

DOSSIER DE RESERVATION

LE CHATEAU DE JOUARRES

Pour être complet et valide, un dossier devra obligatoirement comporter :

- | | | |
|---------------|---|---|
| 3 Exemplaires | { | <ul style="list-style-type: none">- <i>Contrat de réservation</i>- <i>Bail de location</i>- <i>Descriptif sommaire</i>- <i>Plan de l'appartement</i>- <i>Plan de masse</i> |
| 1 Exemplaire | { | <ul style="list-style-type: none">- <i>Fiche d'état civil <u>complétée intégralement</u></i>- <i>Annexe fiscale complétée et signée, sans chèque :
<u>montant appelé par le notaire</u> (incluant la procuration et la
remise des clés, obligatoires en ZRR)</i>- <i>Chèque de réservation (non barré et sans annotations)
S'il est non encaissable, merci de le préciser sur un post-it</i> |

Tous les documents doivent être complétés **intégralement**.
Chaque acquéreur doit les parapher sur chaque page et en signer la dernière.

**Nous vous rappelons que chaque dossier incomplet sera
automatiquement annulé.**

Pensez à valider votre option :
Adressez nous par fax la copie du chèque ainsi que la 1ere et dernière page du contrat
de réservation signées et complétées.

CONTRAT DE RÉSERVATION

LE CHATEAU DE JOUARRES

– Languedoc –

Référence Appartement	
Référence Parking	

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

LA S.A GROUPE MIDI CONSTRUCTION, IMMATRICULEE AU RCS DE TARASCON SOUS LE N°B.493.774.244.

ET REPRESENTEE AUX PRESENTES PAR LA S.A.R.L SELECTYS.

CARTE PROFESSIONNELLE N° 05-164 DELIVREE PAR LA PREFECTURE DES HAUTES-ALPES.

GARANTIE FINANCIERE PAR L'ORGANISME SOCAF POUR UN MONTANT DE 110 000 €.

SIÈGE SOCIAL : 3 BIS AV FOCH – 05000 GAP.

EN VERTU DU MANDAT LOI HOGUET N°77

ci-après dénommé "LE RESERVANT"

D'UNE PART,

	PRENOM : _____
	PRENOM : _____
<i>(Ou toutes personnes physiques ou morales ayant les capacités juridiques et financières de se substituer aux réservataires à leur demande. il y a solidarité entre toutes les personnes ci-dessus, lesquelles obligeront également leurs héritiers ou ayant causes, solidairement entre eux.)</i>	
DEMEURANT ENSEMBLE A :	
LIEU-DIT OU RUE : _____	
COMMUNE : _____	CODE POSTAL : _____
CI-APRES DENOMME "LE RESERVATAIRE"	

D'AUTRE PART,

Lesquels, préalablement aux conventions ci-après établies, ont exposé ce qui suit,

EXPOSE

ARTICLE 1 - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE APPARTENANT AU RESERVANT

La Sarl RIVER RUN PROPRIETES se propose d'édifier un immeuble ci-après désigné sur un terrain situé à :

Département	AUDE (11)
Commune	AZILLE
Lieu dit	JOUARRE LE VIEUX

Ledit terrain provenant d'une division de la parcelle cadastrée section B, parcelles n° 871.872.879.875.877.886.885.881.887.883.882.939.467.801.884.873.874.876.878.880.469.

ARTICLE 2 - PROJET DE CONSTRUCTION -

Le réservant édifie sur le terrain ci-dessus désigné, situé en AZILLE, un ensemble immobilier à usage de Résidence de Tourisme Classée 4 étoiles comprenant la construction de 104 logements.

Un permis de construire a été déposé auprès de Monsieur le Maire d'AZILLE.

Le RESERVANT se réserve la faculté de demander tous permis de construire modificatif concernant la configuration des bâtiments, leur implantation et leur destination, en ce compris les biens réservés.

ARTICLE 3 - DELAIS D'EXECUTION DES TRAVAUX

Le RESERVANT s'engage à faire effectuer les travaux de manière à ce que les droits immobiliers constituant l'objet des présentes, soient achevés au sens de l'article R.261.1. du Code de la Construction et de l'Habitation, au cours du quatrième trimestre 2008.

Toutefois, ce délai prévisionnel pourra être, le cas échéant, majoré pour toutes causes légitimes indépendantes de la volonté du RESERVANT (intempéries, défaillances d'entreprises, force majeure...)

