

1- VOTRE PROJET IMMOBILIER

- ☒ VEFA ☐ Acquisition + Travaux ☐ Construction
☐ Terrain + Construction ☐ Autres

Description du bien : *Li-Maison fin 2003 -*

Adresse :

Code Postal : *78560* Ville : *PORT MARLY*

Surface terrain : Surface habitable : *24,14 m²* Nombre de pièces : *1 (Studio)*

Préciser le régime fiscal du projet : *LMNP avec Récupération de TVA*

Nom du commercialisateur du bien financé : *Epargne RETRAITE - EVELYNE REVELLAT*

Coordonnées de la personne à joindre pour l'expertise (si nécessaire) : *E. Revellat 06 60 47 71 64*

2- VOTRE PLAN DE FINANCEMENT

Prix achat	<i>196 227,11</i>	Apport Personnel ☐
Frais notaire	<i>6 980</i>	
Frais garantie		
Frais de courtage		
Autres frais		
Travaux		
TOTAL OPERATION	<i>203 207,11 €</i>	APPORT PERSONNEL ☐

MONTANT DU PRÊT SOUHAITE : *203 207*

DUREE TOTALE : *18 ans*
(différé inclus)

Type de Prêt souhaité ☒ Amortissable + ☒ In Fine

Mensualité souhaitée : *216*

Type de différé et durée ☐ Total

☐ Partiel

☐ Amortissement

Durée :

Durée :

Durée :

Nom du CAV	Nom de la compagnie	Adossement initial : <i>60 000</i>	Versement périodique :
------------	---------------------	------------------------------------	------------------------

Assurance : ☐ Assurance Groupe

☒ Autre compagnie, préciser le nom : *LCL*
nom et/ou référence contrat :

Quotité Emprunteur : *100 %* ☒ Décès ☐ PTIA ☐ ITT ☐ Report Chômage ☐ Complémentaire Chômage

Quotité Co-Emprunteur : *100 %* ☒ Décès ☐ PTIA ☐ ITT ☐ Report Chômage ☐ Complémentaire Chômage

ANNEXE

VENTILATION DU COUT GLOBAL

1° Prix du lot réservé revenant à la Société PAVIL LOTEL PORT MARLY

Montant H.T. : 156.811,96 €
TVA 19,60 % : 30.735,14 €
T.T.C. : 187.547,10

2° Prix du mobilier revenant à la société D.V.S.

Montant H.T. : 7.257,53 €
TVA 19,60 % : 1.422,00 €
T.T.C. : 8.680,00 €

3° Coût global (1°+ 2°) hors frais d'acte

Montant H.T. : 164.069,49
TVA 19,60 % : 32.157,62
T.T.C. : 196.227,11

4° Provisions frais d'acte

: 6.980 €

5° Coût global (3°+4°)

Montant TTC : 203.207,11 €

En cas de modification du taux de la T.V.A., le prix T.T.C. sera modifié conformément à la réglementation applicable.

Le Réserveur par délégation

Le Réserveur

Monsieur

Madame

L'intervenant
SAS DOM'VILLE'SERVICES

Signature(s) du (ou des) réservataire(s)

I - EXPOSE

La société **PAVILLOTEL PORT MARLY** ou toute société s'y substituant, ci-avant dénommée le Réserveur, envisage de réaliser une opération de construction sur un terrain sis à PORT MARLY (78560) 3 avenue Simon Vouët.

A ce titre, elle a obtenu le 26 juillet 2006 un Permis de construire sous le n° PC 7850205G1009. Un permis de construire modificatif a été obtenu le 07 mai 2007 sous le numéro 7850205G1009 1. La Mairie de Port Marly a délivré une attestation de non recours et de non retrait le 21 décembre 2007.

Une attestation préalable de conformité aux normes techniques des résidences de tourisme a été délivrée par la Préfecture le 01/07/2009.

Le réservataire a procédé à des études préalables portant sur cette opération, sa consistance et la qualité de la construction. Toutefois, sa réalisation est subordonnée à sa faisabilité aux plans juridique, technique et financier, l'absence de recours des tiers et de retrait administratif contre les autorisations, administratives la passation des conventions qu'il serait nécessaire ou utile de conclure avec le ou les voisins, l'obtention des garanties légales d'achèvement ou de remboursement ainsi que la mise en place du financement nécessaire.

Le **réservataire** – dûment informé de l'opération ci-dessus évoquée, du caractère et des indications données la concernant et de la qualité des constructions – déclare être intéressé par ce projet et désire bénéficier d'une réserve.

