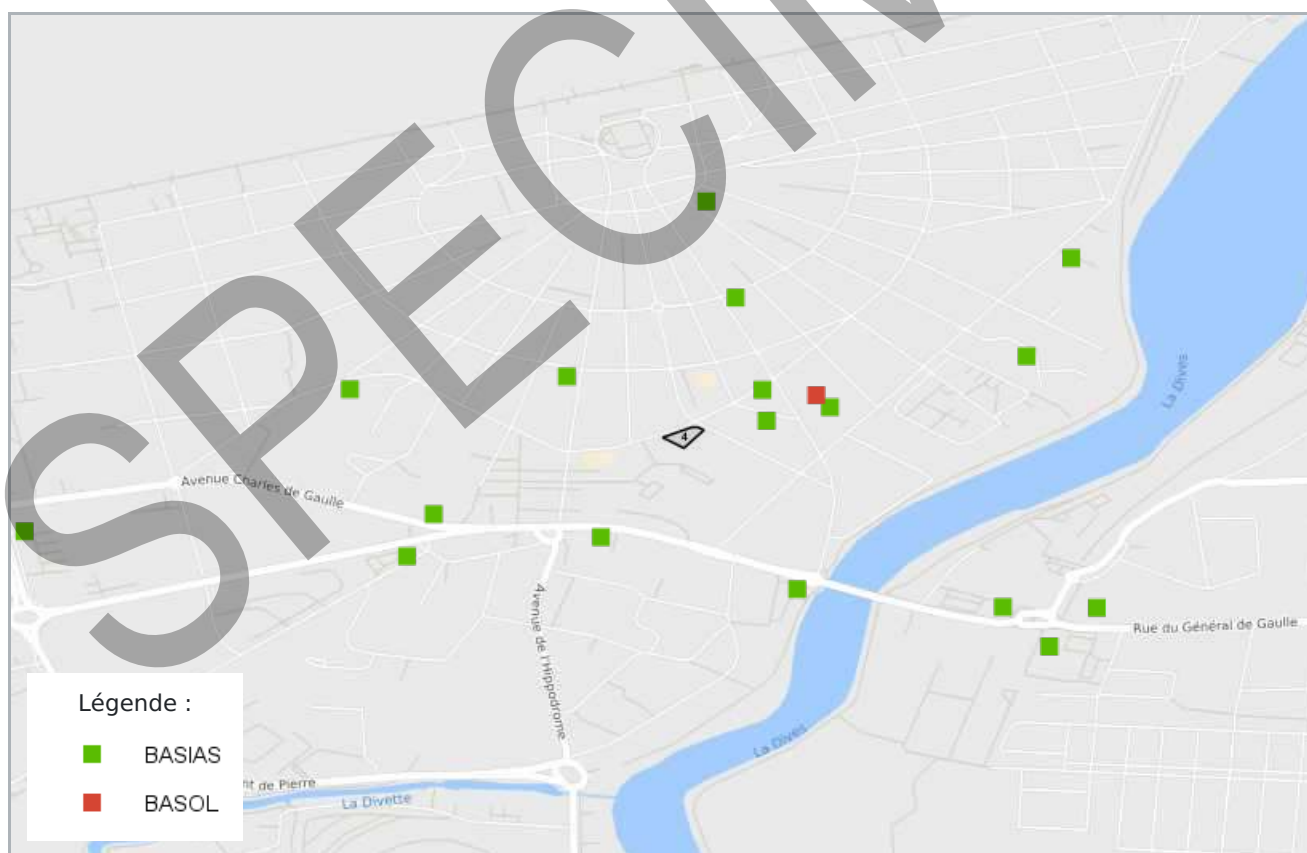
RADON



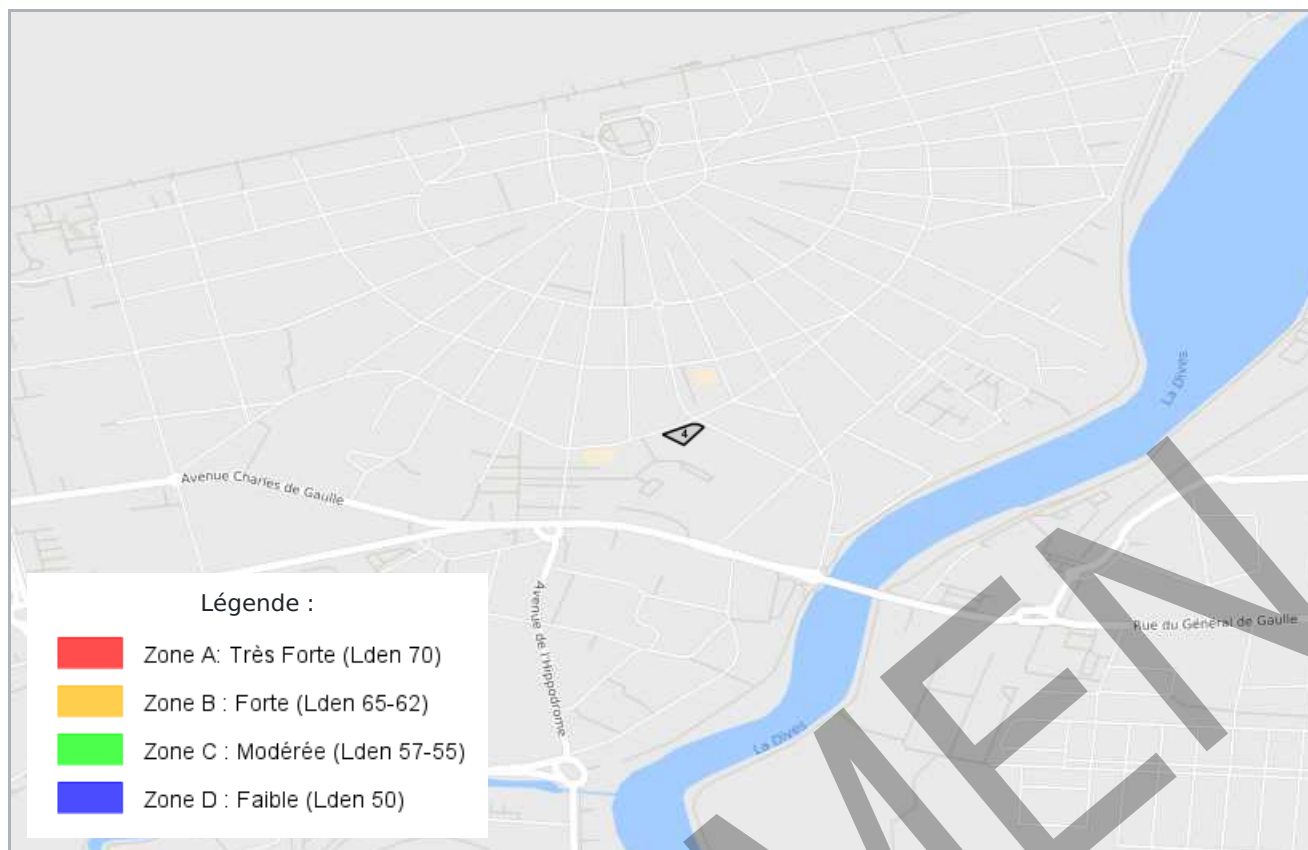
CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES



CARTOGRAPHIE DE POLLUTION DES SOLS (BASOL / BASIAS)



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

rue marché du CABOURG		78 mètres
SSP3793076	Société économique de Normandie (Famillistère)	
En arrêt	<i>famillistère</i>	
20 avenue Dunettes des CABOURG		103 mètres
SSP3792377	garage Palace ,Mr. daniel Justin	
En arrêt	<i>garage Palace</i>	
avenue A. Piat CABOURG		159 mètres
SSP3792385	G.D.F.	
En arrêt	<i>EDF GDF , ancienne usine à gaz</i>	
14 avenue de Bavent CABOURG		162 mètres
SSP3793074	garage A. Noblet	
En arrêt	<i>garage Noblet</i>	
Route nationale 813 CABOURG		193 mètres
SSP3792374	Mr. Brard ,garage du square	
En arrêt	<i>station essence Brard</i>	
avenue Piat CABOURG		245 mètres
SSP3793075	Société nouvelle du garage central (M. Michel Amey)	
En arrêt	<i>garage Central</i>	
avenue général Leclerc du (RN 813) , "Le vieux Cabourg" (RD 513?) CABOURG		296 mètres
SSP3792380	compagnie française de raffinage TOTAL	
Indéterminé	<i>station service TOTAL</i>	
Place église de l' CABOURG		313 mètres
SSP3793070	Sté Shell française	
En arrêt	<i>station shell, place église</i>	
		381 mètres
SSP3792376	union industrielle des pétroles	
	<i>station service Caltex</i>	
21 boulevard Belges des CABOURG		390 mètres
SSP3792382	Le Monnier michel (horticulteur)	
En arrêt	<i>DLI LE Monnier</i>	
27 avenue Pasteur CABOURG		416 mètres
SSP3793072	Etablissements Latapie frères	
En arrêt	<i>menuiserie Latapie</i>	
7 avenue Jean Mermoz CABOURG		420 mètres
SSP3793073	garage Lalbatry	
En arrêt	<i>garage du grand hotel</i>	

Route nationale 813 DIVES SUR MER		487 mètres
SSP3792819	ELF France	
Indéterminé	station ELF	

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

		72 mètres
SSP000922101	<i>L'ancienne usine à gaz se situe en 2 zones localisée au Sud du centre Cabourg dans une zone pavillonnaire : - L'usine de production de gaz de houille exploitée de 1905 à 1935 par la Compagnie Elbeuvienne d'Eclairage (bâtiments à usage de bureaux, gazomètre) - parcelles AO18 et AO19. - A partir de 1935, ensemble des installations de l'usine à gaz fut déplacée de l'autre coté de l'avenue des Dinettes au droit de l'actuel agence EDF GDF - parcelles AO21, AO22 et AO23. Ce dernier site, propriété de Gaz de France, a accueilli jusqu'en 1951 une usine fabriquant du gaz à partir de la distillation de la houille. Aujourd'hui, le site a été reconverti en bureaux pour les besoins d' EdF-GdF Services.</i>	
Ancienne usine à gaz		

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

Aucun site ICPE a moins de 500 mètres



Préfecture : Calvados
Commune : CABOURG

Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble

6c Avenue des Dunettes
14390 CABOURG

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	
Mouvement de Terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐ OUI	☐ NON
Tempête	15/10/1987	16/10/1987	22/10/1987	24/10/1987	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	30/01/1983	01/02/1983	13/05/1983	18/05/1983	☐ OUI	☐ NON
Mouvement de Terrain	23/11/1984	25/11/1984	11/01/1985	26/01/1985	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	23/11/1984	25/11/1984	11/01/1985	26/01/1985	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	21/06/1986	21/06/1986	11/12/1986	09/01/1987	☐ OUI	☐ NON

Etabli le :

SCI CABOURG

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**

SPECIMEN

NOTICE DESCRIPTIVE

Maître d'ouvrage



SCI CABOURG
45, allée des Ormes
CS 12 100
06 254 MOUGINS



Opération Résidence « Les Héliades » – Cabourg

6C, avenue des Dunettes – 14 390 Cabourg

NOTICE DESCRIPTIVE VIR

Cette notice descriptive est établie selon annexe de l'arrêté du 10 mai 1968 (J.C.P. 68, III, 34415) article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation (D – 1 67 II 66 – 22 décembre 1967, et article L 261.11 : Loi du 3 janvier 1967, article 7) conformément au modèle agréé par arrêté ministériel.

Maîtrise d'œuvre

ARCHITECTE DPLG

BR Architectures
9, boulevard Felix Eboué
91 490 MILLY-LA-FORET
Tél : 01.69.90.68.68



BUREAU D'ETUDES STRUCTURE

LAMALLE INGENIERIE
9, Rue Lucie
94 310 ORLY
Tél : 01.46.82.41.51



BUREAU D'ETUDES FLUIDE

EDA
6, rue du Rhône
90 000 BELFORT
Tél : 03.84.22.82.10



Préambule

Les caractéristiques techniques sont définies par la présente notice, ainsi que par les normes AFNOR, les Cahiers des Prescriptions Techniques constitués par les Documents Techniques Unifiés établis par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment, les Règles de Construction et de Sécurité, en vigueur à la date de dépôt du Permis.

La présente notice descriptive a été établie avant la mise en œuvre des différents matériaux ou matériels énoncés.

Les noms de marques et les références concernant les éléments d'équipement et de matériaux ne sont indiqués que pour en définir le genre et le niveau de qualité. La société peut y apporter des modifications, notamment du fait de la réglementation administrative contraignante, de la faillite d'entreprise(s) ou de fournisseur(s), de défaut(s) d'approvisionnement, de la qualité insuffisante des matériaux, si des impératifs techniques la mettaient dans l'obligation de renoncer à telle ou telle disposition ou en cas d'apparition d'un matériau nouveau en cours de chantier.

Toutefois, les matériaux ou matériels de remplacement seront au moins de qualité équivalente.

Le Maître d'Ouvrage pourra également améliorer la qualité ou la présentation de tout ou partie de la construction.

De même, il est précisé que les cotes et surfaces mentionnées dans la présente notice et sur les plans sont indiquées sous réserve de tolérance de construction et que la société pourrait être amenée à les modifier dans les mêmes conditions que ci-dessus. L'implantation des équipements ou appareils y est par ailleurs figurée à titre indicatif ainsi que les soffites. Les retombées, faux plafonds, canalisations et convecteurs n'y sont pas figurés.

Le dimensionnement des parkings (places et voiries) sera conforme aux règles de sécurité, sans qu'il soit fait référence à une norme dimensionnelle.

Des microfissures de retrait peuvent se créer pendant les premières années d'utilisation des biens. Il est précisé qu'elles ont un caractère esthétique et ne portent pas atteinte à la stabilité de la structure. Elles ne pourront pas être considérées comme vices cachés.

Les hauteurs d'allèges portées sur les plans sont susceptibles de légères variations.

Les matériaux tels que carrelages, faïences ou bois peuvent présenter des aspects et des bords différents selon les approvisionnements.

Les teintes, coloris et finitions des façades, des revêtements des parties communes de l'immeuble et de ses dépendances seront choisis par l'Architecte et le Maître d'Ouvrage.

Le sens de la pose des revêtements sera déterminé par l'Architecte et le Maître d'Ouvrage.

Un Dossier d'Intervention Ulérieur sur l'Ouvrage (D.I.U.O) sera réalisé par un coordonnateur sécurité et santé agréé, désigné par le Maître d'Ouvrage et sera remis au gestionnaire de la copropriété à la livraison du bâtiment.

L'opération fera l'objet d'une convention de contrôle technique confiée à l'organisme agréé.

Elle sera réalisée conformément à la NRA (Nouvelle Réglementation Acoustique), la RT 2012 (Réglementation Thermique 2012), et la Nouvelle Norme Electrique C 15-100.

Réglementation acoustique

- La réglementation acoustique fixe des exigences minimales en matière d'isolement par rapport aux tiers. Il s'agit d'une obligation de résultat in situ c'est-à-dire une fois le local ou logement terminé par des isolements mesurés sur site.

- Nouvelle norme électrique C 15-100

- La norme NF C 15-100 concerne la protection de l'installation et de celle des personnes ainsi que du confort de gestion, d'usage et de l'évolutivité de l'installation.

- RT 2012

- La réglementation thermique 2012 a pour objectif, tout comme les précédentes, de limiter les consommations énergétiques des bâtiments neufs qu'ils soient pour de l'habitation ou pour tout autre usage.

L'objectif de consommation maximale énergétique prévu est fixé par décret pour l'ensemble du bâtiment et est modulé suivant les zones climatiques et l'altitude.

SOMMAIRE

1.	PRESENTATION DU PROGRAMME	4
2.	CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES	4
2.1.	INFRASTRUCTURE	4
2.2.	MURS ET OSSATURES	4
2.3.	CHARPENTE – COUVERTURE - ETANCHEITE	4
2.4.	CLOISONS DE DISTRIBUTION	5
2.5.	CHUTES ET CANALISATIONS	5
3.	CHAMBRES ET LEURS EQUIPEMENTS.....	5
3.1.	SOLS ET PLINTHES	5
3.2.	PEINTURE ET REVETEMENTS MURAUX.....	7
3.3.	PLAFONDS.....	7
3.4.	MENUISERIES EXTERIEURES.....	7
3.5.	OCCULTATION - PROTECTIONS SOLAIRES.....	7
3.6.	MENUISERIES INTERIEURES	7
3.7.	Equipements de plomberie sanitaire.....	7
3.8.	Equipements électriques	8
3.9.	Chauffage, ventilation	9
4.	PARTIES COMMUNES LOCAUX DE VIE	10
4.1.	Hall d'entrée, salon d'accueil et salle à manger	10
4.2.	Circulations, salles à manger et salons d'étage	10
4.3.	Températures	11
4.4.	Cages d'escalier	11
5.	EQUIPEMENTS GENERAUX DU BATIMENT.....	12
6.	PARTIES COMMUNES EXTERIEURES AU BATIMENT.....	12

1. PRESENTATION DU PROGRAMME

Le présent projet se situe à Cabourg, commune française située dans le département du Calvados (14530), dans la région Normandie. Le site se situe au 6C avenue des Dunettes.