ARTICLE 4 - ASSURANCES

Le RESERVANT, devenu VENDEUR, justifiera au RESERVATAIRE de la souscription des assurances prévues par la loi, et tout particulièrement de l'assurance dommages-ouvrages.

ARTICLE 5 – SERVITUDES – RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

A) – Servitudes

L'ensemble immobilier supportera toutes les charges et servitudes résultant, le cas échéant, du permis de construire et de ses modifications éventuelles ainsi que du Règlement de copropriété, le réservataire étant, par ailleurs, tenu d'adhérer à la copropriété constituée.

Cet ensemble sera donc soumis au régime de la copropriété. Le règlement de copropriété (incluant l'état descriptif et de division) sera établi par Maître THURET, Office Notarial de Nice (06).

B) Risques naturels et technologiques

Le VENDEUR déclare que la commune dont dépend les biens et droits immobiliers objet des présentes, se trouve à ce jour situé dans une ZONE A RISQUES TECHNOLOGIQUES, et ce ainsi qu'il résulte de l'arrêté délivré par la Préfecture de l'AUDE sous le numéro 2005-134 du 15 février 2005.

Un état des risques, demeurera joint et annexé à chaque vente réitérant les présentes.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 6 - CONTRAT DE RESERVATION

Par les présentes, le RESERVANT confère au RESERVATAIRE, pour le cas où il réaliserait l'opération projetée, la faculté d'acquérir par préférence à tout autre, les droits immobiliers ci-après désignés considérés en leur état futur d'achèvement, tel qu'ils résultent des divers plans ci-après et ce sous les conditions suspensives ci-après exprimées.

La vente sera réalisée sous la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement telle que définie à l'article 1603-3 du Code Civil.

DESIGNATION DES DROITS IMMOBILIERS OBJET DE LA RESERVATION

Dans l'ensemble immobilier sus-désigné, un ou plusieurs lot (s) référencé (s) ci-dessous :

	Réf.Lot	Niveau	Surface habitable
Appartement			

En ce compris, la quote-part des parties communes particulières et générales affectées aux termes du règlement de copropriété.

ARTICLE 7 – PLANS

Vont demeurer annexés aux présentes après avoir été visés des parties

- Le plan où se situent les droits immobiliers objet des présentes
- Le plan des droits immobiliers objet des présentes
- Le descriptif sommaire

En outre, le réservataire est informé que les plans, le règlement de copropriété, les attestations d'assurances et de garantie et toutes pièces relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques de l'immeuble seront déposées en l'étude de Maître THURET pour la signature de l'acte authentique.

ARTICLE 8 - DELAI DE RETRACTATION

Conformément aux dispositions de la loi N° 89-1010 du 31 décembre 1989 le présent contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au RESERVATAIRE. Celui-ci aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de sept jours à compter de la réception de cette lettre en retournant le présent contrat barré sur chaque page à l'adresse suivante : SELECTYS -3 bis av Foch-05000 GAP. Cette faculté de rétractation ouverte au RESERVATAIRE devra être exercée avant l'expiration du délai de sept jours par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ARTICLE 9 - PRIX

La présente réservation est consentie et acceptée moyennant le prix suivant :

Désignation	Prix HT (euros)	TVA (euros)	Prix TTC (euros)
Prix Immobilier			

Report du prix total TTC en lettres :

	Euros TTC (en lettres)
--	---------------------------

En cas de variation du taux de la taxe sur la valeur ajoutée, le prix sera ajusté en conséquence. Outre ce prix de vente, le réservataire aura à payer les frais de l'acte notarié et ceux de mise en copropriété, ainsi que l'acquéreur s'y oblige.

Il en est de même des droits et frais relatifs aux prêts que l'acquéreur pourrait conclure pour le paiement du prix.

CE PRIX EST FERME ET DEFINITIF.

ARTICLE 10 - MODALITES DE PAIEMENT

Le prix de vente TTC sera payable selon l'échelonnement suivant :

- 2% du prix à la réservation
- 23% au terrassement achevé.
- 10% à l'achèvement des fondations.
- 10% à l'achèvement du plancher bas du 1^{er} étage.
- 10% à l'achèvement des murs.
- 15% à la mise hors d'eau.
- 15% à l'achèvement des cloisons intérieures.
- 5% à l'achèvement des peintures.
- 5% à l'achèvement de l'immeuble.
- 5% à la mise à la disposition de l'acquéreur des locaux.

