

Il est ici précisé que la dernière fraction du prix de vente est représentative de la TVA au taux de 19,6% grevant le prix de vente. Le RESERVANT devenu vendeur dispensera le RESERVATAIRE devenu acquéreur, de s'acquitter de la dernière fraction du prix de vente compte tenu de l'obtention de la part de l'administration fiscale du remboursement de la TVA grevant la vente, sous les réserves et dans les conditions visées ci-après au paragraphe relatif au paiement de la fraction du prix représentative de la TVA.

Afin que l'échelonnement du paiement du prix soit conforme à celui prévu à l'article R.261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, **Me**, destinataire de la fraction du prix représentative de la TVA, veillera à ce que le remboursement par sa comptabilité de toutes sommes à provenir du remboursement de l'administration fiscale, soit versé au compte du VENDEUR dans le respect des maxima prévus à l'article R.261-14 susvisé.

Pour l'application des dispositions ci-dessus concernant le paiement du prix, l'avancement des travaux et l'achèvement des locaux seront suffisamment justifiés au moyen d'attestations du maître d'œuvre d'exécution.

PRECISIONS RELATIVES A LA FRACTION DU PRIX REPRESENTATIVE DE LA TVA GREVANT L'IMMOBILIER.

En ce qui concerne la fraction du prix représentant la TVA, le RESERVATAIRE déclare à cet égard qu'il doit, aux termes d'un bail d'une durée minimum de neuf ans prenant effet soit à compter de ce jour, soit à la livraison si celle-ci est ultérieure aux présentes, consentir la location des biens immobiliers présentement acquis à la Société BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENTIEL RESIDENCES SERVICES ayant une activité commerciale d'exploitant de logements meublés avec fourniture de trois des quatre services suivants, tels que le nettoyage régulier des locaux, la distribution de petits-déjeuners, la fourniture de linge de maison, la réception même non personnalisée de la clientèle, conformément à l'article 261D-4° a, b et c du Code général des impôts et aux instructions administratives 3 A-9-91 du 11 avril 1991 et 3 A-2-03 du 30 avril 2003.

Le réservataire qui deviendra acquéreur étant de plein droit assujetti à la TVA sur les locations des biens acquis en vertu des dispositions de l'article 261D-4° du Code général des impôts, s'oblige :

- à effectuer la demande de remboursement de crédit de TVA conformément aux règles prévues aux articles 242.0 A à 242.0 K de l'annexe 2 du même Code,
- à renoncer à la franchise en base prévue à l'article 293 B du Code général des impôts.

Mandat fiscal pour la récupération de TVA :

Pour permettre le remboursement de la TVA, le RESERVATAIRE en accord avec le RESERVANT, donnera mandat au cabinet comptable dénommé Cabinet FIDUCYS, 78 Avenue Kléber (PARIS 16^{ème}), à l'effet de souscrire les documents relatifs à la demande de remboursement du crédit de la TVA, établir les déclarations obligatoires de la TVA jusqu'au 31/12 de l'année suivant la demande, pendant cette période, répondre aux demandes de renseignement de l'administration.

Il est précisé que le mandat ainsi donné au cabinet comptable ne saurait lui conférer la qualité de représentant fiscal du réservataire devenu acquéreur. Il est précisé que le montant des remboursements à recevoir à ce titre devra être versé directement en **l'étude de Me** dans les conditions visées ci-après.

Dans le cas où un changement interviendrait dans la réglementation en vigueur, entraînant une diminution du montant de la TVA pouvant être remboursé, le régime normal de déduction pourrait s'appliquer pour la différence. En conséquence, aux termes de l'acte authentique de vente, l'acquéreur donnera tous pouvoirs à la Société exploitante BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENTIEL RESIDENCES SERVICES à l'effet de verser au vendeur les sommes correspondant à la TVA grevant les loyers et jusqu'à concurrence du solde du prix.

En outre, l'attention du réservataire est attirée sur la nécessité d'établir trimestriellement et à ses frais les déclarations de TVA obligatoires au titre des baux consentis à la société d'exploitation.

Le Cabinet FIDUCYS établit pour le réservataire devenu acquéreur toutes les déclarations de TVA (CA12) et le suivi trimestriel, ainsi que la déclaration numéro 2031-2033 (AE)- Revenus BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux de l'année d'acquisition).

Cette prestation sera facturée directement à l'acquéreur moyennant le prix TTC de €.

Délégation au profit du réservant :

Les fonds susceptibles de provenir du remboursement de la TVA grevant la vente seront versés **à Me.....**, notaire sus nommé, par l'administration fiscale, en vertu des instructions données par le réservataire devenu acquéreur aux termes du mandat conféré au cabinet FIDUCYS chargé en outre des déclarations pour le remboursement de la TVA, susnommée.

Le RESERVATAIRE devenu acquéreur délèguera le remboursement de la TVA à la **SNC**, et donnera ordre irrévocable à tout détenteur afin d'en

VERSION au 14 10 09 – sous réserve de modifications intervenant ultérieurement aux clauses et conditions du contrat de réservation

effectuer le paiement au compte de la SNC sans le concours et hors sa présence.

Tant que la TVA n'aura pas été remboursée par l'administration, tous pouvoirs sont donnés au RESERVANT devenu vendeur à l'effet d'agir contre la société BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENTIEL RESIDENCES SERVICES pour le cas où ce retard serait dû au non-respect par ce dernier des conditions qui lui incombent en vertu du bail.

Engagement du réservant devenu vendeur dans l'acte authentique de vente :

Compte tenu des dispositions ci-dessus et de la délégation de paiement des sommes à provenir du remboursement de la TVA grevant la vente, il est expressément convenu :

- Que le réservant devenu vendeur ne réclamera pas la dernière fraction du prix de vente dès lors qu'il sera justifié que le réservataire devenu acquéreur a accompli son obligation eu égard à la fourniture des documents nécessaires à la récupération de la TVA auprès de l'administration fiscale, sauf en cas de modification du taux de la TVA ou en cas de remise en cause du régime de récupération de la taxe par suite d'un changement des conditions légales.

Le réservataire devenu acquéreur s'obligera de son côté à fournir à l'administration fiscale toutes les justifications et pièces nécessaires dans le délai de huit jours de la demande qui pourrait lui être faite dans le cadre du mandat passé avec le Cabinet FIDUCYS.

Est joint à la présente le kit fiscal destiné à la société d'expertise comptable FIDUCYS comportant notamment le mandat pour récupérer la TVA, mandat qui sera réitéré aux termes de l'acte de vente en état futur d'achèvement à intervenir.