Le présent document décrit les caractéristiques techniques concernant la rénovation d'un EHPAD de 72 chambres, en R+3, à Cabourg et ce, pour le compte de la SCI CABOURG, dont le siège social est situé au 45 Allée des Ormes à Mougins (06250).

La résidence comprend un parking de 8 places en extérieur existantes.

L'EHPAD sera doté de locaux de vie communs et de locaux techniques.

Deux résidences de logements sont mitoyennes à l'EHPAD.

Les matériels sont toujours de qualité et devront répondre aux normes et réglementations en vigueur ainsi qu'aux critères d'utilisation.

2. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES

2.1. CHARPENTE – COUVERTURE - ETANCHEITE

2.1.1. Toitures à pente

Arbalétriers cintrés en bois contre collé.

Pannes en madrier sapin sections 8x20 cm pour faîtages, sablières et pannes intermédiaires.

Chevronnage cintré en sapin finition rabotée.

Câbles acier galvanisé diam. 24mm et bretelles de 20mm pour contreventements par diagonales croix de Saint-André.

Couverture en zinc pré-patiné des Ent. Vieille Montagne ou similaire.

Pose en joints debouts sur voligeage traditionnel.

Y compris rives, ferrures, bandes de faîtages, d'égout et noues.

2.1.2. Descentes Eaux pluviales

Gouttières en zinc prépatiné section carrée.

Descente EP en zinc suivant plans.

2.1.3. Terrasses accessibles

Système d'étanchéité en élastomère anti perforant bi couche protégé par dalles sur plots pour terrasse.

Dalles béton type NOVABOIS ou équivalent 50x50 cm, posées sur plots en PVC rigides.

Couvertines en tôle d'aluminium laqué.

2.1.4. Terrasses végétalisées

Etanchéité bitume élastomère pour terrasse végétalisée avec sédum sans entretien, à couche végétale légère type SOPRANATURE SOPREMA ou équivalent technique.

Isolation par panneaux thermiques sous revêtement d'étanchéité.

Complexe végétalisé avec sédum, dit « extensive » de type TOUNDRA ou similaire en rouleaux pré cultivés.

Couvertines en tôle d'aluminium laqué.

2.1.5. Chutes EP des terrasses

Chutes EP extérieures en tubes acier prélaqué

2.1.6. Supports des garde-corps

Réalisation de tous les supports de garde-corps de sécurité en terrasses non accessibles pour assurant la sécurité des personnes réalisant la maintenance.

2.2. CLOISONS DE DISTRIBUTION

2.2.1. Cloisons séparatives

- Cloison 72/48 BA13/M48/BA13 - iso 59dB.
 - Cloison 98/48 2 BA13/M48/2 BA13 - iso 59dB. Soit 100mm d'épaisseur.
- BA13 Haute densité
- Cloison 120/68 1 BA13/M68/1 BA13 - iso 59dB. Pour portes à galandage. Soit 125 mm d'épaisseur.

Degré Coupe-Feu selon réglementation en vigueur.

CF 1h avec les circulations,

Traitement hydrofuge pour les pièces humides ou en contact avec ces zones.

Repérages selon plans Architecte.

2.2.2. Doublages murs extérieurs

Les doublages seront réalisés en cloisons demi-stil avec un isolant thermique de 100mm, $R=4.70 \text{ m}^2\text{K/W}$

Traitement hydrofuge pour les pièces humides, cuisine et buanderie ou en contact avec ces zones.

2.2.3. Isolation des combles

Isolation dans les combles perdus au niveau du plancher composé de :

- Laine de verre Isoconfort 32 de 200mm, $R=6.20 \text{ m}^2\text{K/W}$
- Laine de verre croisée Isoconfort 32 de 200, $R=6.20 \text{ m}^2\text{K/W}$
- Membrane Hydro type Isover Vario Xtra fixée avec système Optima + BA13.

Isolation dans les combles perdus au niveau des rampants composé de :

- Laine de verre Isoconfort 32 de 200mm, $R=6.20 \text{ m}^2\text{K/W}$
- Laine de verre croisée Isoconfort 32 de 100, $R=3.10 \text{ m}^2\text{K/W}$
- Membrane Hydro type Isover Vario Xtra fixée avec système Optima + BA13.

2.2.4. Renforts spécifiques

Renforts métalliques dans les salles d'eau pour fixation des éléments sanitaires et spécifiques pour l'accessibilité PMR et pour la pose des mains courantes.

Désenfumage

Gaines de désenfumage et amenées d'air frais degré CF 1h

Carneaux de désenfumage.

Ensemble en matériau Promat ou équivalent.

2.3. CHUTES ET CANALISATIONS

2.3.1. Chute d'eaux usées et eaux vannes

Canalisations en PVC dans les gaines techniques verticales, de diamètres appropriés.

2.3.2. Branchements aux égouts et retenue des eaux pluviales

Raccordements des réseaux Eaux Usées-Eaux Vannes sur réseaux existants.

3. CHAMBRES ET LEURS EQUIPEMENTS

3.1. SOLS ET PLINTHES

3.1.1. Sols et plinthes des chambres

Revêtement de sol en lames ou dalles PVC amovibles de type Création Clic 55 (classement U3 P3 E2/3 C2.)

Plinthes bois peintes, de 100 mm hauteur.

Barre de seuil au changement de nature de sol.

3.1.2.Sols et plinthes des salles d'eau

Carrelage anti-dérapant en grès cérame technique, référence RECER , classement U4 P4 E3 C2

Glissance pieds chaussés : R10

Plinthes assorties.

SPECIMEN

3.2. PEINTURE ET REVETEMENTS MURAUX

3.2.1. Sur ouvrage bois

Finition lasure à base de résine acrylique et peinture.

3.2.2. Sur murs

- Chambre : peinture satinée finition soignée type Sikkens – Coloris selon cahier des charges

Mur tête de lit différencié.

- Salle d'eau : Revêtement mural en carreaux de grès émaillé posé sur la hauteur totale référence RECER selon plans architecte.

3.2.3. Sur canalisations apparentes

Finition peinture identique aux locaux.

3.3. PLAFONDS

3.3.1. Plafonds des chambres

Finition peinture acrylique aspect mat. Finition soignée.

3.3.2. Plafonds des salles d'eau des chambres

Bacs métalliques autoportants 160 x 30 cm type PM12 chez Plafometal ou similaire.

Réaction feu M0.

3.4. MENUISERIES EXTERIEURES

3.4.1. Menuiseries extérieures

Menuiseries extérieures non touchées dans les chambres.

3.5. OCCULTATION - PROTECTIONS SOLAIRES

Occultation par rideaux intérieurs.

3.6. MENUISERIES INTERIEURES

3.6.1. Huisseries et bâtis

Huisseries bois pour portes chambres et portes des salles d'eau.

3.6.2. Portes d'accès aux salles d'eau

Portes finition stratifiée coulissantes à galandage avec condamnation intérieure et décondamnation extérieure.

3.6.3. Portes d'accès aux chambres

Portes à âme pleine finition stratifié.

Pare flamme 1/2 d'heure, affaiblissement acoustique : $R_w+C = 37dB$

Serrure à clé sur organigramme.

Béquille de manœuvre et platine inox.

3.7. Equipements de plomberie sanitaire

3.7.1. Distribution d'eau froide

Distribution en PVC pression ou multicouche qualité alimentaire estampillé NF (pour les diamètres supérieurs à 50mm) passant verticalement en cloisons depuis les plenums des plafonds suspendus jusqu'aux robinetteries.

3.7.2.Evacuations

Evacuations des appareils sanitaires réalisées en PVC.

3.7.3.Appareils sanitaires

- Vasque :
- plan vasque en composite avec vasque, miroir
 - robinet mitigeur
 - siphon
- Douche :
- mitigeur thermostatique
 - ensemble douche avec flexible, barre de douche et douchette
 - caniveau de sol
- WC :
- cuvette suspendue rallongée
 - réservoir attenant, double chasse
 - abattant double blanc
- Accessoires sanitaires :
- patère murale double
 - barre de relèvement près de la cuvette WC
 - barre d'appui de douche avec siège de douche assise relevable
 - brosse WC
 - sèche-serviettes

3.8.Equipements électriques

3.8.1.Type d'installation

Implantation et équipement de base suivant norme électrique en vigueur.

3.8.2.Equipement de chaque pièce

L'appareillage sera encastré, tous les points lumineux seront équipés de lustrerie, la répartition des prises sera réalisée conformément aux normes en vigueur et au cahier des charges.

- Chambre :
- 1 point d'éclairage central commandé depuis des interrupteurs
 - 4 points lumineux muraux commandés depuis des interrupteurs
 - 1 spot d'éclairage dans l'entrée commandé depuis des interrupteurs
 - 1 arrivée lumineuse pour goulotte tête de lit
 - 1 arrivée lumineuse pour placard
 - 4 prises 16 A + T
 - 2 prises RJ45
 - 1 appel malade
 - 1 commande lit médicalisé
 - 1 veilleuse en entrée de chambre
- Salle d'eau :
- 3 points lumineux commandé depuis détecteur de présence
 - 1 alimentation pour miroir rétroéclairé commandé depuis interrupteur
 - 1 prise de courant 16A+ T
 - 1 tirette d'appel
 - 1 sèche serviette

3.9. Chauffage, ventilation

3.9.1. Type d'installation

Chauffage par climatisation réversible par aérothermie avec ventilation mécanique contrôlée simple flux.

Températures garanties dans les diverses pièces par rapport à une température extérieure de -7°C : 22°C (Hiver) dans toutes les chambres et les salles d'eau.

3.9.2. Appareils d'émission de chaleur

Cassette 1 voie pour climatisation réversible dans les chambres.

3.9.3. Conduits et prises de ventilation

Ventilation mécanique contrôlée simple flux dans les salles d'eau.

Bouches d'extraction placées dans les salles d'eau.

3.9.4. Conduits et prises d'air frais

Bouches d'entrée d'air frais dans les menuiseries extérieures des pièces de vie et chambres.

4. PARTIES COMMUNES LOCAUX DE VIE

4.1. Hall d'entrée, salon d'accueil et salle à manger

4.1.1. Sols

Carrelage décoratif en grès cérame classement U4P4E3C2 avec plinthes assorties, ou revêtement PVC collé en lames imitation bois de chez Gerflor de classement U4P3E2 avec plinthes bois peintes de 100 mm en périphérie et tapis de propreté.

Suivant plans architecte.

Plinthes bois peintes, de 100 mm de hauteur.

4.1.2. Parois

Revêtement papier peint pour marquer un mur spécifique.

Peinture satinée la Seigneurie ou similaire, reste des murs

4.1.3. Plafonds

Plaques de plâtre non démontables avec trappes de visites + peinture, corniches avec ruban LED et faux plafond en gypstone.

4.1.4. Portes automatiques

Portes coulissantes automatiques avec temporisation.

4.1.5. Portes

Portes à âme pleine finition stratifiée 2 faces

Degré coupe feu suivant localisation

Affaiblissement acoustique suivant localisation

4.1.6. Menuiseries extérieures en aluminium

Profils à rupture de pont thermique

RAL 7016

Classement A*2 - E*4 - V*A2

Vitrage isolant conforme à la RT 2012.

4.1.7. Equipements électriques

Eclairage décoratif encastré, suspendu ou bandeaux leds suivant choix de l'architecte d'intérieur.

4.1.8. Chauffage ventilation

Cassettes pour climatisation réversible et ventilation double flux.

4.2. Circulations, salles à manger et salons d'étage

4.2.1. Sols des circulations

Carrelage décoratif en grès cérame classement U4P4E3C2 avec plinthes assorties, unis.

4.2.2. Sols des salles à manger et salons

Carrelage décoratif en grès cérame classement U4P4E3C2 avec plinthes assorties, unis et revêtement PVC collé en lames imitation bois de chez Gerflor de classement U4P3E2 avec plinthes bois peintes de 100 mm en périphérie et tapis de propreté pour sortie sur terrasses.

Suivant plans architecte.

4.2.3. Murs des circulations, salles à manger et salons d'étage

Peinture satinée la Seigneurie ou Sikkens ou similaire, tous les murs, divers coloris selon murs forts.

Plaques de protection PVC rigide en partie basse des circulations.

4.2.4.Plafonds des circulations

Plaques de plâtre non démontable + peinture, avec trappes de visite et corniches avec bandeaux Leds et faux plafond démontable en fibre minérale 90x60 cm selon plans.

4.2.5.Plafonds des salles à manger et salons d'étage

Plaques de plâtres non démontable + peinture, avec trappes de visite et corniches avec bandeaux Leds selon plans.

4.2.6.Port

Portes à âme pleine finition stratifiée décor selon architecte d'intérieur.

Degré coupe feu suivant localisation

Affaiblissement acoustique suivant localisation

4.2.7.Menuiseries extérieures en aluminium pour extensions

Profilés à rupture de pont thermique

Classement A*2 - E*4 - V*A2

Vitrage isolant conforme à la RT 2012.

4.2.8.Equipements électriques

Eclairage décoratif suivant choix de l'architecte d'intérieur.

4.2.9.Chauffage, ventilation

Type d'installation

- Cassettes pour climatisation réversible
- Ventilation mécanique contrôlée double flux dans les salles à manger et salons d'étage

4.3. Températures

Températures garanties dans les diverses pièces par rapport à une température extérieures de -7°C : 22°C dans les locaux accessibles aux pensionnaires et 19 °C ailleurs.

4.3.1.Appareils d'émission de chaleur

Unités intérieures de type plafonnier encastré gainable

4.3.2.Conduits et prises de ventilation

Ventilation mécanique contrôlée double flux dans les salles à manger et salons d'étage.

4.3.3.Rafraîchissement d'air

Rafraîchissement par unités intérieures de type plafonnier encastré gainable (température garantie dans les pièces rafraichies : 25 °C intérieure pour 32 °C extérieure).

4.4. Cages d'escalier

4.4.1.Sols

Revêtement PVC acoustique classement U4P3, type Marche complète chez Gerflor.

4.4.2.Parois

Peinture satinée acrylique Sikkens ou similaire, tous les murs, divers coloris selon murs forts.

4.4.3.Plafonds

Peinture satinée acrylique Sikkens ou similaire.

4.4.4.Mains courantes

Mains courantes existantes à repeindre.

5. EQUIPEMENTS GENERAUX DU BATIMENT

5.1.1. Ascenseurs

Ascenseurs existants : changement des sols pour mise en place de carrelage idem pièce de vie.

6. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES AU BATIMENT

6.1.1. Voiries et parkings

Voiries d'accès et de stationnement

Les voiries et les parkings sont traitées en enrobé bitumineux drainant gris ou noir suivant localisation y compris marquage des emplacements de stationnement et panneaux et marquage normalisés pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite.

Réfection des enrobés existants – raccords aux zones créées.

Mise en place des bordures, bateaux et caniveaux du parking et voies de circulation.

Circulations piétonnes

Les allées piétonnières sont traitées en béton micro-désactivé ou béton désactivé suivant plan de masse, pentées très faiblement.

Aménagements extérieurs

- Terrasses extérieures en lames composites aspect bois posées sur longrines filantes en béton armé, avec nappe type géotextile, solives ou lambourdes bois. Platelage en lames composites type lames XTRA de chez LAMEO ou similaire (identique aux lames existantes).
- Bandes stériles en pied de façades au droit des espaces verts égravillonnées.

6.1.2. Espaces verts

Engazonnement

Les surfaces engazonnées sont définies suivant le plan de masse, et sont traitées en gazon choisi suivant analyse de la terre végétale du site.

Fait en deux exemplaires originaux.

A :

Le :

Le(s) acquéreur(s)

A :

Le :

Le vendeur

ANNEXE AU COMPROMIS DE VENTE D'IMMEUBLE A RÉNOVER

LISTE DU MOBILIER DE CHAQUE LOGEMENT

N° du lot : _____

LOGEMENT A UN LIT

- ☐ Un lit médicalisé
- ☐ La literie
- ☐ Une table
- ☐ Un bridge
- ☐ Un placard
- ☐ Une table de chevet
- ☐ Un fauteuil
- ☐ Un Voilage avec tringle
- ☐ Un Jeté de lit

Fait en 2 exemplaires originaux.

