

CONVENTION DE RECHERCHE

DOSSIER NUM : i-3869 / c-5650 - a

VILLE : SAINTE-SOULLE

EXPLOITANT : HAPPY SENIOR

ENTRE

La société PIERRE - LOYERS CONSEIL, SAS au capital de 15.000 euros, sise 5 avenue Jean Jaurès 69007 LYON, RCS de Lyon sous le n° 797 910 247, représentée par Alexandre Targe

Ci-après désignée « P/L »
De première part,

ET

Nicole MABILAT née SERRADORI
233 Allée de la Florentine
83600 FRÉJUS

Ci-après désigné L'INVESTISSEUR
De seconde part,

ET

Monsieur Frédéric PIERRET - PATRIMONIAL CONSULTING
148 rue Charles Cros 30900 NIMES

Ci-après désigné le CONSEIL
De troisième part,

Ci-après désignés collectivement les Parties, ou individuellement une Partie.

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT

P/L est une plate-forme immobilière, spécialisée dans la commercialisation de programmes LMP/LMNP, notamment dans des résidences gérées déjà en exploitation. A ce titre, elle a mis en place une organisation visant à rechercher des produits en résidences d'étudiants, en résidences d'affaires, ou en EHPAD, sur le territoire national. Elle a, à ce titre, bâti des accords avec des acteurs locaux, des gestionnaires de résidences, des propriétaires, et référence, sélectionne et commercialise une offre de LMP/LMNP pour le compte de propriétaires, de promoteurs ou de la société ATA INVEST LMP, société immobilière de portage LMP/LMNP.

Ainsi, P/L est mandaté par des propriétaires vendeurs afin de céder leurs biens à de nouveaux investisseurs : cette mission est notamment réalisée au travers de partenariats avec des conseils en gestion de patrimoine ou consultants immobiliers et financiers (Le CONSEIL). Dans le cadre de cette commercialisation, un mandat de vente est mis en place et des honoraires sont dus sans jamais modifier le prix de vente visé aux présentes. L'INVESTISSEUR est expressément informé d'un tel process de commercialisation et déclare renoncer à la protection de l'article 1161 du Code Civil.

PIERRE - LOYERS CONSEIL est titulaire d'une carte transaction immobilière (n° CPI 6901 2018 000 034 441), d'une assurance responsabilité civile (AIG Europe SA) dans le cadre de son activité.

Le CONSEIL exerce une activité de conseil en investissement immobilier, notamment d'immobilier d'investissement. Il est à ce titre titulaire d'une carte professionnelle d'agent immobilier (Carte T), et, éventuellement, titulaire d'un agrément CIF (Conseil en Investissement Financier).

Le CONSEIL détient un mandat de sous-commercialisation de la part de P-L sur l'ensemble des produits immobiliers détenus par P-L en vertu d'un mandat/convention de partenariat signé, ou d'un sous-mandat signé entre P/L et la société dont le Conseil est salarié, elle-même titulaire d'un mandat avec P-L.

Le CONSEIL et P-L sont deux Parties complètement indépendantes l'une de l'autre, sans lien capitalistique ni de dépendance économique. P-L n'intervient pas dans les choix des produits des clients finaux et Le CONSEIL agit exclusivement en tant que mandataire non exclusif de P-L, ou de sous mandataire, et préconise des biens LMP/LMNP dans l'intérêt de son client final.

L'INVESTISSEUR A SOUHAITE FAIRE APPEL :

(i) au CONSEIL pour être accompagné dans :

- Sa stratégie patrimoniale et l'adéquation entre ses besoins actuels et futurs et les solutions immobilières pouvant répondre à ses besoins
- La compréhension des avantages/inconvénients des différentes solutions existantes sur le marché
- Le choix des options fiscales et financières à effectuer
- La préconisation des partenaires externes (cabinet comptable, avocats, notaires...)
- Une présentation de produits LMP/LMNP adaptés à sa situation.

(ii) à P-L, sur la proposition du CONSEIL, pour se voir proposer :

- Un choix de solutions LMP/LMNP dans les différents segments (étudiants, affaires, Ehpad, tourisme)
- Un accompagnement dans la mise en place lors des investissements

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

1. MISSION DE RECHERCHE

L'INVESTISSEUR donne mandat aux parties de rechercher pour son compte des biens immobiliers pouvant entrer dans le cadre d'une fiscalité de location meublée (LMP/LMNP). Le CONSEIL s'engage à intégrer une sélection conforme à la stratégie patrimoniale (ingénierie) adaptée à l'INVESTISSEUR.

2. ENGAGEMENTS DE P/L : ASSISTANCE À INGÉNIERIE

P-L mettra à la disposition des parties la totalité de son offre immobilière, sélectionnée, sur chacun des segments d'activités travaillés (résidences d'étudiants, d'affaires, Ehpad, résidences de tourisme, résidences seniors).

Il accompagnera les parties pour l'acquisition et une fois les acquisitions réalisées dans le pilotage des parties tierces (exploitants, syndic, notaires, liens avec les tiers) dans la première année de son acquisition.

3. ENGAGEMENTS DU CONSEIL : RECHERCHE, INGÉNIERIE ET ÉTUDE PATRIMONIALE

Le CONSEIL respectera l'obligation d'information et de conseil mise à charge par les lois et règlements en vigueur.