ARTICLE 11 - MODE DE FINANCEMENT - NON RECOURS A UN PRET

Pour l'application de la loi N° 79-596 du 13 juillet 1979, le RESERVATAIRE déclare qu'il financera la présente acquisition, s'il la réalise, sans recourir à un ou plusieurs prêts relevant de ladite loi.

Il reconnaît avoir été informé que s'il demande néanmoins un prêt pour financer le prix ou le solde du prix de vente ci-dessus, il ne pourra se prévaloir du bénéfice de ladite loi, prévoyant qu'en cas de financement d'une acquisition par un prêt, la vente sera conclue sous la condition suspensive de l'obtention de ce prêt.

Le RESERVATAIRE appose ci-après la mention manuscrite, à savoir :

"Je soussigné, M _____ déclare ne pas vouloir financer l'acquisition projetée, au moyen d'un ou de plusieurs prêts. Je reconnais que pour le cas où j'aurai malgré tout recours à un prêt, je ne pourrai me prévaloir du bénéfice de la loi du 13 Juillet 1979".

Je, soussigné M

Signature(s) :

ARTICLE 12- MODE DE FINANCEMENT - RECOURS A UN PRET

Le réservataire est informé de ce que la loi N° 79-596 du 13 Juillet 1979, n'est pas applicable au contrat préliminaire, en outre, le RESERVATAIRE déclare qu'il assurera le financement de l'acquisition, s'il la réalise, à l'aide d'un ou plusieurs emprunts.

En conséquence, et conformément aux dispositions de ladite loi, les présentes sont soumises à la condition suspensive de l'octroi du ou des prêts ci-après qu'il se propose de contracter dans les conditions suivantes :

ORGANISME PRETEUR :

MONTANT TOTAL DU OU DES PRETS SOLLICITES :

TAUX D'INTERET MAXIMUM ACCEPTE, HORS ASSURANCE :

DUREE DU OU DES PRETS :

Le RESERVATAIRE s'engage à effectuer les démarches nécessaires à l'obtention du ou des prêts susvisés, dans un délai maximum de quinze jours suivant la signature du présent contrat et d'en justifier à première demande du RESERVANT.

Le ou les prêts seront considérés comme obtenus, dès que le RESERVATAIRE aura reçu l'offre de prêt de l'organisme prêteur.

La notification de l'acceptation du ou des prêts devra être adressée au réservant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise contre récépissé et reçue au plus tard dans les quinze jours de la réception de l'offre ci-dessus.

ARTICLE 13 - REALISATION DE LA VENTE

La réalisation de la vente devra intervenir au plus tard dans un délai de 20 jours à dater de la réception de l'offre de prêt de l'organisme prêteur, et sera régularisée par acte authentique à recevoir par le Notaire du programme :

L'OFFICE NOTARIAL DE MAITRE THURET – 27, AVENUE ROSSINI – 06000 NICE.

A cet effet, le réservant adressera d'abord au réservataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (au besoin par l'intermédiaire du notaire chargé de régulariser l'acte).

- la copie du règlement de copropriété,
- la copie du projet de l'acte de vente,
- la copie des pièces qui devront être annexées au contrat.

Puis le RESERVANT convoquera le RESERVATAIRE, par lettre recommandée avec accusé de réception pour signer l'acte de vente à l'expiration du délai d'un mois, à compter de la réception du projet d'acte et autres pièces qui lui auront été adressées ainsi qu'il vient d'être dit.

Passé le délai, il sera dû par le RESERVATAIRE un intérêt de 0.8 % par mois de retard sur les sommes restant à payer du RESERVATAIRE à titre de frais financier et ce de plein droit sans mise en demeure préalable au RESERVATAIRE par le RESERVANT.

Faute par le RESERVATAIRE d'avoir signé l'acte à la date fixée par le RESERVANT et sauf résiliation amiable, sommation sera faite au RESERVATAIRE huit jours à l'avance de se présenter à jour et heure fixés à l'étude du notaire chargé du programme sus nommé, le défaut de régularisation de l'acte rendant au RESERVANT sa pleine et entière liberté et le RESERVATAIRE versera à titre de clause pénale, 5 % du prix de la réservation en sus des intérêts de retard.

En cas de non réalisation de la vente pour toutes autres hypothèses, le dépôt de garantie sera acquis au RESERVANT à titre d'indemnité d'immobilisation.

Il est toutefois entendu que le réservataire fera diligence dans ses démarches pour permettre la réalisation de la vente dans les délais ci-dessus définis.