A

Le

LE(S) ACQUÉREUR(S)

A

Le

LE VENDEUR
SCI CABOURG

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 ou 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 défaillance 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

"Les Héliades" sise 6 C avenue des Dunettes à Cabourg (14390)

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 :

Régime :

☐ **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

IMMOGUARD



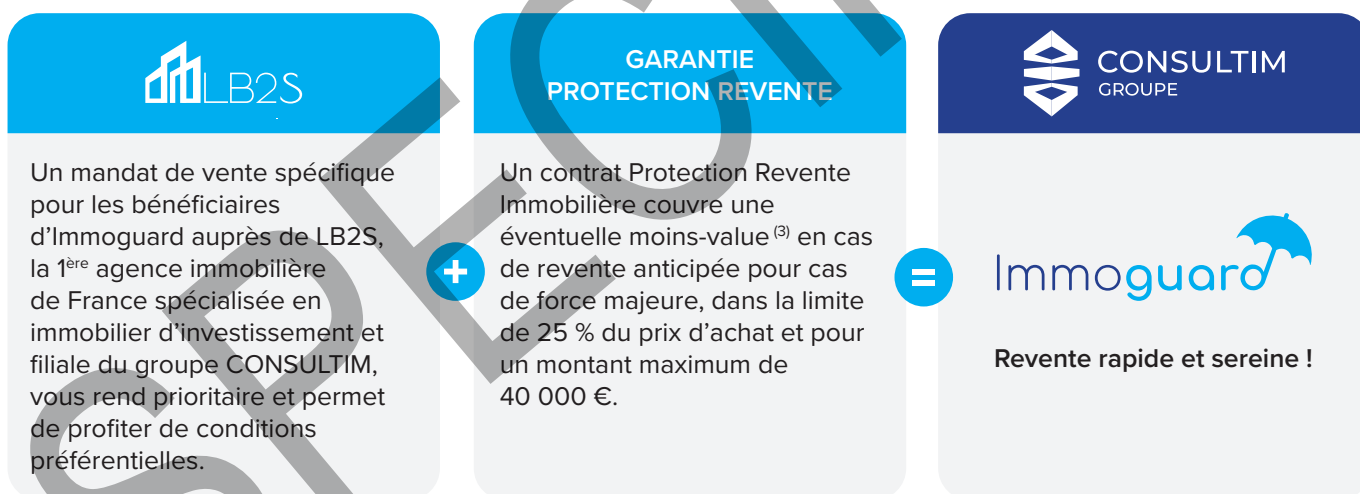
Aléa de la vie, cas de force majeure⁽¹⁾...
Immoguard⁽²⁾ vous protège et vous offre les
meilleures conditions en cas de revente anticipée.

Immoguard est l'alliance de 2 entités complémentaires :

- ▶ Le contrat **Protection Revente Immobilière** souscrit par Consultim pour le compte de ses filiales auprès de COVEA PROTECTION JURIDIQUE.
- ▶ **LB2S**, filiale du groupe CONSULTIM et spécialiste de la revente de biens immobiliers d'investissement.

Dans le cadre du contrat IMMOGUARD et pour les opérations immobilières éligibles, si durant les 9 années qui suivent votre acquisition, un cas de force majeure⁽¹⁾ vous oblige à revendre prématurément votre bien, LB2S s'engage à gérer cette revente de manière prioritaire, et à des conditions préférentielles. Dans la mesure où le marché immobilier du moment obligerait à céder le bien à une valeur inférieure à son prix d'achat, et pour réaliser une revente rapide, l'assureur vous indemniserait de la moins-value⁽³⁾ dans la limite de 25 % du prix d'achat et pour un montant maximum de 40 000 €⁽²⁾.

Qu'est-ce qu'Immoguard ?



Les avantages d'Immoguard ?

- ▶ **Tranquillité d'esprit :** en cas d'imprévus, quel que soit votre statut professionnel (salarié, dirigeant d'entreprise...), l'action de LB2S et le contrat Protection Revente Immobilière permettent d'optimiser la revente de l'investissement
- ▶ **Priorité de prise en charge** du dossier de revente de l'investissement
- ▶ **Simplicité, sérénité et visibilité à long terme**

⁽¹⁾ Eventuelle moins-value indemnisée dans la limite de 25 % du prix d'achat et de 40 000 €. 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⁾ Cette note présente les principales caractéristiques d'Immoguard. Pour l'ensemble des garanties et des modalités de fonctionnement, se référer expressément à la notice d'information valant conditions générales et au document d'informations sur le produit d'assurance.

⁽³⁾ Moins-value : différence entre le prix d'achat HT 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.

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'événement 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 revente 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/préscrit	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



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

Je/nous soussigné(s) :

Société :

RCS : Civilité :

Civilité : Nom :

Nom : Prénom :

Prénom : Adresse :

Adresse : CP : Ville :

CP : Ville : Situation de famille :

Situation de famille : Date de naissance :

Date de naissance : Courriel :

Courriel :

Pour le(s) lot(s) : n ° Nom Résidence : Les Héliades Ville : CABOURG (14390)

L'acquéreur et/ou les personnes désignées sont informées, qu'après avoir pris connaissance des conditions de souscription de l'assurance « **Immoguard** » 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 « **Immoguard** » 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 IMMOGUARD 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

LETTRE DE MISSION



EXPERTIM

LA COMPTABILITÉ DU PATRIMOINE IMMOBILIER

by Consultim



15 000 clients
nous font déjà confiance

EXPERT COMPTABLE 100 % DÉDIÉ À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER SPÉCIALISTE DE LA LOCATION MEUBLÉE

- ✓ Accompagnement des clients et partenaires dans toutes les étapes de la **gestion juridique, fiscale, sociale et comptable** de leur investissement.
- ✓ **Maîtrise totale** des déclarations de location meublée avec ou sans avantages fiscaux.
- ✓ Etablissement des **demandes de remboursement de la TVA** et de la liasse fiscale

LES ÉTAPES DE NOTRE MISSION

PHASE 1 : Étapes liées à la création de l'activité de location meublée

PHASE 2 : Étapes récurrentes incluant des déclarations trimestrielles et annuelles



4 BONNES RAISONS DE FAIRE APPEL À EXPERTIM

🔦 RÉACTIVITÉ & PROXIMITÉ

Un collaborateur référent. En cas d'absence de celui-ci, un autre collaborateur prendra toujours le relais

🤝 CONSEIL

Selon le profil patrimonial, un conseil **juridique, comptable, fiscal et social** adapté à l'exercice de votre activité LMNP/LMP

🌟 EXPERTISE

Depuis 2004, **100%** dédié aux loueurs en meublés professionnels **LMP** ou non professionnels **LMNP**

🔒 SÉCURITÉ

Mise en application des normes professionnelles définies par l'Ordre des Experts comptables, pour une **sécurisation de votre activité immobilière**

EXPERTIM SUR VOTRE MOBILE



Téléchargez l'application Expertim Fiduciaire : votre espace sécurisé sur votre smartphone

- **Dépôt de vos documents et justificatifs** grâce à une simple photo
- **Consultation de vos pièces** et déclarations 24h/24h

Retrouvez la version complète de ce document sur www.expertim-fiduciaire.fr

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 : ARMONIA CP : 93700 Ville : DRANCY

Offre réservée aux personnes physiques domiciliées fiscalement en France ou UE. Si vous êtes une société constituée ou à constituer soumise à l'IR, merci de contacter EXPERTIM FIDUCIAIRE. Si vous êtes résident fiscal hors UE ou une société constituée ou à constituer soumise à l'IS nous vous invitons à contacter CONSULTIM SUIVI DES VENTES au 02.28.21.05.10.

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 |
| ✓ Formalités d'Adhésion CGA * ou OGA * | ✓ Établissement et attestation des comptes annuels |
| ✓ Établissement et télétransmissions des déclarations de TVA | ✓ Aide pédagogique à la déclaration de revenus |
| ✓ Tenue de comptabilité d'engagement du LM ou du LME selon les pièces transmises par l'investisseur | |

HONORAIRES RÉCURRENTS (montants indiqués HT ; possibilité de payer en ligne par carte bancaire ou par prélèvement)

Loueur en meublé ou Loueur de murs équipés	
Honoraires par exercice comptable si vous n'êtes pas adhérent d'un CGA* ou OGA*	450 € HT
Honoraires par exercice comptable si vous êtes adhérent d'un CGA* ou OGA*	550 € HT

Honoraires par exercice comptable par lot/bail/appartement supplémentaire (1)(2)

Avec bail commercial	90 € HT
Sans bail commercial	125 € HT

- (1) OPCI tarif préférentiel de 45 € HT
(2) Pour un bien en colocation : 50 € HT / colocataire

Honoraires par exercice comptable

Gestion des cotisations sociales (SSI** ou autres)	400 € HT
--	----------

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

Si vous êtes adhérent d'un CGA* ou OGA*, il faut prévoir une cotisation annuelle de l'ordre de 50 € HT pour le premier exercice puis de l'ordre de 125 € HT pour les exercices suivants.

*CGA ou OGA : Centre de Gestion Agréé ou Organisme de Gestion Agréé- ** 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 d'un exercice comptable et sont renouvelables chaque exercice par tacite reconduction sauf dénonciation par Lettre Recommandée avec Avis de Réception 3 mois avant la date de clôture de l'exercice précédent. 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 resteront 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.

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 :

- Affiliation à 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, affiliation à la SSI ou au régime général

• Dans tous les cas :

- Constitution du dossier permanent du client.
- Formalités d'adhésion à un centre ou organisme de gestion agréé et établissement du dossier annuel de gestion à destination du Centre ou de l'Organisme de Gestion Agréé (CGA ou OGA), en cas d'option d'adhésion formulée par le 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.

De façon générale, EXPERTIM ne serait engagé sa responsabilité sur les conditions de l'investissement (prix, qualité de l'éventuel exploitant...).

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 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 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 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 d'un exercice comptable, 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 les 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 chaque année par tacite reconduction, sauf dénonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par acte extra-judiciaire, trois mois avant la date de clôture de l'exercice précédent.

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 25 % des honoraires convenus. 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 de l'année 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 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 indispensable d'avoir un compte bancaire séparé des comptes personnels ou professionnels pour l'activité de location)
- 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).
- 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 fonction des seuls 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 téléversements associés (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 délais de paiement sont fonction de la Mission retenue

Le Prestataire accepte les règlements par carte bancaire sur son site www.paiement-expertim-fiduciaire.fr.

Le Prestataire accepte les règlements par virement (mentionnant le n° de facture), chèque et prélèvement (prendre contact via le formulaire www.expertim-fiduciaire.fr/comment-regler-les-honoraires-dexpertim-fiduciaire).

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 d'une Fiche de Renseignement Comptable (FRC) à hauteur de 150 euros HT par lot ou groupe de lots vendu(s) par un même vendeur.
- 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

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 desdites 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 accessible depuis le site <https://extranet.expertim-fiduciaire.fr/issueexpert> et 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.

SPECIMEN

BAIL COMMERCIAL

BAIL COMMERCIAL LOGEMENT MEUBLE

RÉSIDENTE « LES HÉLIADES »

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 :

Avec la faculté de se substituer ultérieurement toute personne morale.

Ensemble ci-après désigné(s) « le Bailleur », d'une première part

La société LES SERENIALES, SAS à associé unique au capital de 120 012 euros, dont le siège social est situé E' Space Park B Cs 12100, 45 Allée des Ormes, Mougins (06254), immatriculée au RCS de Cannes sous n°439 739 467.

Représentée par sa présidente, la société BidCo Emera, SAS au capital de 430 924 595 euros, dont le siège social est situé 45 allée des Ormes à Mougins (06250), immatriculée au RCS de Cannes sous le n°852 683 598.

Elle même représentée par Madame Sophie CHETON, ayant reçu tout pouvoir à l'effet des présentes.

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

La société BidCo Emera, SAS au capital de 430 924 595 euros, dont le siège social est situé 45 allée des Ormes à Mougins (06250), immatriculée au RCS de Cannes sous le n°852 683 598, elle-même représentée par NEWCO EMERA, elle-même représentée par Madame Sophie CHETON, ayant reçu tout pouvoir à l'effet des présentes, ayant reçu tout pouvoir à l'effet des présentes,

Ensemble ci-après désignées « la Caution » de troisième part,

Titre 1 : CONDITIONS GENERALES

Le Preneur accepte les locaux désignés aux conditions particulières, faisant partie de la résidence (ci-après désigné l'« **Immeuble** »).

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

Les parties conviennent que ce présent bail est signé sous la condition suspensive de la signature de l'acte authentique d'acquisition par le Bailleur du (ou des) lots, définis à l'article 1 des Conditions Particulières. Le bail commercial sera alors régularisé concomitamment par acte authentique.

Il a été convenu ce qui suit :

1 – DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti pour une durée ferme de 18 années, entières et consécutives, avec prise d'effet au jour de la signature de l'acte notarié.

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 ou par lettre recommandée avec accusé de réception au moins six mois avant l'échéance du bail.

A la fin de la première période de 18 ans, le présent bail se poursuivra tacitement jusqu'à l'éventuelle conclusion d'un nouveau bail.

2 – DESTINATION

Le Preneur exercera dans l'Immeuble loué meublé faisant l'objet du présent bail, une activité constituée d'une exploitation d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes.

La destination des biens objets du présent bail commercial est indiquée aux Conditions Particulières.

Le **Bailleur** autorise d'ores et déjà le Preneur à bail à réaliser toutes les démarches et à obtenir toutes les autorisations qui s'avèreraient nécessaires en vue de maintenir l'exploitation des biens en chambre d'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) aux frais exclusifs du Preneur à bail.

Dans tous les cas, le **Preneur** exercera une activité consistant en la sous-location des logements situés dans ledit immeuble, au profit de personnes âgées dépendantes, pour des périodes de temps déterminées, 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 finance 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 :

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 bon état d'usage normal et meublés permettant l'exploitation de l'activité.

Un état des lieux contradictoire sera réalisé entre les parties lors de la prise d'effet du bail.

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 dépendantes et que les obligations d'entretien et de réparation du **Preneur** portent sur la totalité de l'Immeuble dont dépendent 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 en cas de vétusté, ainsi que les remplacements des gros équipements, en ce compris les travaux relevant de l'article 605 du Code Civil, à l'exclusion des grosses réparations de l'article 606 du Code Civil.

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**, en ce compris les travaux relevant de l'article 605 du Code Civil, à l'exception des grosses réparations de l'article 606 du Code Civil.

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...

Le **Preneur** supportera les charges de copropriété usuelles et non récupérables.

Le **Preneur** acquittera également l'impôt foncier relatif aux locaux loués.

Le **Preneur** respectera le règlement de copropriété de l'Immeuble et son règlement intérieur et toutes les servitudes grevant l'assiette foncière de l'Immeuble dont dépend le bien présentement loué.

Il supportera toutes ces dépenses à travers les millièmes de charges attachés aux locaux loués.

Le **Preneur** entretiendra les locaux loués 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 dudit contrat.

Le **Preneur** pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives et de respecter le règlement de copropriété. Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais du **Preneur** et entretenue en parfait état par ce dernier.

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, les recours des voisins et des tiers ainsi que la perte des loyers.

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

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

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

Concernant Le Bailleur

Le Bailleur conservera à sa charge les autres impôts et taxes des propriétaires loueurs, hormis ceux mis à la charge du **Preneur** dans le présent bail

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 le **Preneur** à utiliser les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce, tel que défini ci-avant, et à céder son bail après en avoir informé le **Bailleur**. Le Preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, et ce pendant une durée de trois années à compter de la date de la cession. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L.622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite. Il en est de même en vertu de celles de l'article L.642-7 du même Code en cas de cession effectuée dans le cadre d'un plan de cession tel que défini par l'article L.642-5.

Il autorise, par ailleurs, le **Preneur** à sous-louer meublés et avec services les locaux, objet du présent bail, à tout sous-locataire, même exerçant les mêmes activités que le **Preneur** telles que définies ci-avant.

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, les indemnités versées seront encaissées par le **Preneur** qui aura la charge 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.

4 – LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors TVA défini aux conditions particulières, il sera payable trimestriellement, soit le 15 du 2ème mois de chaque trimestre.

Le **Bailleur** reconnaît l'intérêt que représente le fait que la gestion de la totalité des baux de l'ensemble immobilier soit confiée à un seul et unique mandataire.