Il devra notamment :

- Expliquer de façon claire à ses clients la nature de l'investissement proposé, ses conditions de fonctionnements et ses risques et s'assurer de la bonne compréhension des clients ;
- Remettre à ses clients un dossier de présentation de l'investissement proposé et s'assurer de la bonne compréhension des clients ;
- S'assurer de l'adéquation de l'investissement proposé au regard de la situation personnelle, familiale, fiscale des clients ;
- S'assurer de la capacité juridique des clients à contracter et les informer des éventuelles interdictions professionnelles relatives aux professions réglementées ou aux fonctionnaires ;

Les biens que souhaite acquérir l'INVESTISSEUR sont résumés dans l'article 10.

AVERTISSEMENT INVESTISSEUR : ÉTANT ICI PRÉCISÉ QUE L'ATTENTION DE L'INVESTISSEUR EST NOTAMMENT ATTIRÉE SUR LES DEUX POINTS SUIVANTS SUR LEQUEL SON CONSEIL EST À MEME D'APPORTER TOUT RENSEIGNEMENT UTILE/COMPLÉMENTAIRE :

A/ Les loyers de la location sont donc versés Hors Taxes + TVA récupérable ce qui impose la tenue d'une comptabilité dédiée. Sauf à ce que l'acquéreur soit au fait de ce mode de comptabilité ou qu'il dispose d'ores et déjà d'un cabinet comptable dédié, l'intervention de spécialistes (comptable/expert-comptable) pour tenir la comptabilité annuelle est vivement recommandée.

B/ L'acquisition est donc réalisée dans le cadre d'une location meublée par bail commercial : il est rappelé

que la pérennité de l'investissement est liée à la fiabilité du preneur-exploitant et à sa capacité à tirer profit de la sous-location avec services. Le bail commercial ne garantit pas le loyer versé en cas de défaillance ou de congé (départ) de l'exploitant ni le niveau de loyer versé (sauf bail commercial ferme sur une durée déterminée, comme pour tout bail commercial le preneur peut quitter les lieux ou une négociation des conditions de location et du loyer peuvent être demandées, si elle est justifiée, par les deux parties, à l'expiration de chaque période triennale ou sur simple préavis de 6 mois lorsque le bail est tacitement prolongé).

4. OPTION : COURRIER RECOMMANDE ELECTRONIQUE

P-L procède à l'ensemble des notifications (et particulièrement l'ouverture du délai de rétractation) pour les besoins des dossiers, par voie électronique (logiciel Maileva/ Groupe La Poste)

Conformément à l'Article 43-1 du règlement de l'Union Européenne eIDAS, l'INVESTISSEUR autorise PL à lui adresser les notifications à l'adresse suivante : mabilatclaud@gmail.com

L'INVESTISSEUR reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du Compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage des courriers rentrant.

L'INVESTISSEUR s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail. Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par un INVESTISSEUR au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par cet INVESTISSEUR et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier pour toutes les conséquences légales et réglementaires des notifications susmentionnées.

Sur simple option/demande de l'INVESTISSEUR, ces notifications peuvent néanmoins lui être adressées par voie de courrier postal recommandé avec accusé de réception.

5. DUREE DE LA MISSION D'ASSISTANCE PAR P-L

L'assistance est fournie à compter de ce jour et prendra fin 12 mois après la date d'acquisition notariée des derniers biens acquis.

6. CONDITIONS FINANCIERES

L'ensemble de la mission de recherche et d'assistance est rémunérée forfaitairement à 11 559,52 HT soit 13 871,42 TTC.

Elle est payable à P-L, comme suit :

- 100% lors de la réalisation des acquisitions immobilières, sur justificatif des actes d'attestations immobilières établies par le notaire.

En cas de pluralité d'acquisition, et donc de pluralité d'actes d'acquisition, ces honoraires d'ingénierie sont éclatés et perçus à l'issue de chaque acte authentique.

7. CONFIDENTIALITE

Les Parties s'engagent à garder confidentiel envers les tiers toutes informations non publiques concernant les autres Parties, de même que l'existence du présent accord, à l'exception des communications aux banques, aux intermédiaires, avocats et autres conseils soumis à une obligation de confidentialité, autorités de tutelle et autorités administratives ou judiciaires

8. GARANTIE ET LIMITATION DE GARANTIE

Chaque Partie fait aux deux autres Parties, les déclarations ci-après dont elle garantit l'exactitude et la sincérité pendant toute la durée de la convention :

- Avoir pleine capacité pour exercer les activités mentionnées dans la convention ;
- Que la convention est régulièrement conclue et constitue un engagement valide et ayant force obligatoire ;
- Certifie détenir les autorisations/agréments/statuts nécessaires auprès des autorités compétentes afin d'exercer les activités mentionnées dans la convention ;

- Que la convention ne viole aucune disposition/stipulation contractuelle ou réglementaire ;

9. **NATURE DE LA CONVENTION - JURIDICTION COMPETENTE**

La présente convention est régie par le droit français.

Tout différend non réglé de façon amiable sera de la compétence exclusive du tribunal de commerce de Lyon.

10. **BIEN(S) IMMOBILIER(S) LMP/LMNP**

Le(s) conditions financières du bien(s) immobilier que l'INVESTISSEUR a souhaité voir intégré à sa stratégie patrimoniale est (sont) résumé(s) dans le tableau ci-dessous :

Bien	c-5650-a / i-3869-a
Immobilier	165 750,00€
Recherche / Ingénierie HT	11 559,52€
Dont mobilier	1 500,00€
Total HT	177 309,52€
TVA récupérable	2 311,90€
Total TTC	179 621,42€
Frais de notaire	13 300,00€
Total à financer	192 921,42€

SIGNATURE(S)*

Fait à Le Pour P-L *	Fait à Le Pour le CONSEIL *	Fait à Le Pour l'INVESTISSEUR *