En cas de dépassement de délais, le RESERVANT se réserve le droit de se prévaloir de la nullité des présentes et ce sans aucune indemnité. L'application de ce droit se fera par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 14 : CONDITIONS PARTICULIERES

1°) Résidence de Tourisme classée

La présente réservation est réalisée dans une résidence de tourisme devant être classée.

Ce dispositif permet l'assujettissement à la TVA et la récupération de la TVA par l'acquéreur, conformément aux dispositions de l'article 261-D-4 a et c du Code Général des Impôts.

Le réservataire régularisera en suite des présentes, un bail commercial portant sur les locaux nus pour une durée de 10 ans et 10 mois minimum au profit de la Société d'exploitation de la Résidence de Tourisme : SARL OLEA – Le Parc des Alizés, B155, rue Paul Langevin, Zac de la Robole- 13856 AIX EN PROVENCE cedex 3 (ou l'une de ses filiales), qui consentira elle-même des sous-locations meublées au profit des futurs résidents.

2°) Bail à consentir par l'Acquéreur

Le réservataire, simultanément à l'acquisition des biens, s'engage à donner à bail commercial de 10 ans et 10 mois minimum à la Société Gestionnaire désignée ci-dessus les locaux faisant l'objet des présentes à compter de leur mise à disposition par le réservataire (modèle et loyer en

annexe). Etant ici rappelé que la Résidence de Tourisme est réalisée dans une Zone de Revitalisation Rurale telle que définie par la loi du 4 février 1995, le décret du 14 février 1996 et par la loi de finances rectificative de 1998 (article 14 de la loi du 30 décembre 1998), codifiée sous le numéro 199 decies E à G, modifié par la loi de finances de 2003 par l'article 9 (art 9 de la loi du 30 décembre 2003) et de la loi du 30 décembre 2004 par l'article 13 et de la loi du 23 février 2005 par l'article 20.

3°) Mandat à un Cabinet Fiscal et délégation au profit du Réservataire

Le réservataire s'engage expressément à conférer pouvoirs à la SA Cabinet d'Expertise Comptable Pierre MAGNIN, Carrefour de la Trousse, 100 rue Louis Pasteur – 73494 LA RAVOIRE CEDEX, à l'effet de faire en son nom auprès de la Recette des Impôts dont il dépend, les démarches nécessaires pour procéder aux demandes de remboursement de crédit de TVA résultant des présentes.

Le montant de ces remboursements de TVA grevant la vente sera versé par l'administration fiscale entre les mains du notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente dont le nom figure aux présentes.

Le réservataire devra fournir à l'administration compétente toutes les justifications et les pièces nécessaires au bon établissement des dossiers fiscaux dans un délai de huit jours de la demande qui pourrait lui être faite.

Les modifications de changements de taux de TVA qui pourraient intervenir seraient supportées par l'acquéreur.

Il est précisé que le montant des remboursements à recevoir à ce titre sera effectué par l'Administration, par la Comptabilité de la Société Civile Professionnelle à qui le réservataire donne par les présentes, mandat irrévocable de lui reverser les sommes.

Etant ici précisé que les conditions suivantes doivent être remplies :

- régularisation du bail commercial ;
- achèvement de l'immeuble ;
- paiement intégral du prix de vente ;
- attestation de pré-classement en Résidence de Tourisme.

De plus, le réservataire, s'il n'est pas domicilié fiscalement en France, doit, pour bénéficier du remboursement de la TVA, avoir désigné un représentant fiscal en France.

En outre, le réservataire donne expressément mandat à Maître HURET, Notaire à NICE (06), à l'effet de prélever sur la provision sur frais qui sera détenue en sa comptabilité, le montant des honoraires dus au Cabinet MAGNIN ci-dessus mentionné, soit la somme de 177.€ TTC.

ARTICLE 15 - DECLARATIONS

Le RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance des articles R.261-25 à R.261-31 du Code de la Construction et de l'habitation.

ARTICLE 16 - JOUISSANCE

Le RESERVATAIRE aura la jouissance des biens constituant l'objet des présentes par la prise de possession réelle, après achèvement des travaux et paiement intégral du prix.

ARTICLE 17 - DEPOT DE GARANTIE

A la sûreté et garantie de la présente réservation et à titre de contre partie, de l'indisponibilité des biens à lui réserver, au titre des présentes, le RESERVATAIRE s'engage à constituer aussitôt que le présent contrat aura été signé et qu'il sera en possession d'un exemplaire lui revenant, à titre de garantie, la somme de 02 % du prix immobilier TTC, soit :

 Euros, par chèque numéro , tiré sur la banque

A l'ordre de **Maître THURET notaire à NICE (06)**.