En conséquence, le **Bailleur** accepte et s'oblige à ce que la totalité des baux soit confiée à un mandataire unique et à confier la gestion de son bien à la société dont les coordonnées sont les suivantes :

Société PROPERTIMO, SAS au capital de 40 000 €, dont le siège social est au 3 allée Alphonse Fillion - 44120 VERTOU, immatriculée sous le numéro 824 494 173 RCS NANTES

Carte professionnelle : CPI 4401 2017 000 017 164 délivrée par la CCI de Nantes-Saint Nazaire

Garantie financière : CEGC, Contrat n° 30415GES211

Assurance responsabilité civile professionnelle : AIG Europe Limited police n° 2.400.231

Représentant : Monsieur Jean-Luc GUITARD

N° de compte :

* IBAN : FR76 1444 5004 0008 0045 3497 608

* BIC : CEPAFRPP444

Le **Bailleur** a demandé au **Preneur** de payer le loyer du présent bail directement entre les mains de la société PROPERTIMO, étant rappelé, en tant que de besoin, que les honoraires et autres frais de ce mandataire resteront à la charge du **Bailleur**.

Il appartiendra par ailleurs au **Bailleur** de notifier au **Preneur**, par lettre recommandée avec accusé de réception et en observant un préavis minimum de deux (2) mois, la fin du mandat de gestion qu'il a confié au mandataire, quelle qu'en soit la cause.

A cette occasion, il appartiendra également au **Bailleur** d'apporter au **Preneur** toutes précisions sur les modalités futures de règlement du loyer.

Le loyer sera dû pour la première fois à compter du jour de la prise d'effet du présent bail. Il sera calculé prorata temporis en nombre de jours dans le cas de trimestres incomplets. Dans le cas où la date de prise d'effet du présent bail serait postérieure au 15 du deuxième mois du trimestre en cours, ce loyer sera payable avec le loyer du trimestre suivant.

Modalités de révision du loyer :

Le montant du loyer fera l'objet d'une révision de plein droit au 1er janvier de chaque période triennale. La première révision du loyer interviendra le 1^{er} janvier 2028.

La révision du loyer se fera sur la base de l'indice du prix des prestations d'hébergement des personnes âgées, et correspondra à 80 % du cumul des trois dernières années de l'augmentation annuelle autorisée.

Dans tous les cas, chaque révision triennale du loyer est automatique.

Exemple à titre indicatif :

Indice du prix des prestations d'hébergement pour 2021 : +0,46%

Indice du prix des prestations d'hébergement pour 2022 : + 1,97%

Indice du prix des prestations d'hébergement pour 2023 : + 5,14%

⇒ Révision du loyer applicable au 1er janvier 2024 : $(0,46 + 1,97 + 5,14) \times 80\% = 6,06\%$

L'indice du prix des prestations d'hébergement pour les EHPAD est défini par décret annuel.

En cas de variation de TVA pendant la durée du bail, la TVA facturée en sus du loyer défini aux Conditions Particulières du présent bail, subira la même variation.

Dans l'hypothèse où des travaux de rénovation seraient effectués sur les parties privatives ou sur les parties communes pendant la durée de la première période du présent bail, le **Bailleur** ayant préalablement donné son accord express, le **Preneur** s'engage à verser les loyers au **Bailleur** pendant toute la période de travaux.

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 objet des présentes, 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** de le représenter aux assemblées de copropriétaires.

A cet effet, il devra, lors de chaque convocation aux assemblées, donner un pouvoir spécial au représentant que le **Preneur** lui indiquera, 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 qui ne pourra révoquer son mandat qu'en cas de faute dans l'exercice de sa mission de mandataire.

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 présent contrat. 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

Le présent bail étant conclu pour une durée supérieure à douze ans, il sera constaté par acte authentique et publié au Service de la Publicité Foncière.

Les frais d'acte authentique, relatifs au présent bail, seront à la charge du **Bailleur**.

9 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à leur domicile ou sièges 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 du lieu de situation de l'immeuble.

11 – CAUTION

Dans le cadre de l'exécution des obligations incombant au **Preneur** à bail, La société BidCo Emera, SAS au capital de 430 924 euros, dont le siège social est situé 45 allée des Ormes à Mougins (06250), immatriculée au RCS de Cannes sous le n°852 683 598 ;

Déclare se porter caution solidaire des engagements du **Preneur** à bail envers le **Bailleur**, du paiement des loyers et charges résultant des présentes, pour un montant maximum ne pouvant excéder deux années glissantes de loyer.

Cet engagement de caution porte exclusivement sur la première durée du bail, telle que celle-ci est définie à l'article 1 des présentes.

Il est précisé que cette caution pourra être relayée, le cas échéant, par l'engagement similaire d'un organisme financier.

12- DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Dans le cadre du Bail, les Parties pourront recueillir, collecter, échanger et/ou avoir accès à des données à caractère personnel (les « DCP ») au sens du Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 (le « RGPD »), relatives à des personnes physiques communiquées par l'autre Partie.

Chaque Partie est responsable du traitement des DCP communiquées par l'autre Partie et s'engage à traiter ces DCP dans le respect des lois et réglementations applicables en matière de protection des données, notamment le RGPD, la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 dite « Informatique et Libertés » et ses modifications successives notamment celles transposant le RGPD (la « Réglementation RGPD »).

Les traitements réalisés sur les DCP ont pour exclusive finalité la conclusion, la gestion et/ou l'exécution du Bail.

Les DCP sont destinées aux services internes de la Partie destinataire des DCP conformément au Bail, qui en ont besoin pour sa conclusion, sa gestion et/ou son exécution. Elles ne sont pas susceptibles d'être transférées et communiquées à des sous-traitants et/ou prestataires. Elles peuvent être transmises aux autorités compétentes, à leur demande, dans le cadre de procédures judiciaires, de recherches judiciaires et de sollicitations d'information des autorités ou afin de se conformer à d'autres obligations légales.

Si les DCP sont transférées en dehors de l'Union Européenne, les Parties s'engagent à transférer les DCP vers un pays bénéficiant d'une décision d'adéquation de la Commission européenne ou à mettre en place des mesures assurant un niveau de protection adéquat et suffisant des DCP, telles que la signature de « clauses contractuelles types » de la Commission européenne.

Les DCP collectées sont conservées pour la durée nécessaire à l'accomplissement de ces finalités ou conformément à ce que la Réglementation RGPD exige ou conformément aux normes et recommandations de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL).

Conformément à la Réglementation RGPD, les titulaires des DCP (ou « personnes concernées » au sens du RGPD) bénéficient d'un droit d'accès, de rectification et d'effacement des données les concernant. Ils peuvent également, le cas échéant, en demander la portabilité et peuvent s'opposer aux traitements de leurs données ou en demander la limitation. Enfin, les titulaires de ces données peuvent émettre des directives sur la conservation, la suppression ou la communication de leurs données personnelles après leur décès. Chacune des Parties transférant des DCP à l'autre Partie garantit que les titulaires des DCP ont été informés de ces droits préalablement à la collecte des DCP et que le transfert est réalisé en conformité avec la Réglementation RGPD.

Les titulaires des DCP peuvent exercer ces droits auprès des contacts indiqués au Bail comme interlocuteur.

Titre 2 : CONDITIONS PARTICULIERES

1- DESIGNATION DES LOGEMENTS

Les logements objets du présent bail sont désignés ci-après :

Les lots consistants en une ou des chambres située(s) dans la Résidence « Les Héliades », situé au 6 C Avenue des Dunettes à Cabourg (14390), soumis au statut de la copropriété et cadastré section AO numéro 93et 96 d'une contenance globale de 43 ares et 23 centiares.

N° de lot	
Futur N° de copropriété	
Etage	
Type du lot	
Surface carrez m ²	m ²

2 – MONTANT DU LOYER

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

N° Lot	
Loyer Annuel HT	

Fait en 3 exemplaires originaux.

A
Le ;
Le **Bailleur** (Signature(s)) :

A
Le
BIDCO EMERA
Agissant en qualité de représentant du **Preneur** et de
la **Caution** (Signature) :

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

6C AVENUE DES DUNETTES 14390 CABOURG

Adresse: 6c Avenue des Dunettes 14390
CABOURG

Coordonnées GPS: 49.28837, -0.114913

Cadastre: AO 4

Commune: CABOURG

Code Insee: 14117

Reference d'édition: 2336103

Date d'édition: 19/07/2023

Bailleur :

Locataire : SAS LES SERENIALES



PEB : NON

Radon : NIVEAU 1

13 BASIAS, 1 BASOL, 0 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		
PPR Naturels Mouvement de terrain	NON	Mouvement de terrain Dives	Approuvé	09/08/2021
		Mouvement de terrain Avancée dunaire Dives	Approuvé	09/08/2021
		Mouvement de terrain Recul du trait de côte et de falaises Dives	Approuvé	09/08/2021
PPR Naturels Inondation	OUI	Inondation Dives	Approuvé	09/08/2021
		Inondation Par submersion marine Dives	Approuvé	09/08/2021
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/QUZZG>

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°	du	22 novembre 2017	Mis à jour le	22 novembre 2017
Adresse de l'immeuble		Code postal ou Insee	Commune	
6c Avenue des Dunettes		14390	CABOURG	
Références cadastrales :		AO 4		

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

prescrit	anticipé	approuvé	date	Oui	X	Non
		X	09/08/2021			

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

inondation	X	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	X	Non
Oui		Non

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

Situation de l'immeuble au regard du risque érosion

> Le terrain est situé en secteur du recul du trait de cote (érosion)

Oui		Non	X
30 ans		100 ans	

Si oui, exposition à l'horizon des:

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

prescrit	anticipé	approuvé	date	Oui		Non	X

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
Oui		Non

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

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	X
-----	--	-----	---

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	X
-----	--	-----	---

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	X	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	X
-----	--	-----	---

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	X
-----	--	-----	---

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	X
-----	--	-----	---

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
-----	--	-----

Bailleur

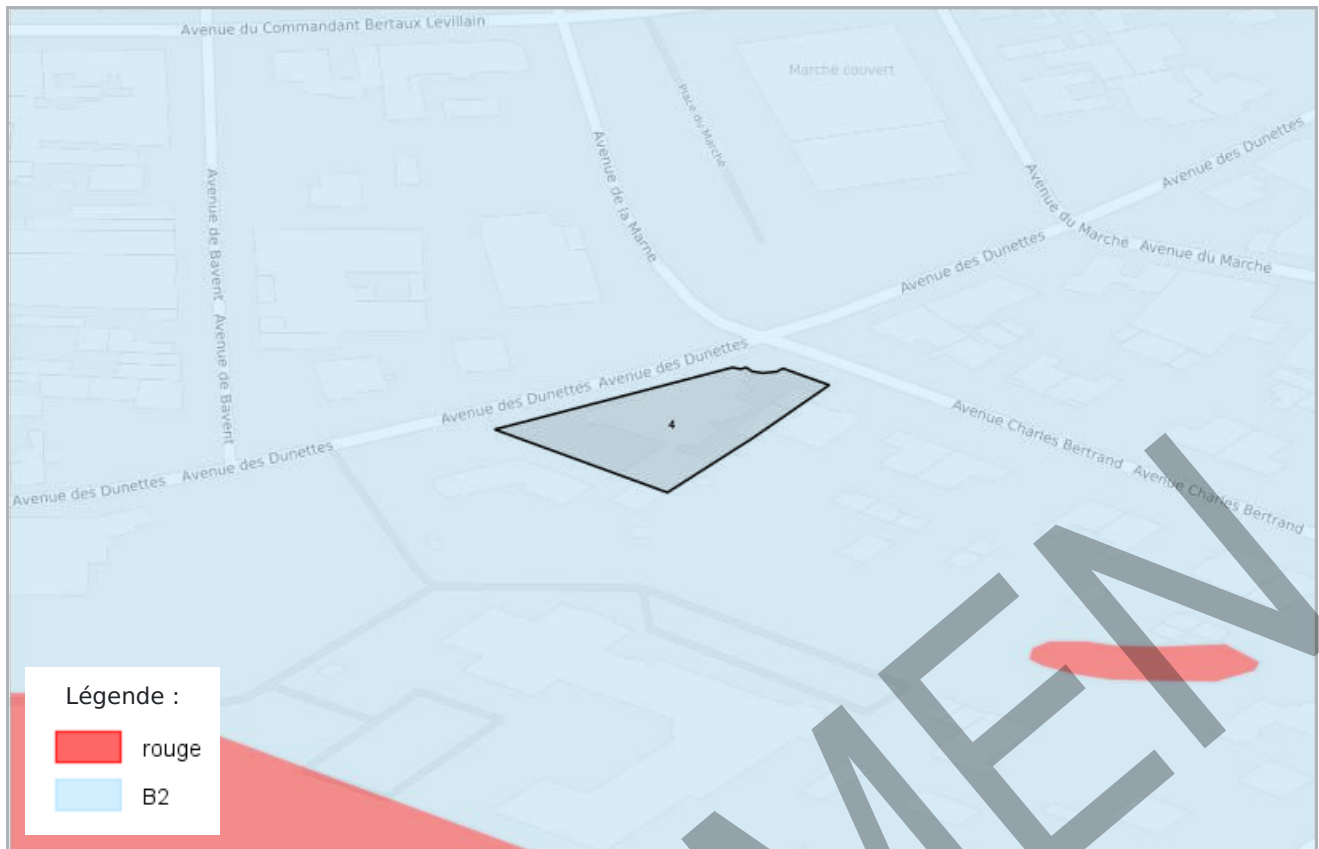
date / lieu

Locataire

19/07/2023 / CABOURG

SAS LES SERENIALES

CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS



CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS



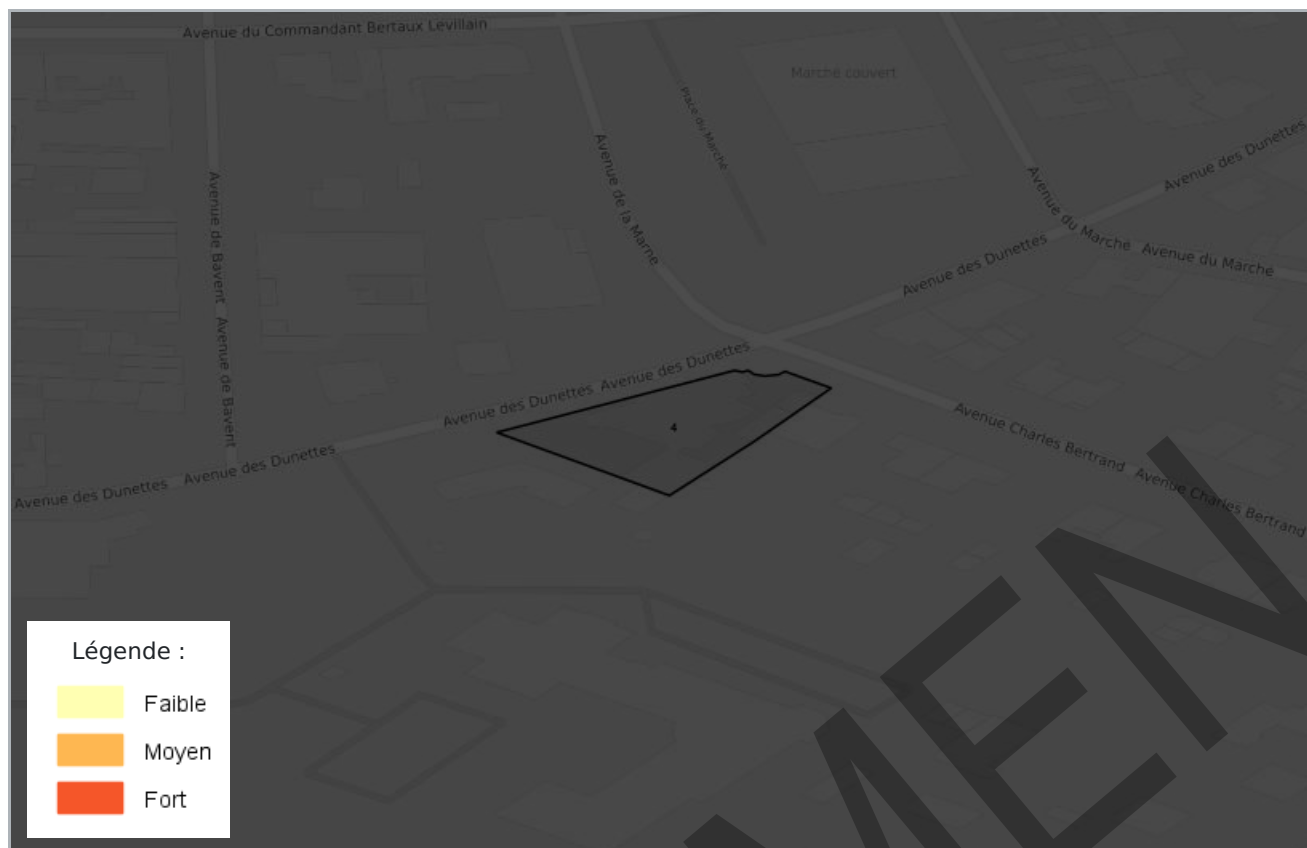
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (CARRIÈRE)