II - RESERVATION

Le réservataire s'engage à l'égard du réservataire à lui réserver les biens ci-après désignés :

- Situation :

LE PORT MARLY (78560) -3 avenue Simon Vouët

- Description :

Un immeuble à destination de résidence de tourisme comprenant sur 5 niveaux 120 unités de séjour et des locaux communs.

- Règlement de copropriété régissant les biens objets des présentes :

L'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers objet du présent contrat de réserve fera l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété qui sera déposé au rang des minutes de Maître GAUTIER, Notaire à Nantes, 22 rue des Halles.

- Délai prévisionnel de livraison :

L'achèvement des locaux, objet des présentes, est prévu au cours du 4^e trimestre 2009 sauf prorogation pour cas de force majeure ou cause légitime de suspension du délai.

DESIGNATION DES BIENS OBJET DE LA RESERVATION

Appartement :

Lot N° : 319

Modèle : STUDIO Niveau : 3^eème étage

- Construction telle que figurée au plan ci-annexé

- Composition : _____ Pièces principales dont _____ chambres

- Surface habitable : 24,14 m²

- Surface de la terrasse : _____ m²

- Surface du balcon : _____ m²

- Parking aérien n° _____

Parkings sous-sol n° _____

Paraphe(s) du (ou des) réservataire(s)

APPART'CITY

Appart'Hotel & Résidences

[Signature]

Les caractéristiques de votre investissement

Appart'City Cap Affaires Port-Marly - Le Port Marly (78)

Prix de votre acquisition TTC : 196 226 €

Détail de votre acquisition HT :

Terrain : 23 521 €

Immobilier : 133 290 €

Mobilier : 7 257 €

TVA récupérée :

32 158 €

Frais de notaire :

Crédit

0 €

Acte

0 €

Frais d'ingénierie TTC :

0 €

Tranche fiscale :

30,00 %

Date prévisionnelle de signature de l'acte notarié :

12/12/2009

Date prévisionnelle de première mise en location :

01/03/2010

Votre financement

Votre apport personnel :

52 226 €

dont adossement :

60 000 €

Prêt(s) :

Catégorie	Type	Montant	Durée	Taux	Assurance annuelle /10 000 €	Taux Assurance	Adossement	Déblochage
Prêt principal	InFine	204 000 €	18 ans	4,10 %	0,00 €	0,30 %	60 000 €	Différé intérêts
Prêt complémentaire								

Simulation de votre investissement

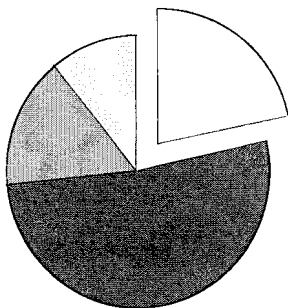
Dispositif Bouvard

Appart'City Cap Affaires Port-Marly - Le Port Marly (78)

Années	Flux						Fiscalité			
	Revenus Locatifs HT	Economie d'impôt	Charges d'emprunt	Charges exploitation & taxes	Adossement	Trésorerie	Intérêts + Ass. Crédit	Amort Annuel	Cumul Déficit Amort	Déduction sur BIC Non prof.
2009						0				
2010	5 749	4 549	8 521	390	1 898	-510	8 521	604	604	
2011	6 968	4 549	7 578	393	1 898	1 647	7 578	725	1 330	
2012	7 038	4 549	7 578	397	1 898	1 713	7 578	725	2 056	
2013	7 108	4 549	7 578	401	1 898	1 779	7 578	725	2 781	
2014	7 179	4 549	7 578	405	1 898	1 846	7 578	725	3 507	
2015	7 251	4 549	7 578	409	1 898	1 914	7 578	725	4 233	
2016	7 323	4 549	7 578	413	1 898	1 982	7 578	725	4 958	
2017	7 397	4 549	7 578	418	1 898	2 051	7 578	725	5 684	
2018	7 471	4 549	7 578	422	1 898	2 121	7 578	725	6 410	
2019	7 545		7 578	426	1 898	-2 357	7 578	725	7 136	
2020	7 621		7 578	430	1 898	-2 286	7 578	120	7 257	
2021	7 697		7 578	435	1 898	-2 214	7 578		7 257	
2022	7 774		7 578	439	1 898	-2 141	7 578		7 257	
2023	7 852		7 578	443	1 898	-2 068	7 578		7 257	
2024	7 930		7 578	448	1 898	-1 994	7 578		7 257	
2025	8 010		7 578	452	1 898	-1 919	7 578		7 257	
2026	8 090		7 578	457	1 898	-1 844	7 578		7 202	
2027	8 171		7 578	461	1 898	-1 767	7 578		7 071	
2028	8 252			466	158	7 628				
2029	8 335	-300		471		7 563				