Le versement de ce dépôt de garantie est une condition essentielle du présent contrat qui serait considéré de plein droit nul et non avenu si le compte n'était pas crédité de la somme ci-dessus indiquée dans le délai de quinzaine de ce jour.

Cette somme est indisponible, incessible et insaisissable, jusqu'à la conclusion du contrat de vente ci-dessus stipulé en cas de réalisation de la vente.

Si le RESERVATAIRE use de son droit de rétractation dans le délai de sept jours prévu par la loi du 31 juillet 1989 susvisé, le dépôt lui sera immédiatement restitué.

ARTICLE 18 - SORT DU DEPOT DE GARANTIE

1. EN CAS DE REALISATION DE LA VENTE :

Dans ce cas, l'indisponibilité cessera le jour de l'acte notarié et le montant du dépôt sera imputé sur la partie du prix payable comptant.

2. EN CAS DE NON REALISATION DE LA VENTE :

Si cette non réalisation résulte du fait du RESERVANT de ne pas offrir la vente dans le délai fixé ci-dessus, le dépôt de garantie sera restitué au RESERVATAIRE par le dépositaire.

Le dépôt de garantie sera également restitué au RESERVATAIRE en cas de non réalisation des conditions suspensives de même qu'en cas de refus du ou des prêts dont il a été question ci-dessus, (s'il y a lieu).

Le dépôt de garantie sera également restitué au RESERVATAIRE si ce dernier renonçait à acquérir en invoquant l'une des causes énoncées aux paragraphes b, c, d et e de l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation sans qu'il y ait lieu à indemnité de part ni d'autre.

Il en sera de même en cas d'application de la clause de réserve de nullité à la diligence du RESERVANT telle qu'elle est définie à l'article 13 ci avant.

Dans les cas prévus au présent article, le RESERVATAIRE notifie sa demande de remboursement au vendeur, et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Sous réserve de la justification par le déposant de son droit de restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

Le dépôt sera restitué sans indemnité de part et d'autre au bénéficiaire de la présente réservation dans les cas prévus aux articles R 261-28 à R 261-31 du Code de la Construction et de l'habitation reproduit ci-dessous.

Art. R.261-28 : "le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 % du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède par un an. Ce pourcentage est limité à 2 % si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si le délai excède deux ans".

Art. R.261-29 : "le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou un établissement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire".

Art. R.261-30 : "le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte".

Art. R.261-31 : "le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité, au réservataire :

a) si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ;

b) si le prix de vente excède de plus de 5 % le prix prévisionnel révisé, le cas échéant, conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité ;

c) si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10% aux prévisions dudit contrat ;

d) si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé,

e) si l'immeuble ou la part d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présenté dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus, une réduction de valeur supérieure à 10 %.

ARTICLE 19 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour toutes contestations relatives à l'interprétation ou à l'exécution des présentes, les parties conviennent de s'en remettre au Tribunal de Grande Instance de CARCASSONNE qui sera seul compétent.

ARTICLE 20 - REMISE DE DOCUMENTS

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu une copie du présent contrat, ainsi qu'une notice descriptive de la construction et un plan des locaux constituant l'objet des présentes.

En outre, une copie intégrale du présent contrat lui sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception, qui fera courir le délai de rétractation prévu par la loi du 31 décembre 1989.

ARTICLE 21 – ETAPES A RESPECTER

Le RESERVANT attire l'attention du RESERVATAIRE sur les étapes à respecter. Si l'un de ces délais n'est pas respecté, **le RESERVANT pourra prendre l'initiative de l'annulation du contrat.**

Ainsi à compter de la signature des présentes, **le RESERVATAIRE s'engage à respecter les étapes et les obligations ci dessous :**

J+15 : Dépôt du dossier complet de demande de financement auprès de votre conseiller, accompagné des pièces justificatives nécessaire au montage du dossier financier.

J+20 : Fournir 1 attestation de dépôt de demande de crédit.

J+40 : fournir l'accord écrit de l'organisme de crédit

J+60 : Fournir une copie de l'Offre de Prêt.

J+80 : Signature de l'acte authentique

FAIT A : _____

LE : _____

EN TROIS EXEMPLAIRES ORIGINAUX

LE RESERVATAIRE *
MADAME MONSIEUR

LE REPRESENTANT DU RESERVANT

**Faire précéder la signature de la mention manuscrite "Lu et Approuvé"*