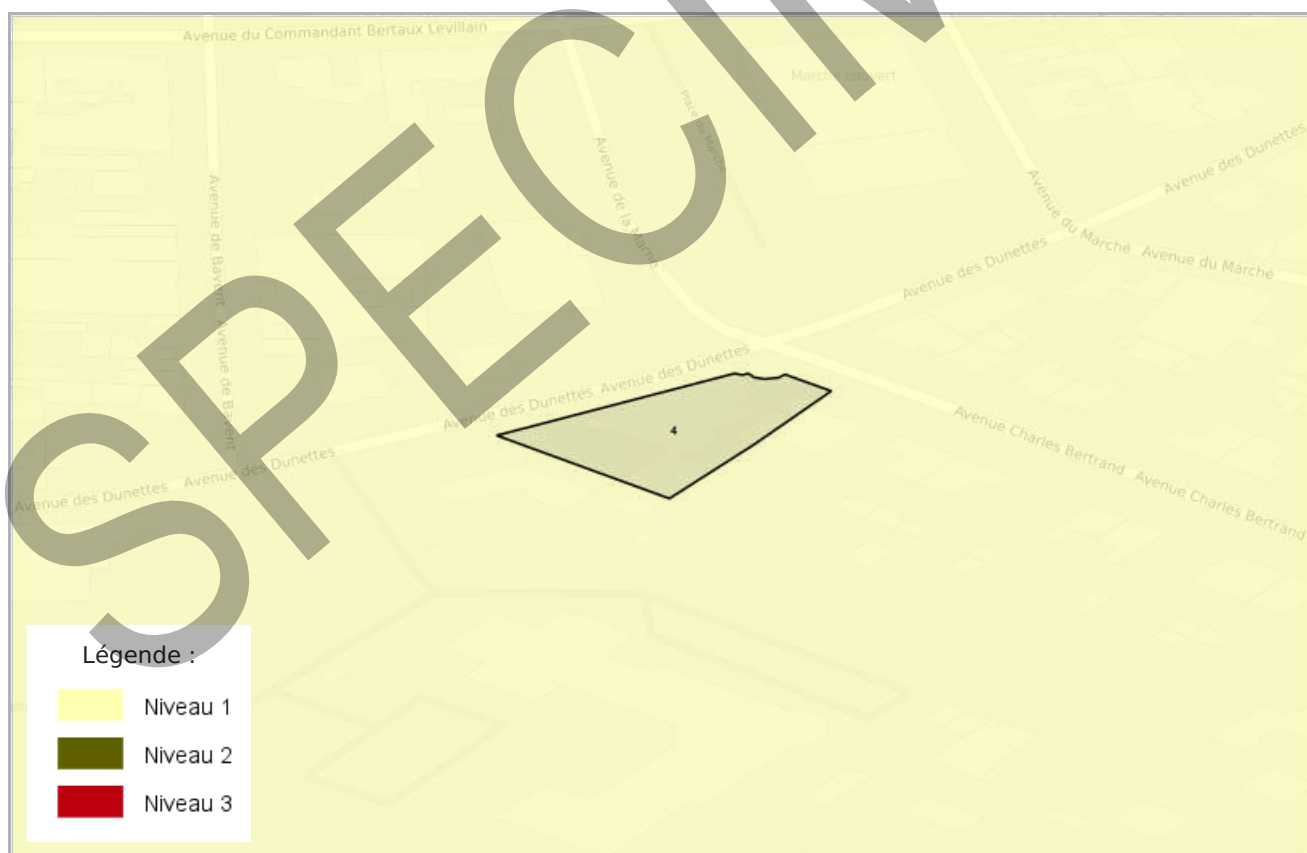
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (MINES)



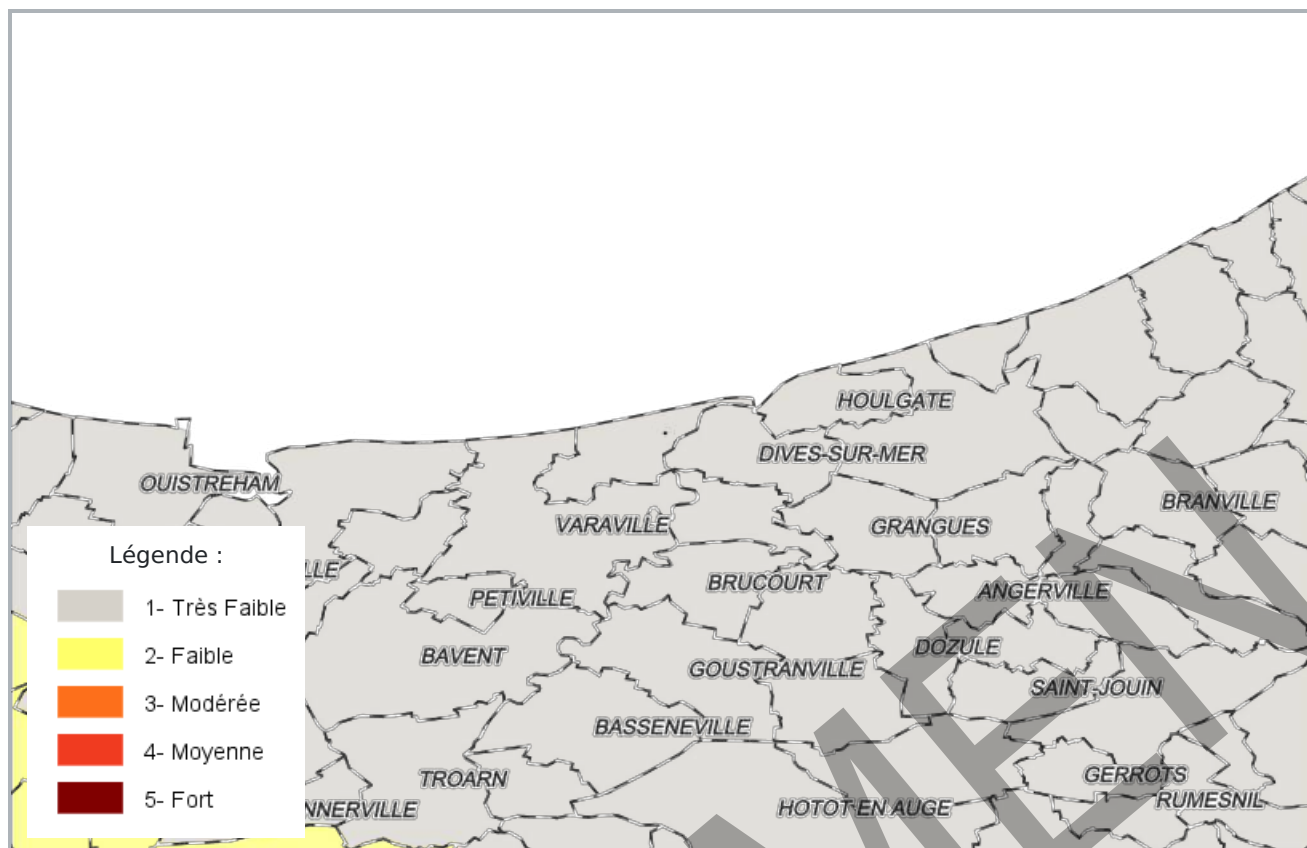
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)



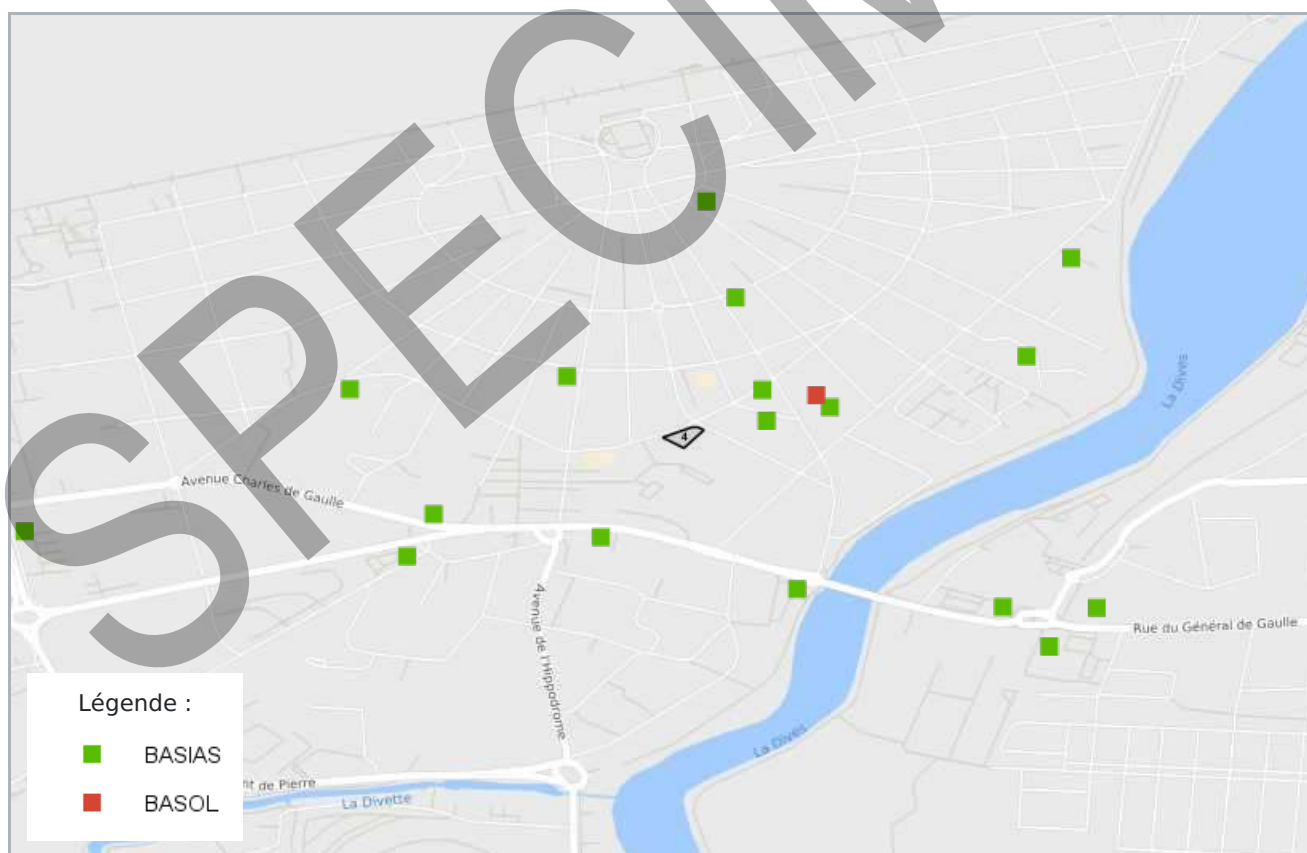
RADON



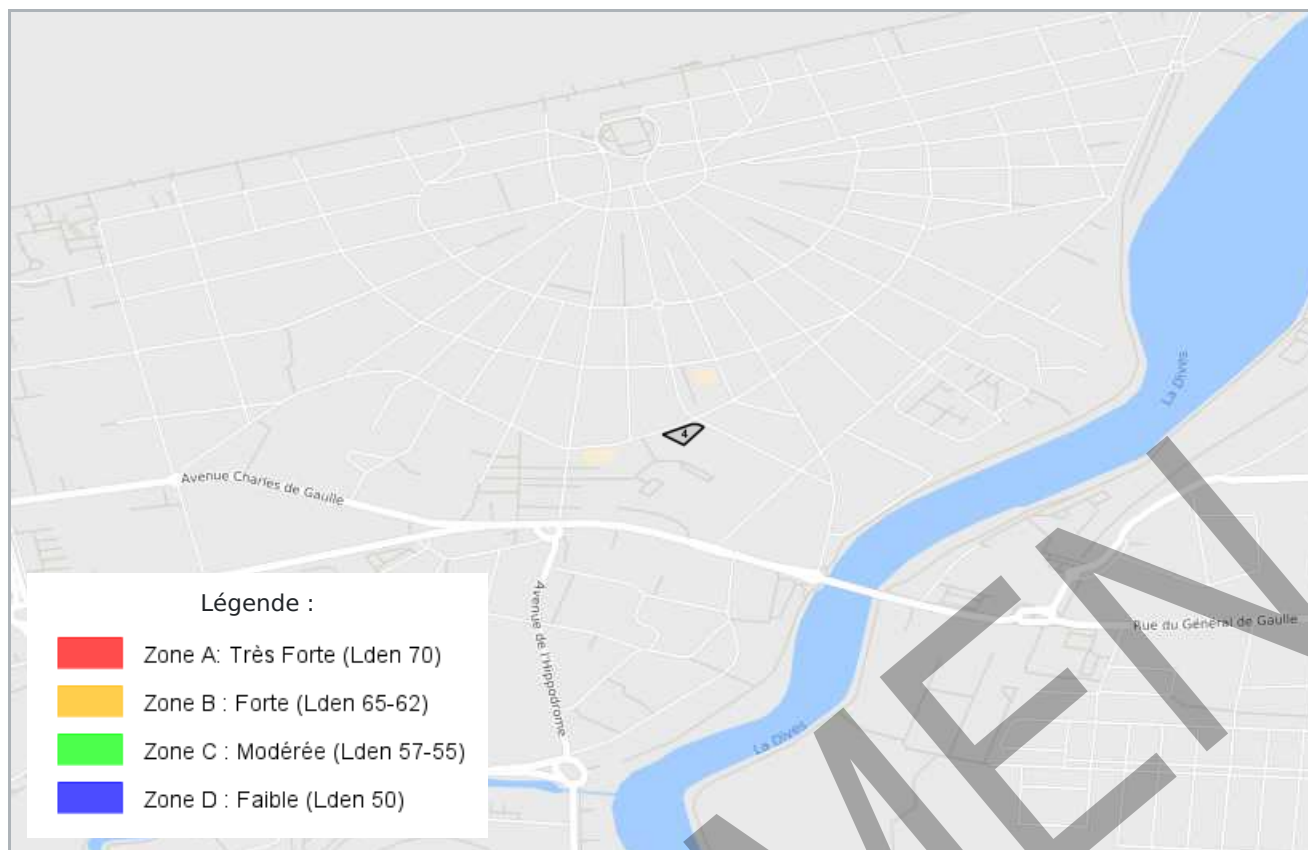
CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES



CARTOGRAPHIE DE POLLUTION DES SOLS (BASOL / BASIAS)



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

rue marché du CABOURG		78 mètres
SSP3793076	Société économique de Normandie (Famillistère)	
En arrêt	<i>famillistère</i>	
20 avenue Dunettes des CABOURG		103 mètres
SSP3792377	garage Palace ,Mr. daniel Justin	
En arrêt	<i>garage Palace</i>	
avenue A. Piat CABOURG		159 mètres
SSP3792385	G.D.F.	
En arrêt	<i>EDF GDF , ancienne usine à gaz</i>	
14 avenue de Bavent CABOURG		162 mètres
SSP3793074	garage A. Noblet	
En arrêt	<i>garage Noblet</i>	
Route nationale 813 CABOURG		193 mètres
SSP3792374	Mr. Brard ,garage du square	
En arrêt	<i>station essence Brard</i>	
avenue Piat CABOURG		245 mètres
SSP3793075	Société nouvelle du garage central (M. Michel Amey)	
En arrêt	<i>garage Central</i>	
avenue général Leclerc du (RN 813) , "Le vieux Cabourg" (RD 513?) CABOURG		296 mètres
SSP3792380	compagnie française de raffinage TOTAL	
Indéterminé	<i>station service TOTAL</i>	
Place église de l' CABOURG		313 mètres
SSP3793070	Sté Shell française	
En arrêt	<i>station shell, place église</i>	
		381 mètres
SSP3792376	union industrielle des pétroles	
	<i>station service Caltex</i>	
21 boulevard Belges des CABOURG		390 mètres
SSP3792382	Le Monnier michel (horticulteur)	
En arrêt	<i>DLI LE Monnier</i>	
27 avenue Pasteur CABOURG		416 mètres
SSP3793072	Etablissements Latapie frères	
En arrêt	<i>menuiserie Latapie</i>	
7 avenue Jean Mermoz CABOURG		420 mètres
SSP3793073	garage Lalbatry	
En arrêt	<i>garage du grand hotel</i>	

Route nationale 813 DIVES SUR MER		487 mètres
SSP3792819	ELF France	
Indéterminé	station ELF	

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

		72 mètres
SSP000922101	<i>L'ancienne usine à gaz se situe en 2 zones localisée au Sud du centre Cabourg dans une zone pavillonnaire : - L'usine de production de gaz de houille exploitée de 1905 à 1935 par la Compagnie Elbeuvienne d'Eclairage (bâtiments à usage de bureaux, gazomètre) - parcelles AO18 et AO19. - A partir de 1935, ensemble des installations de l'usine à gaz fut déplacée de l'autre coté de l'avenue des Dinettes au droit de l'actuel agence EDF GDF - parcelles AO21, AO22 et AO23. Ce dernier site, propriété de Gaz de France, a accueilli jusqu'en 1951 une usine fabriquant du gaz à partir de la distillation de la houille. Aujourd'hui, le site a été reconverti en bureaux pour les besoins d' EdF-GdF Services.</i>	
Ancienne usine à gaz		

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

Aucun site ICPE a moins de 500 mètres



Préfecture : Calvados
Commune : CABOURG

Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble

6c Avenue des Dunettes
14390 CABOURG

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	
Mouvement de Terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐ OUI	☐ NON
Tempête	15/10/1987	16/10/1987	22/10/1987	24/10/1987	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	30/01/1983	01/02/1983	13/05/1983	18/05/1983	☐ OUI	☐ NON
Mouvement de Terrain	23/11/1984	25/11/1984	11/01/1985	26/01/1985	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	23/11/1984	25/11/1984	11/01/1985	26/01/1985	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	21/06/1986	21/06/1986	11/12/1986	09/01/1987	☐ OUI	☐ NON

Etabli le :

Nom et visa du bailleur

SAS LES SERENIALES

Visa du locataire

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**

ANNEXE AU BAIL COMMERCIAL

LISTE DU MOBILIER DE CHAQUE LOGEMENT

N° du lot : _____

LOGEMENT A UN LIT

- Un lit médicalisé
- La literie
- Une table
- Un bridge
- Un placard
- Une table de chevet
- Un fauteuil
- Un Voilage avec tringle
- Un Jeté de lit

Fait en 3 exemplaires originaux.