Synthèse à 18 ans

Financement de votre acquisition



- ☐ 22 % par votre effort personnel
- ☒ 52 % par votre locataire
- ☐ 16 % par votre économie d'impôt
- ☐ 11 % par la TVA récupérée

Conclusions Financières

Prix d'acquisition :	196 226 €
Prix de revient :	56 276 €
Trésorerie moyenne mensuelle :	-18 €
Votre économie d'impôt :	40 948 €
Votre protection familiale : (Capital décès)	204 000 €
Capital restant dû :	4 823 €
Hypothèse de revente :	234 715 €
Capital Réalisé :	229 892 €
Rentabilité de l'opération :	8,34 %

Document non contractuel établi à partir des données transmises et des hypothèses retenues.

3- INFORMATIONS EMPRUNTEUR / CO-EMPRUNTEUR

	EMPRUNTEUR	CO-EMPRUNTEUR
	☒ M ☐ Mme ☐ Mlle ☐ SCI (dénomination et SIREN) :	☐ M ☒ Mme ☐ Mlle ☐ SCI (dénomination et SIREN) :
NOM ET PRENOM	DAVERDIN Gerald	DAVERDIN Corinne (Née JOLIE)
DATE ET LIEU DE NAISSANCE	18.09.61 - Noidy & Sec (93)	01.10.63 à Givors (69)
NATIONALITE	française	française
STATUT LOGEMENT	☒ Propriétaire ☐ Locataire ☐ Autre :	☒ Propriétaire ☐ Locataire ☐ Autre :
ADRESSE COMPLETE	14 Rue de Loupwilliers 78730 Rochefort en Yvelines	" "
TEL PERSONNEL	09 71 56 68 77	
TEL PROFESSIONNEL		
TEL PORTABLE	06.76.97.96.65	06.60.51.34.01
E-MAIL	daverdin.gerald@wanadoo.fr.	
SITUATION DE FAMILLE	☐ célibataire ☒ marié ☐ veuf ☐ vie maritale ☐ pacsé ☐ divorcé ☐ Instance de divorce régime matrimonial : Communauté	☐ célibataire ☒ marié ☐ veuf ☐ vie maritale ☐ pacsé ☐ divorcé ☐ Instance de divorce régime matrimonial :
NB DE PERSONNES A CHARGE (dont enfants) et ANNEE DE NAISSANCE	1 garçon - Roman 2004 (13.07.2004)	
NOM DE L'EMPLOYEUR LIEU DE TRAVAIL	AIR FRANCE Institut Jean. Namoz	Association Emploi-H
FONCTION EXERCEE	Instructeur Pilote	Responsable Admin et comptable
TYPE DE CONTRAT	☒ CDI ☐ CDD ☐ Autres :	☒ CDI ☐ CDD ☐ Autres :
DATE D'ENTREE	1.11.1984	1.01.2007

4- VOS RESSOURCES

	EMPRUNTEUR	CO-EMPRUNTEUR
Revenus professionnels annuels :	52054	21590
Prestations familiales :		
Pensions alimentaires :	/	/
Revenus Fonciers bruts existants (cf2044)	/	/
Autres ressources :	/	/
Loyers attendus de l'opération (hors charges)		

5- VOS CHARGES (prêts actuels + pensions alimentaires versées, ...)

*Type de prêt, **Objet du prêt et Prêteur	Date de souscription	Date de fin	Capital restant dû	Mensualité
Prêt Residence principale Amortissable	27.01.2005	27.12.2020	111 253	1090
Travaux + Chauffage	200			250 +0
Loyer versé si locataire				
Pensions alimentaires versées				

*Type de prêt = Immobilier(Amortissable ou In Fine), Personnel, Consommation, revolving, Auto, ou autres

**Objet du prêt = Résidence principale, Locatif, Voiture, ...)

6- VOTRE PATRIMOINE

Immobilier : désignation	Date et Prix d'Acquisition	Valeur Actuelle	CRD
Résidence principale	27.06.2005	360 000	
Valeurs Mobilières : désignation	Valeur actuelle	Donné en Garantie (O/N)	
Contrat de capitalisation Skandia	14837		} 19885
FCPI Messtage	10417		
P.E.E. employeur Air France	1770		
Contrat Assurance Vie 1	59541		
2	54541		
Autres dépenses * COVEVI - Cpraccrises CEL-	52750		

7- BANQUES ACTUELLES

Nom et adresse de(s) l'agence(s) : LCL -
12 Rue de la Gare
91120 PALAISEAU