A

Le

A

Le

LE BAILLEUR

BIDCO EMERA

Agissant en qualité de représentant du **PRENEUR**

Et agissant en qualité de **CAUTION**

(Signature(s)) :

AVENANT AU BAIL COMMERCIAL

AVENANT AU BAIL COMMERCIAL LOGEMENT MEUBLE

RÉSIDENTE « LES HÉLIADES »

Exposé

Un bail commercial portant sur les biens désignés ci-après a été régularisé entre le **Bailleur**, ci-après défini :

Investisseur(s) : (Civilité/ Nom)

Et la **société LES SERENIALES**, SAS à associé unique au capital de 120 012 euros, dont le siège social est situé E'Space Park B Cs 12100, 45 Allée des Ormes, Mougins (06254), immatriculée au RCS de Cannes sous n°439 739 467,

Représentée par sa présidente, la société BidCo Emera, SAS au capital de 430 924 595 euros, dont le siège social est situé 45 allée des Ormes à Mougins (06250), immatriculée au RCS de Cannes sous le n°852 683 598.

Elle même représentée par Madame Sophie CHETON, ayant reçu tout pouvoir à l'effet des présentes,
ci-après désignée « Le Preneur »,

Et La société BidCo Emera, SAS au capital de 430 924 595 euros, dont le siège social est situé 45 allée des Ormes à Mougins (06250), immatriculée au RCS de Cannes sous le n°852 683 598, elle-même représentée par NEWCO EMERA, elle-même représentée par Madame Sophie CHETON, ayant reçu tout pouvoir à l'effet des présentes, ayant reçu tout pouvoir à l'effet des présentes,

Ensemble ci-après désignées « la Caution »,

Ce bail commercial a été conclu entre les Parties pour une durée ferme de 18 années entières et consécutives.

Désignation :

Les logements objets du présent bail sont désignés ci-après :

Les lots consistants en une ou des chambres située(s) dans la Résidence « Les Héliades », situé au 6 C Avenue des Dunettes à Cabourg (14390).

N° de lot	
Futur N° de copropriété	
Etage	
Type du lot	
Surface carrez m ²	m ²

Aux termes de ce bail, les parties ont convenu de répartir les travaux entre **Bailleur** et **Preneur** conformément à loi du 18 juin 2014 et son décret d'application n°2014-1317 du 3 novembre 2014 au sein de la clause suivante littéralement rapportée :

« **Le Preneur** assurera l'entretien et les réparations de toute nature des locaux loués et de l'Immeuble dont ils font partie, y compris en cas de vétusté, ainsi que les remplacements des gros équipements, en ce compris les travaux relevant de l'article 605 du Code Civil, à l'exclusion des grosses réparations de l'article 606 du Code Civil.

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**, en ce compris les travaux relevant de l'article 605 du Code Civil, à l'exception des grosses réparations de l'article 606 du Code Civil. »

L'article R.145-35 du Code de commerce, d'ordre public, prévoit en effet que « Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux » ne peuvent être mis à la charge du locataire.

Le **Preneur** reconnaît que ces droits lui sont acquis depuis la signature du bail susmentionné et que les travaux visés par l'article 606 du Code Civil incombent en principe au **Bailleur**.

La société LES SERENIALES, le **Preneur**, SAS à associé unique au capital de 120 012 euros, dont le siège social est situé E'Space Park B Cs 12100, 45 Allée des Ormes, Mougins (06254), immatriculée au RCS de Cannes sous n°439 739 467, exploite les biens depuis le 1er avril 2004 soit antérieurement à la régularisation du bail commercial susvisé. Elle déclare avoir donc parfaite connaissance de la qualité du bâti et dispose de toutes les informations relatives à l'entretien des biens pour l'exploiter.

En conséquence, le Preneur :

- déclare expressément renoncer au bénéfice des dispositions qui lui sont accordées par le code de commerce ci-dessus en matière de travaux relevant de l'article 606 du Code Civil;
- s'engage à réaliser et prendre à sa charge entière et définitive l'ensemble des travaux, y compris ceux visés par l'article 606 du Code civil sans possibilité de récupération auprès du **Bailleur** ;
- prendra à sa charge les travaux liés à la vétusté des biens et à leur mise aux normes y compris lorsqu'ils constituent de gros travaux visés par l'article 606 du Code civil,
- rappellera son engagement pendant toute la durée du bail à chaque fois que des travaux relevant de l'article 606 du Code Civil auront à être réalisés.

En cas de cession du bail ces engagements devront également être repris par le cessionnaire.

Lors de la réalisation desdites « grosses réparations », le **Preneur** s'engage à transmettre au **Bailleur** la liste des travaux réalisés ainsi qu'une copie de la facture acquittée, revêtue de sa signature elle-même précédée de la mention manuscrite « Bon pour accord de prise en charge totale desdits travaux ».

Fait en 3 exemplaires originaux.

A
Le
Le **Bailleur** (Signature(s)) :

A
Le
BIDCO EMERA
Agissant en qualité de représentant du **Preneur** et de
la **Caution** (Signature) :

SPECIMEN

FICHE D'INFORMATIONS MANDAT DE GÉRANCE

MANDAT DE PROPERTY MANAGEMENT

Fiche d'informations précontractuelles

Conformément aux dispositions de l'article L111-1 du Code de la consommation, PROPERTIMO porte à votre connaissance, avant tout engagement contractuel, les informations suivantes :

La Société PROPERTIMO, société par actions simplifiée au capital de 40.000 euros, dont le siège social est situé 3 allée Alphonse Fillion à Vertou (44120) et immatriculée au RCS de Nantes sous le n°824 494 173. La société PROPERTIMO peut être jointe par téléphone au 02 49 62 01 60 ou par courriel à contact.gestion@consultim.com.

La société PROPERTIMO exerce une activité de Gestion Immobilière pour laquelle elle dispose d'une carte professionnelle n°CPI 4401 2017 000 017 164 délivrée par la CCI de Nantes-Saint-Nazaire. PROPERTIMO dispose d'une assurance responsabilité civile professionnelle n° 2.400.231 émise par la société AIG Europe Limited et d'une garantie financière CEGC

MODALITÉS D'EXÉCUTION DU CONTRAT

Au titre du mandat de property management, PROPERTIMO est autorisée à accomplir, pour le compte de l'acquéreur, en son nom et pour son compte, tous actes d'administration du/des bien(s) qui lui sont confiés. À ce titre, PROPERTIMO devra assurer la gestion courante du/des bien(s), dont la gestion des loyers et des éventuels travaux, ainsi que l'exécution et/ou le suivi de prestations complémentaires et particulières qui lui seront confiées par l'acquéreur.

RÉMUNÉRATION

Au titre des missions courantes de Property Management, PROPERTIMO sera en droit de percevoir une rémunération fixée à 3% HT plus TVA au taux applicable, 20% à date, calculés sur tous les encaissements (et sur leur base HT le cas échéant). En cas de changement du taux de TVA, le montant TTC facturé sera révisé automatiquement.

PROPERTIMO sera également en droit de percevoir une rémunération complémentaire dans le cadre de l'exécution de prestations complémentaires ou particulières, dont les montants sont précisés dans le mandat.

Enfin, le **Pack Services** prévoit des frais à hauteur de 100 € HT par an.

DURÉE DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL

Le mandat de Property Management est proposé pour une durée de trois (3) ans ferme, prenant effet soit (i) au jour de la conclusion du contrat, soit (ii) au jour de la date d'achèvement du lot si celui-ci intervient postérieurement à la date de signature du mandat.

À défaut de dénonciation, par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins trois (3) mois avant la date anniversaire du présent mandat, celui-ci sera reconduit, par tacite reconduction pour une durée identique, dans la limite de sept (7) renouvellements.

FACULTÉ DE RÉTRACTATION

L'acquéreur est informé qu'il dispose de la faculté de se rétracter de son engagement contractuel, dans un délai maximal de quatorze jours à compter de la conclusion du mandat de property management. Cette faculté de rétractation peut être exercée (i) soit en utilisant le bon de rétractation disponible en libre accès sur le site www.propertimo.fr/historyversion/docs/Droit_de_retractation.pdf (ii) soit par courrier libre, en précisant de façon non ambiguë le souhait d'user de son droit de rétractation et adressé par recommandé avec accusé de réception à PROPERTIMO – 3 Allée Alphonse Fillion – 44124 VERTOU CEDEX.

TRAITEMENT DES RÉCLAMATIONS ET MÉDIATION

Pour toute réclamation portant sur l'exécution du présent contrat, PROPERTIMO peut être contactée par téléphone au 02 49 62 01 60 ou par courriel à contact.gestion@consultim.com. PROPERTIMO s'engage à traiter votre réclamation dans les plus brefs délais.

L'acquéreur peut également faire appel au médiateur de l'association professionnelle de PROPERTIMO, à savoir l'association MEDICYS, agréée par la commission d'évaluation et de contrôle de la médiation de la consommation. Les coordonnées de l'association sont les suivantes : MEDICYS 73, Boulevard de Clichy - 75009 PARIS - Tél : 01 49 70 15 93 - Email : contact@medicys.fr - www.medicys.fr

Je/nous déclare(ons) avoir pris connaissance de l'intégralité de ces informations.

Le

Investisseur 1 (Civilité et Nom) :

Investisseur 2 (Civilité et Nom) :

Société :

Signature(s) :

MANDAT DE GÉRANCE

MANDAT DE PROPERTY MANAGEMENT

N° _____

Entre les soussigné(e)s, ci-après conjointement dénommé(e)s les « **Parties** » :

Société intervenant à l'acte :

Civilité :

Nom :

Prénom :

Adresse :

Adresse :

Code postal et ville :

et

Société intervenant à l'acte :

Civilité :

Nom :

Prénom :

Adresse :

Adresse :

Code postal et ville :

Avec faculté de substitution au profit de toute autre personne morale,

ET

Ensemble ou individuellement ci-après dénommé(s) le « **Mandant** » d'une part,

La Société **PROPERTIMO** – SAS au capital de 40.000 €, dont le siège social est au 3 allée Alphonse Fillion - 44120 VERTOU, immatriculée sous le numéro 824 494 173 RCS Nantes, Carte professionnelle : CPI 4401 2017 000 017 164 délivrée par la CCI de Nantes-Saint-Nazaire, Garantie financière : CEGC contrat n°30415GES211, Assurance responsabilité civile professionnelle : AIG Europe Limited police n°2.400.231.

Représentée par CONSULTIM GROUPE HOLDING, SAS au capital de 71 972 781 euros, immatriculée au RCS de Nantes sous le numéro 849 032 503, dont le siège social est situé 3 allée Alphonse Fillion 44120 VERTOU,

Elle-même représentée par **Monsieur Jean-Luc GUITARD**, représentant permanent, ou par toute personne ayant reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée le « **Mandataire** » d'autre part,

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSE QUE :

Afin de ne pas multiplier les interlocuteurs et pour faciliter les échanges entre le Preneur à Bail de la résidence « **Les Héliades** » située 6C avenue des Dunettes à CABOURG (14390) (ci-après désigné(e) « la **Résidence** ») et les copropriétaires de cette dernière, les Parties ont souhaité recourir à un mandataire unique. Le présent Mandat a pour objet de définir les conditions dans lesquelles le Mandant confie au Mandataire le Property Management du/des lot(s) ci-dessous désigné(s).

DÉSIGNATION DU(ES) LOT(S)

N° de logement	
Niveau	
Type	
Orientation	
Surface habitable prévisionnelle m²	

CECI ÉTANT, IL A ÉTÉ CONVENU QUE :

ARTICLE 1 – DÉFINITIONS

Les termes ci-dessous précédés d'une majuscule, lorsqu'ils ne sont pas définis dans le corps des présentes, ont la signification suivante :

Property Management	Désigne la gestion administrative du lot et plus précisément les missions telles que détaillées en article 6 des présentes.
Property Manager	Désigne la société Mandataire qui reçoit pour mission la gestion administrative du lot dont le Mandant est propriétaire.
Bail	Désigne le contrat de Bail signé par le Mandant avec la société gestionnaire-exploitant de la résidence dans laquelle les biens désignés dans les présentes se situent.
Preneur à Bail	Désigne le locataire et exploitant de la résidence dans laquelle les biens désignés dans les présentes se situent.

ARTICLE 2 – SITUATION LOCATIVE

Le Mandant a signé un avant contrat de vente en vue de l'acquisition du/des lot(s) désigné(s) ci-dessus au sein de la Résidence.

En outre, un Bail commercial a été conclu, ou va être conclu, entre le Mandant et la SAS « LES SERENIALES » dont le capital social est de 120 012 € ayant son siège social au 45 allée des Ormes – E'Space Park B à MOUGINS (06254), enregistrée au RCS de CANNES sous le n°439 739 467, représentée par Madame Sophie CHETON, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts de la société, pour l'exploitation du(es) lot(s) objet(s) du présent mandat.

ARTICLE 3 – CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent mandat, de l'accord exprès entre les Parties, est soumis à la réalisation, pleine et entière, des conditions suspensives suivantes :

- Que le Mandant devienne effectivement propriétaire du(es) bien(s) objet(s) des présentes, lors de la signature de l'acte définitif de vente.
- Que lors de l'acquisition du/des Lot(s) objet(s) du présent mandat, le Mandant dispose d'un Bail commercial avec le Preneur à Bail.

À défaut de réalisation de ces conditions suspensives, le présent mandat sera nul et non avenu, sans qu'aucune indemnité de quelque nature que ce soit ne puisse être réclamée à l'autre partie.

ARTICLE 4 – DURÉE

Le présent mandat est donné de manière irrévocable pour une durée de trois (3) ans ferme. Il prendra effet au jour de sa signature par les Parties ou au jour de l'achèvement de la Résidence si la signature du présent mandat intervient avant la date d'achèvement de cette dernière.

À défaut de dénonciation, par lettre recommandée avec avis de réception, au moins trois (3) mois avant la date anniversaire du présent mandat, celui-ci sera reconduit, par tacite reconduction pour une durée identique, dans la limite de sept (7) renouvellements.

Les frais de clôture liés à la résiliation du présent mandat (hors faculté de rétractation tel que décrit à l'article 15), comprenant la réalisation de la clôture des comptes, la préparation et la remise du dossier au Mandant fera l'objet d'une facturation, auprès du Mandant, pour un montant de 75 euros HT par heure passée par le Mandataire.

De plus, si le Mandataire accepte la résiliation hors période de dénonciation, le Mandataire aura droit à une indemnité fixée au montant des honoraires restant dû jusqu'à la fin de la période triennale visée à l'alinéa 1 du présent article.

Par dérogation aux dispositions de l'article 2003 du Code Civil, le décès du Mandant n'entraînera pas la résiliation de plein droit du mandat qui se poursuivra avec ses ayants-droits ou leurs représentants, fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

ARTICLE 5 – RÉVOCATION DE MANDAT

Le présent mandat ne pourra être révoqué par le Mandant sans indemnité qu'en cas de manquement caractérisé de la part du Mandataire dans l'exercice de sa mission et à l'issue d'une période de trente jours après mise en demeure adressée par le Mandant au Mandataire par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet.

Le Mandataire attire l'attention du Mandant sur le fait qu'en cas de révocation du Mandataire, il sera tenu de respecter les dispositions du Bail concernant les conditions de gestion et de représentation.

ARTICLE 6 – MISSIONS DE GESTION COURANTE

6.1 – Missions de gestion courante confiées au Mandataire

(A) Suivi de l'avancée des travaux en VEFA

- Lorsque le Mandataire disposera d'informations sur l'avancée des travaux de la Résidence, la livraison du bien, il les transmettra au Mandant par tout moyen, et lui fera suivre s'il le peut des photos.

(B) Gestion des biens

- Le cas échéant, transmettre au Mandant tous les agréments et autorisations nécessaires au Preneur à Bail à l'exploitation de la Résidence.

(C) Gestion des loyers

- Émettre le cas échéant les factures de loyer pour le compte du Mandant ;
- Encaisser, percevoir tous loyers, charges, dépôts de garantie éventuels (selon les conditions définies dans le Bail commercial), indemnités d'assurance, taxes ou assurances éventuellement remboursables, indemnités d'occupation, provisions quelles qu'elles soient et de façon plus générale toute somme ou valeur à percevoir relativement au bien objet du présent mandat dans le cadre du Bail commercial ;
- Le Mandataire attire l'attention du Mandant sur le fait que si ce dernier n'adresse pas son relevé d'identité bancaire ou s'il ne souhaite pas percevoir les fonds par virement mais par chèque, il sera facturé par le Mandataire 5 euros H.T par échéance payée par chèque.
- Appliquer, le cas échéant, les intérêts applicables en cas de retard de paiement de loyer ;

- Procéder à tous règlements dans le cadre de l'administration de ce bien et notamment payer les charges de copropriété dues par le Mandant ;
- Vérifier les modalités de calcul de la révision des loyers ;

Il est expressément convenu entre les Parties que le Mandataire disposera d'un délai maximum de 45 jours entre la perception du loyer par le Preneur et son reversement au Mandant.

(D) Taxes

- Afin que le Mandataire puisse adresser les demandes de remboursement de taxes d'enlèvement des ordures ménagères simultanément pour l'ensemble des copropriétaires de la Résidence, ce que souhaite le Preneur à Bail commercial, le Mandant s'engage à adresser au Mandataire, une fois l'an et au plus tard le 30 octobre de l'année en cours, la copie de son rôle de taxe foncière (ou de tout autre rôle incluant le cas échéant la taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères ou de toute autre taxe remboursable, selon les dispositions prévues dans le bail).
À défaut de respecter ce délai, le Mandataire ne sera pas tenu de demander le remboursement de cette taxe au preneur à bail ;
- Le Mandataire se chargera d'en demander le remboursement au preneur dans les conditions précisées ci-avant ;
- Le Mandataire encaissera ce remboursement pour le compte du Mandant ;

Il est expressément convenu entre les Parties que le Mandataire disposera d'un délai maximum de 45 jours entre la perception du remboursement par le Preneur et son reversement au Mandant.

(E) Gestion des travaux

- Veiller à ce que les décisions prises en assemblées générales soient conformes aux articles du Bail commercial relatifs.
- Régler les factures relatives aux dépenses votées en Assemblées Générales en fonction des fonds disponibles.

(F) Assurances

- Demander communication des attestations d'assurance du syndic de copropriété ;
- Demander communication des attestations d'assurance du Preneur à Bail et vérifier qu'elles soient conformes au Bail commercial ;
- Informer le Mandant en cas de carence d'assurance du syndic ou du Preneur à Bail.

6.2 – Pour permettre au Mandataire de mener à bien ses missions, le Mandant s'engage à compléter et signer l'Annexe 2 du présent mandat. Ce document sera transmis au syndic de la Résidence, afin d'autoriser le Mandataire à recevoir copie de toutes les communications et autres informations portant sur la vie de la copropriété, et notamment les convocations aux assemblées générales et les appels de fonds.

6.3 – Rémunération au titre de l'exécution des missions de gestion courante

Au titre des missions de gestion courante ci-avant, le Mandataire aura droit à une rémunération, à la charge du Mandant, fixée à **3 % HT** plus TVA au taux applicable, 20 % à date, calculés sur toutes les sommes facturées (et sur leur base HT le cas échéant). En cas de changement du taux de TVA, le montant TTC facturé sera révisé automatiquement.

Il est expressément convenu entre les Parties que le Mandataire sera payé directement par prélèvement effectué sur les fonds versés par le preneur au titre des loyers et charges, indifféremment de l'échéance à laquelle ils se rapportent.

Dans le cas où le Mandant percevrait les loyers et les charges directement de la part du Preneur à bail, le Mandataire adressera sa facture d'honoraires au Mandant.

ARTICLE 7 – MISSIONS COMPLÉMENTAIRES

7.1 – Présence aux assemblées générales

Le Mandant donne expressément mandat au Mandataire de participer aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires de copropriété de la Résidence.

Afin de permettre au Mandataire d'effectuer cette mission, le Mandant s'engage à transmettre copie au Mandataire de tout document nécessaire à mener à bien sa mission (courriers de convocation et appels de fonds).

Cette prestation sera facturée 100 euros HT par heure d'intervention du Mandataire, proratisée le cas échéant entre les copropriétaires de la Résidence détenant un mandat avec PROPERTIMO, auxquels s'ajouteront les frais de déplacement.

La présente mission est une mission de participation. Toute demande de représentation du Mandant par le Mandataire au cours d'une assemblée rentre dans la catégorie des prestations particulières, telles que celles-ci sont définies à l'article 8 ci-après, faisant l'objet d'une facturation spécifique.

7.2 – Renouvellement du bail commercial avec le Preneur à bail

Au terme de la période définie du bail commercial, le Mandataire se chargera du renouvellement du bail commercial.

Lors du renouvellement du bail commercial, le Mandant donne expressément mandat au Mandataire de s'entremettre et négocier les termes du bail à renouveler avec le preneur à bail aux mêmes conditions que celles définies dans le bail commercial initial en vigueur au moment de la négociation.

Si le renouvellement devait se faire dans des conditions différentes de loyer que celles prévues au bail commercial initial actuellement en vigueur, le Mandataire devra obtenir un accord écrit de la part du Mandant relativement à ces nouvelles conditions.

Afin de permettre au Mandataire d'effectuer cette mission, le Mandant s'engage à faire connaître, par écrit au Mandataire, au moins un (1) mois avant la date à laquelle le bailleur doit faire connaître au preneur ses intentions quant au renouvellement, les conditions de renouvellement qu'il entend obtenir.

Cette prestation ouvrira droit pour le Mandataire à une somme forfaitaire de 200 euros HT par lot détenu par le Mandant dans la Résidence. À cette somme forfaitaire s'ajoutera un taux horaire de 200 euros HT par heure passée par le Mandataire, notamment en négociation, proratisée par le nombre de copropriétaires de la Résidence détenant un mandat avec PROPERTIMO.

7.3 – Changement d'exploitant

Dans l'hypothèse où le bail entre le Mandant et le Preneur à bail venait, pour quelque raison que ce soit, à être résilié et que la majorité des copropriétaires de la Résidence souhaitent confier leur bien à un autre exploitant unique, le Mandataire sera alors chargé de rechercher, négocier et mettre en place un bail commercial avec un nouvel exploitant. Le Mandataire devra alors :

- Faire appel à tout recours et faire tout ce qu'il jugera utile en vue de procéder à la recherche d'un locataire aux conditions que le Mandant jugera à propos ;
- Faire tout ce qu'il jugera utile pour parvenir à la location ou à la relocation des biens, effectuer toute démarche qu'elle soit publicitaire et plus généralement utiliser tous les moyens nécessaires ;

Il est à noter que cette mission est constitutive d'une obligation de moyen et non d'une obligation de résultat.

Sous réserve de l'accord préalable du Mandant sur les conditions de changement de locataire, ce dernier donne mandat au Mandataire de s'entremettre et de négocier la signature d'un nouveau Bail commercial auprès d'un nouvel exploitant pour son compte.

Si la conclusion d'un nouveau bail avec le nouvel exploitant devait se faire dans des conditions différentes de loyer que celles prévues au bail commercial initial et actuellement en vigueur, le Mandataire devra obtenir un accord écrit de la part du Mandant relativement à ces nouvelles conditions.

La procédure de changement de locataire ouvrira droit pour le Mandataire à une somme forfaitaire de 250 euros HT par lot détenus par le Mandant dans la Résidence.

À cette somme forfaitaire s'ajouteront des frais de recherche, de négociation, et de mise en place du bail commercial avec le nouveau preneur à bail, à hauteur de 10% HT du loyer annuel HT négocié avec le nouveau preneur à bail (année pleine sans franchise), proratisés entre les copropriétaires de la Résidence ayant un mandat avec PROPERTIMO. Si toutefois le loyer du nouveau bail comporte une partie variable, les frais de recherche, de

négociation et de mise en place du bail commercial avec le nouveau preneur à bail s'élèveront à 10% HT calculé sur la base de 80% du loyer annuel HT versé la dernière année pleine par le preneur à bail précédent.

ARTICLE 8 – PRESTATIONS PARTICULIÈRES

En complément des prestations de gestion courante précisées à l'article 6 et des missions complémentaires précisées à l'article 7, le Mandataire pourra effectuer, à la demande écrite du Mandant, différentes prestations particulières, ces prestations donneront lieu à une facture spécifique selon les tarifs figurant en Annexe 1.

Ainsi, en cas de difficulté de paiement, de retard et/ou défaut de paiement par le Preneur à Bail, le Mandant confie au Mandataire qui l'accepte la mission de diligenter tant en demande qu'en défense toutes actions amiables ou judiciaires, tous commandement de payer, toutes sommations, déclarations de créance, requêtes, plaintes, assignations et ou citations, devant les tribunaux compétents, concilier et faire signifier et exécuter tout jugement ;

Tous les frais et débours générés par un incident de paiement ou dans le cadre de l'exécution du Mandant hors les missions de gestion courante seront supportés par le Mandant.

Le suivi des sinistres (dégât des eaux, incendie), le suivi des expertises judiciaires, le suivi des travaux, la participation à la visite de fin de garantie décennale, la vérification des comptes du Syndicat des copropriétaires dans les locaux du Syndic, la représentation aux Conseils syndicaux, la représentation en Assemblée Générale, la livraison des parties communes, font l'objet de prestations particulières disposant d'une tarification propre figurant en annexe 1 des présentes.

ARTICLE 9 – PACK SERVICES

En sus des missions détaillées à l'article 7 et 8 du présent mandat, le Mandant bénéficie du Pack Services comprenant les missions suivantes : l'assurance Propriétaire Non-Occupant, l'accès au service « I-PROPERTIMO » et la diffusion de documents à l'expert-comptable du Mandant.

9.1 – Assurance Propriétaire Non-Occupant

9.1.1 – Depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, tout propriétaire d'un bien immobilier situé en copropriété est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité de copropriétaire non-occupant. En conséquence, le Mandant s'oblige au respect de cette obligation.

9.1.2 – Le Mandant est informé par le Mandataire que ce dernier exerce une activité de Mandataire d'intermédiaire d'assurance, conformément aux dispositions de l'article R 511-2 du code des assurances. Le Mandataire est immatriculé à l'ORIAS dans cette catégorie sous le numéro 07002223 et exerce sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution. Le Pack Services permet au Mandant de bénéficier de l'assurance « propriétaire non-occupant » dont le Mandataire est souscripteur. A ce titre, le Mandant confie au Mandataire les missions suivantes :

- Le prélèvement du montant de la cotisation annuelle due par le Mandant sur le montant des loyers perçus par ce-dernier
- Le règlement à l'assureur de la prime d'assurance en son nom et pour son compte de la cotisation annuelle due au titre de cette assurance
- La collecte d'une attestation d'assurance « propriétaire non-occupant » au nom du Mandant
- La mise à disposition de l'attestation d'assurance sur l'espace « I-PROPERTIMO »

9.1.3 – En cas de résiliation, pour quelque cause que ce soit, de l'assurance indiquée ci-dessus au cours de l'exécution de la présente convention, le Mandant s'engage à en tenir informé sans délai et par écrit le Mandataire.

9.2 – Accès au service « I-PROPERTIMO »

Dans le cadre du présent Pack Services, le Mandataire met à disposition du Mandant un accès extranet « I-Propertimo » accessible depuis le site

www.propertimo.fr (ci-après désigné le « Site ») et dont les codes d'accès lui seront attribués nominativement.

Le service « I-Propertimo » permet au Mandant d'accéder à un ensemble de services et de documents qui lui sont mis à disposition.

9.3 – La transmission de documents à l'expert-comptable

Afin de simplifier le partage des informations et documents nécessaires à la vie de l'investissement du Mandant, le Mandant accepte expressément la transmission de documents et informations nécessaires à son expert-comptable.

Ces informations et documents comprennent, sans que cette liste ne soit exhaustive, les quittances de loyers, les informations relatives aux charges locatives, les copies des taxes foncières, etc....

9.4 – Frais

Outre les dispositions de l'article 6.3, et en contrepartie de l'exécution des prestations proposées dans le Pack Services, le Mandataire sera en droit de percevoir, auprès du Mandant, par prélèvement sur le montant des loyers des frais fixés à 100 euros HT/an.

9.5– Cessation du Pack Services

Si le Mandant ne souhaite plus bénéficier du Pack Services, ce dernier pourra en informer le Mandataire, dans un délai de 14 jours à compter de la signature des présentes, par l'envoi d'un courrier recommandé, du formulaire type disponible sur le site internet du Mandataire à l'adresse suivante https://www.cerenicimo.fr/docs/pdf/Courrier_desistement_Pack_Service.pdf ou d'une lettre manifestant son intention de manière non équivoque à l'adresse suivante : PROPERTIMO, 3 Allée Alphonse Fillion BP 82405 – 44124 VERTOU CEDEX.

De même, dans le cas où le Mandant souhaite ne plus bénéficier du Pack Services, ce dernier s'engage à fournir au Mandataire, chaque année, son attestation d'assurances Propriétaire Non-Occupant.

ARTICLE 10 – REDDITION DES COMPTES

Conformément aux dispositions de l'article 66 du décret du 20 juillet 1972 le Mandataire s'engage à adresser au Mandant, au moins une fois par an, un décompte détaillé des sommes qu'il aura encaissées et dépensées pour le compte du Mandant. Les décomptes de charges seront dressés dans les six (6) mois qui suivent la clôture de l'exercice. Les comptes seront soldés déduction faite des frais, honoraires et débours mises en œuvre dans l'exercice du présent mandat.

Le Mandataire attire l'attention du Mandant sur le fait que si le Mandant refuse la transmission des relevés annuels de gérance par voie électronique, ainsi que pour une demande d'envoi par voie postale, des frais administratifs de gestion lui seront facturés d'un montant de 5 euros H.T. par envoi.

ARTICLE 11 – CESSION DU BIEN - MANDAT DE VENTE

En cas de revente ou de cession de son bien en cours d'exécution du présent mandat par le Mandant ou un de ses ayant-droits ou les représentants de ces derniers, le Mandant s'engage à transférer sur son acquéreur les droits et obligations résultant du présent contrat. En outre, le Mandant devra veiller au respect du Bail commercial concernant la cession des locaux.

En cas de revente ou de cession de son bien en cours d'exécution du présent mandat par le Mandant ou un de ses ayant-droits ou les représentants de ces derniers, le Mandant devra en informer immédiatement et par écrit le Mandataire préalablement à toute cession et à la signature de tout avant-contrat de vente et à lui communiquer les conditions dans lesquelles il entend vendre les biens objets du présent mandat et notamment :

- Le prix proposé ou attendu par le Mandant ;
- Les modalités souhaitées de règlement de ce prix ;
- Les conditions suspensives ou résolutoires affectant l'opération ;
- Tout autre renseignement sur les conditions et modalités principales de l'opération envisagée.

Le Mandant s'engage à proposer en priorité au Mandataire ou à toute société qu'il entendrait se substituer, la signature du mandat de vente du ou des lots objets des présentes, à des conditions équivalentes à celles que le Mandant lui aura communiquées. Le Mandataire devra, au plus tard dans le mois de la communication par le Mandant des conditions dans lesquelles il entend

vendre, le faire savoir au Mandant par courrier recommandé avec accusé de réception. Dès réception par le Mandataire des conditions souhaitées pour procéder à la vente du ou des lots, ce dernier dispose d'un délai de 30 jours pour accepter la signature du mandat de vente. En cas de refus du Mandataire ou de toute autre société qu'il entendrait se substituer ou en cas de silence de ces derniers au terme de ces 30 jours, le Mandant sera libre de signer un mandat de vente avec toute autre société de son choix.

ARTICLE 12 – SUBSTITUTION, TRANSFERT ET CESSIION

Le Mandant autorise expressément le Mandataire à se substituer, pour l'exécution du présent mandat, toute personne physique ou morale de son choix, à la condition expresse que cette substitution n'entraîne aucune modification aux présentes sous quelque forme que ce soit.

Le Mandant autorise dès à présent le Mandataire à céder ou transférer en tout ou partie, par quelque mode que ce soit (fusion, absorption, transmission universelle de patrimoine etc.) ses droits et obligations en vertu du présent Mandat et à en informer le Mandant.

ARTICLE 13 – CAPACITÉS - GARANTIE FINANCIÈRE - RESPONSABILITÉ CIVILE PROFESSIONNELLE -COMPTE BANCAIRE

Le Mandataire déclare être couvert pour les risques professionnels de son fait par la souscription d'une assurance « Responsabilité civile Professionnelle » n°2.400.231 au titre de l'activité « Gestion Immobilière » auprès de la compagnie AIG Europe Limited, ainsi que d'une garantie financière auprès de la compagnie CEGC.

ARTICLE 14 – DONNÉES PERSONNELLES

14.1 – Le Mandataire met en œuvre un traitement de données à caractère personnel, dont il est responsable, ayant pour finalité l'exécution et le suivi du présent mandat, ainsi que la gestion de la relation-client dont la diffusion de messages commerciaux par le Mandataire, par les sociétés du groupe auquel il appartient, et par ses partenaires. Les données collectées à ce titre sont indispensables à ce traitement. Ces données sont destinées aux services habilités du Mandataire, aux sociétés du groupe auquel il appartient, ainsi que, le cas échéant, à ses sous-traitants et à ses prestataires.

Le Mandataire s'engage à :

- Ne traiter desdites données personnelles que dans le respect de la réglementation applicable, conformément aux finalités précitées et aux intérêts légitimes du Mandataire liés à ces finalités ;
- Ne conserver les données personnelles du Mandant 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 Mandataire 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 Mandant pour son propre compte ou pour le compte des tiers précités, 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 Mandant 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 Mandataire indiqué en en-tête des présentes ou par courriel à DPO@consultim.com. Le délai d'examen de la demande du Mandant ne court qu'à compter de la date de réception par le Mandataire de la preuve de l'identité par le Mandant.

14.2 – De plus, le Mandant **s'engage à remplir et signer la fiche de choix située en Annexe 2 du présent contrat**, permettant d'autoriser ou de refuser l'accès à ses données personnelles aux sociétés désignées.

14.3 – Pour les besoins de l'exécution des missions décrites à l'article 9.1.2, le Mandant autorise le Mandataire à traiter ses données personnelles et les transmettre à aux partenaires, tout au long de l'exécution du Mandat et du contrat d'assurance PNO.

Le Mandant autorise les partenaires à transmettre au Mandataire toute information et tout document, dont notamment les attestations d'assurance et appels de cotisation.

14.4 – De même, au titre de la mission décrite à l'article 9.3, le Mandant autorise le Mandataire à traiter ses données personnelles et les transmettre à son expert-comptable, tout au long de l'exécution du Mandat et du Pack Services.

ARTICLE 15 – FACULTÉ DE RÉTRACTATION

Si les présentes sont conclues à « distance » ou « hors établissement », au sens de l'article L221-1 du Code de la consommation, le Mandant a le droit, en application des articles L 221-18 et suivants du Code de la Consommation, et dans un délai de 14 jours à compter de la conclusion des présentes, de se rétracter du présent contrat sans donner de quelconques motifs, au moyen de l'envoi, en recommandé avec demande d'avis de réception, du formulaire type disponible sur le site internet du Mandataire à l'adresse suivante www.propertytime.fr/historyversion/docs/Droit_de_retractation.pdf ou d'une lettre manifestant son intention de manière non équivoque, avant l'expiration de ce délai à l'adresse suivante : PROPERTIMO, 3 Allée Alphonse Fillion BP 82405 – 44124 VERTOU CEDEX.

ARTICLE 16 – DISPOSITIONS DIVERSES

16.1 – ABSENCE DE SUBORDINATION

Le présent mandat n'entraîne aucun lien de subordination entre le Mandant et la Mandataire.

16.2 – LITIGES

Le présent contrat est soumis à la loi française. En cas de litige en relation avec l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, les Parties peuvent recourir à la Médiation préalablement à toute démarche contentieuse. Le Mandant est informé que le Mandataire relève de l'association MEDICYS, agréée par la commission d'évaluation et de contrôle de la médiation de la consommation. Les coordonnées de l'association sont les suivantes : MEDICYS, 73, Boulevard de Clichy - 75009 Paris, Tél : 01 49 70 15 93 - Email : contact@medicys.fr – www.medicys.fr

Au cas où aucune solution amiable ne pourrait intervenir au cours des phases de réclamation et de médiation précitées, les Parties conviennent de soumettre tout litige pouvant survenir à l'occasion de l'interprétation et/ou de l'exécution de la présente convention au Tribunal d'instance ou au Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble objet des présentes.

16.3 – NULLITÉ D'UNE CLAUSE

La nullité de l'une quelconque des clauses du présent contrat n'emportera pas la nullité de l'ensemble. Dans ce cas, une disposition nouvelle sera substituée à la disposition nulle ou inapplicable et se rapprochera, autant que cela est légalement possible, de ce que les parties ont voulu dire lors de la conclusion du présent contrat.

16.4 – ABSENCE DE RENONCIATION

Le fait que l'une ou l'autre des parties n'ait pas exigé l'application d'une clause quelconque, que ce soit de façon permanente ou temporaire, ne pourra jamais être considéré comme une renonciation de sa part aux droits qu'elle tient du présent contrat.

16.5 – INTÉGRALITÉ

Le présent contrat exprime l'intégralité de l'accord intervenu entre les parties. Toute modification doit faire l'objet d'un avenant préalable, dûment signé par chacune des parties.

Fait à Vertou, le

En cas de signature manuscrite, le présent mandat est signé en deux exemplaires originaux.

Le MANDANT

Le MANDATAIRE – PROPERTIMO

SPECIMEN

ANNEXE I AU MANDAT DE PROPERTY MANAGEMENT

Tarifs des principales prestations particulières

Le Mandataire aura également le droit de facturer des prestations particulières non comprises dans la gestion courante et complémentaire, et notamment les prestations suivantes :

- Les vacations dans le cadre de la gestion exceptionnelle du bien (suivi sinistre, suivi des expertises judiciaires, suivi des travaux, participation à la visite de fin de garantie décennale, vérification des comptes du Syndicat des copropriétaires dans les locaux du Syndic et représentation aux Conseils syndicaux sur invitation de celui-ci) seront facturées 150 euros HT par heure d'intervention, proratisées entre les copropriétaires de la Résidence ayant confié un mandat à PROPERTIMO (frais de déplacement en sus).
- Fourniture si besoin d'un état des risques naturels, miniers et technologiques, d'un diagnostic technique ou d'un mesurage Carrez : 25 euros HT (hors coût éventuel d'intervention d'un professionnel).
- Procédure contentieuse hors impayés :
 - Ouverture de la procédure et constitution de dossier avocat : 275 euros HT hors honoraires du/des professionnel(s) mandaté(s).
 - Suivi du dossier avocat, dépôt de plainte : vacation horaire de 100 euros HT, partagé entre les copropriétaires de la Résidence ayant mandaté PROPERTIMO. Les honoraires éventuels des conseils sollicités restant à la charge du Mandant après validation par ce dernier de la proposition du conseil sollicité.
- Procédure en cas de retard de paiement ou d'impayé (tarifs par copropriétaire ayant mandaté PROPERTIMO portant sur l'ensemble des lots objets du Mandat) :
 - Mise en demeure : 15 euros HT.
 - 2^{ème} et 3^{ème} relance RAR : 30 euros HT.
 - Transmission à l'huissier et constitution de dossier : 250 euros HT.
 - Introduction d'instance : 150 euros HT.
 - Protocole d'accord : 150 euros HT.
 - Inscription hypothécaire légale et/ou mainlevée : 150 euros HT.
 - Suivi du dossier avocat : vacation horaire de 100 euros HT dans le cadre de la gestion exceptionnelle. Les honoraires éventuels des conseils sollicités restant à la charge du Mandant après validation par ce dernier de la proposition du conseil sollicité.

- **Mandat de représentation aux assemblées générales** : Sur demande écrite du Mandant, et de façon exceptionnelle, ce dernier pourra donner pouvoir au Mandataire de le représenter aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires.

Préalablement à la représentation aux assemblées générales, le Mandant s'engage à fournir au Mandataire ses instructions de vote. À défaut, le Mandataire ne pourra pas assurer sa mission de représentation.

Le Mandataire attire l'attention du Mandant sur le fait qu'il ne pourra recevoir plus de trois représentations/pouvoirs ou cumuler plus de 10% des voix des copropriétaires par assemblées. En cas de dépassement de ce plafond, le Mandataire pourra dépêcher toute(s) personne(s) supplémentaire(s) de son choix.

La mission de représentation aux assemblées générales vient en complément de la mission de présence aux assemblées générales définie à l'article 7.1.

En sus des frais de présence aux assemblées générales tels que ceux-ci sont définis à l'article 7.1, la mission de représentation aux assemblées générales sera facturée au Mandant sous la forme d'une somme forfaitaire fixée à 15 euros par lot et par assemblée générale. Cette somme forfaitaire comprend notamment la réalisation des prestations suivantes : analyse des convocations et de l'ordre du jour de l'assemblée générale, prise de contact avec le Mandant pour définir les instructions de vote, participation au vote au cours de l'assemblée, etc...

- Le Mandant dispose de la faculté de donner pouvoir spécial au Mandataire afin que ce dernier puisse faire procéder à la réception des parties privatives pour le compte du Mandant qui s'est porté acquéreur au sein de la Résidence, et d'émettre les éventuelles réserves. Cette mission constitue pour le Mandataire une obligation de moyen et non une obligation de résultat.

La tarification de cette prestation sera facturée, par lot, de la manière suivante :

- 200 euros HT pour un logement de moins 30 m².
- 250 euros HT pour un logement entre 30 et 40 m².
- 300 euros pour un logement entre 40 et 50 m².
- 350 euros HT pour un logement entre 50 et 60 m².
- 400 euros HT pour un logement entre 60 et 70 m².
- 450 euros HT pour un logement entre 70 et 80 m².
- 500 euros HT pour un logement de plus de 80 m².

- **Estimation de la valeur du bien** : Sur demande écrite du Mandant, ce dernier pourra demander au Mandataire de solliciter les services de LB2S ASSET MANAGEMENT, société spécialisée dans la revente de biens meublés en résidences services, afin que cette dernière puisse réaliser une étude de mise sur le marché du ou des biens objets des présentes. À la demande du Mandant, le Mandataire pourra demander à LB2S ASSET MANAGEMENT des informations relatives au coût et aux modalités d'exécution de cette prestation.

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, le Mandataire proposera au Mandant une tarification pour validation avant engagement.

AUTORISATION DE TRANSMISSION D'INFORMATIONS ET DOCUMENTS

En qualité d'acquéreur(s) du/des lot(s) n°

De la résidence « **Les Héliades** »

Située **6C avenue des Dunettes à CABOURG (14390)**

Je/nous déclarons avoir confié à PROPERTIMO, SAS au capital de 40.000 euros, sis 3 allée Alphonse Fillion, 44120 VERTOU - contact.gestion@consultim.com un mandat de property management par lequel lui ont été confiées des missions de présence aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires et la réalisation de tout acte de gestion de notre/nos bien(s).

En conséquence, pour permettre à PROPERTIMO de mener à bien ses missions, Je/nous autoris(ons) cette dernière à demander au syndic de ma/notre résidence, de lui communiquer **une copie de toutes les communications et informations qui me/nous sont adressées** et notamment, mais non exclusivement, les convocations aux assemblées générales, les appels de fonds et tout document transmis relatifs à la vie de la copropriété.

Le

Investisseur 1 (Civilité et Nom) :

Investisseur 2 (Civilité et Nom) :

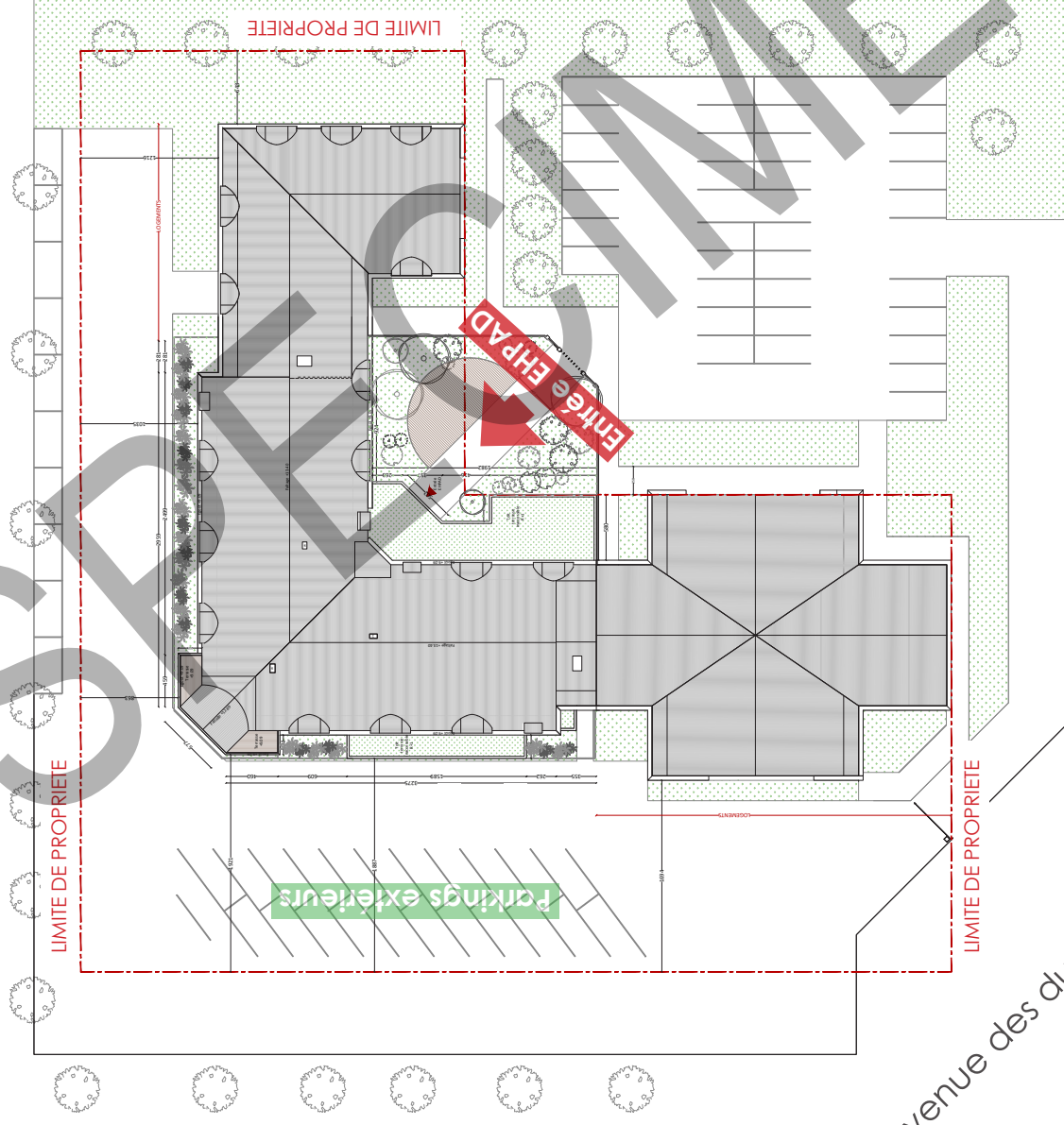
Société :

Signature(s) :

SPECIMEN

PLAN DE MASSE

PLAN DE MASSE



SCI
CABOURG

Residence Médicalisée
Les Héliades
CABOURG (14)

CERENICIMO

Avenue des dunettes