

**RESIDENCE DE TOURISME**  
**« LES HAUTS DE PORT BLANC »**

**CONTRAT PRELIMINAIRE A UNE VENTE**  
**EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

1°) La société dénommée INTERCONSTRUCTION OUEST, société anonyme au capital de 40 000,00 € dont le siège social est à BOULOGNE-BILLAN COURT (Hauts de Seine) 28, rue Escudier, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le N° 502 729 346.

Représentée par Monsieur Pierre BORDIER, Président Directeur Général.

Ou toute structure juridique se substituant dans la réalisation du présent projet.

Ci-après dénommée « LE RESERVANT »

**D'UNE PART**

2°) Les personnes dénommées, qualifiées et domiciliées dans les conditions particulières ci-dessous.

Etant précis qu'en cas de pluralité d'acquéreurs, ceux-ci agiront solidairement entre eux.

Ci-après dénommé « LE RESERVATAIRE »

**D'AUTRE PART**

**PREALABLEMENT A LA CONVENTION FAISANT L'OBJET DES PRESENTES, IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :**

**EXPOSE**

**I - ACQUISITION DU TERRAIN**

La société INTERCONSTRUCTION OUEST a signé une promesse unilatérale de vente en vue d'acquérir un terrain sis rue du Lannic, composée d'une parcelle pour une superficie de 11.927 m<sup>2</sup>

Ladite propriété figure actuellement au cadastre de la Commune de Baden sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZP	417	Mihozec	01 ha 19 a 27 ca

L'acte de cession devra être établi dès avant l'achèvement des travaux ainsi que le RESERVANT s'y oblige expressément.

**II – PROJET DE CONSTRUCTION - PERMIS DE CONSTRUIRE – PERMIS DE DEMOLIR**

**Permis de construire**

Le RESERVANT a obtenu en date du 26 décembre 2011, un permis de construire délivré par Monsieur le Maire de Baden sous le numéro PC 56 008 11 Y0063, portant sur la construction d'une Résidence de Tourisme (61 logements) représentant une SHON de 3.127 m<sup>2</sup>.

Le RESERVANT déclare que le permis de construire sus-visé est purgé de tout recours de tiers depuis le 1er mars 2012.

### III - DESCRIPTION GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers objets des présentes, constituera une « Résidence de Tourisme » composée de :

- 1 bâtiment dit « d'accueil » comprenant : service, accueil, trois appartements, une piscine pour partie dans ledit bâtiment.
- 58 appartements répartis en 8 bâtiments dénommés respectivement Bâtiment « G1 », « G2 », « G3 », « G4 », « G5 », « G6 », « G7 » et « G8 »,
- 69 places de stationnement,
- voies de circulation, cheminements piétons, espaces verts, boulodrome, ...

Le tout sera édifié conformément au plan masse et au plan des lots objet des présentes dont une copie est demeurée ci-annexée aux présentes.

Etant ici observé que tous les autres plans de l'opération de construction (plans coupes, façades, étages...) feront l'objet d'un dépôt au rand des minutes du notaire de l'opération dont il sera question ci-après.

Le RESERVANT se réserve la faculté de déposer toute demande de permis de construire modificatif à l'effet de modifier la consistance de son programme immobilier, l'affectation et la subdivision des locaux non vendus sans pour autant remettre en cause la nature de l'opération.

La qualité des constructions envisagées et les équipements dont sera pourvu l'ensemble immobilier, sont décrits sommairement dans une note technique conforme a l'arrêté du 10 mai 1968, dont le RESERVATAIRE déclare avoir eu connaissance avant ce jour.

L'ensemble immobilier à édifier est destiné à être vendu par lots et soumis au régime de la copropriété conformément à la loi du 10 JUILLET 1965 et aux textes subséquents.

L'état descriptif de division-règlement de copropriété sera établi aux termes d'un acte à recevoir par Maître MATYJA, notaire à Vannes, préalablement à la répétition des présentes par acte authentique.

### IV - PROJET DE VENTE PAR SOCIETE INTERCONSTRUCTION OUEST

La société INTERCONSTRUCTION OUEST édifiera les constructions ci-dessus décrites et les commercialisera en « vente en l'état futur d'achèvement » conformément à l'article 1601-3 du Code Civil et aux articles L 261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

### V - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Le RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance de la notice descriptive sommaire, du plan de vente des locaux choisis et du plan masse de l'ensemble immobilier qui demeureront annexés aux présentes après avoir été signés par les parties.

La consistance et les caractéristiques techniques des constructions ainsi que la nature, la qualité et éventuellement la quantité des matériaux et fournitures de l'ensemble immobilier seront déterminées dans une notice technique normalisée établie conformément à l'arrêté du 10 mai 1968 qui sera déposée au rang des minutes de Maître MATYJA, notaire à Vannes, que le RESERVATAIRE sera autorisé à consulter et dont il recevra une copie à l'appui du projet d'acte dont il sera question ci-après.

### VI - DELAI D'EXECUTION DES OUVRAGES

Le RESERVANT mènera les travaux de telle sorte que les biens faisant l'objet du présent contrat soient achevés et livrés le 15/06/2014 comme indiqué au paragraphe VIII de l'annexe « Conditions Particulières ».

L'achèvement s'entend au sens de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation dès lors que seront exécutés les ouvrages et installés les éléments d'équipement permettant une utilisation des biens réservés conforme à leur destination.

Les dates d'avancement des travaux, d'achèvement et de livraison peuvent être retardées en raison de la survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Pour l'application de cette disposition, seraient notamment considérés comme des causes légitimes de prorogation :

- les journées d'intempéries prises au sens de l'article L 731-2 du Code du Travail, pendant lesquelles le travail aura été arrêté ou profondément perturbé et qui auront fait l'objet d'une déclaration visée par le maître d'œuvre d'exécution et dont copie sera remise à l'Acquéreur et assortie des justifications provenant de la station météo la plus proche.

- grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs.

- Retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises en sous-œuvre susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation).

- 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.

- Troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantiers.

- Retards imputables aux compagnies concessionnaires de distribution (Gaz, Electricité, Télécommunications, Eau, chauffage urbains etc...).

- Retards de paiement de l'acquéreur tant en ce qui concerne la partie principale que les intérêts de retard éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le vendeur aurait accepté de réaliser.

- le règlement judiciaire ou la liquidation judiciaire des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux (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).

Ces différentes circonstances auraient pour effet de retarder la livraison du bien vendu d'un temps égal au double de celui effectivement enregistré en raison de leur répercussion sur l'organisation générale du chantier. L'achèvement des travaux fera l'objet d'une attestation établie par le maître d'œuvre de l'opération.

#### VII - GARANTIE D'ACHEVEMENT - ASSURANCES

La société INTERCONSTRUCTION OUEST fournira au RESERVATAIRE l'une des garanties prévues aux articles R 261-17 à R 261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Elle justifiera en outre à ce dernier de la souscription des assurances prévues par la loi et plus particulièrement des assurances Dommages-Ouvrage.

CECI EXPOSE, les parties ont convenu et arrêté ce qui suit :

## **CONTRAT DE RESERVATION**

### **ARTICLE UN - RESERVATION**

Le RESERVANT s'oblige vis à vis du RESERVATAIRE à lui réserver et à lui offrir par préférence à tout autre, la faculté d'acquérir les biens et droits immobiliers ci-après désignés, si le projet de construction se réalise, conformément aux dispositions de l'article L 261-15 du Code de la Construction et de l'habitation, pendant un délai expirant à la date prévisionnelle de vente portée sur la fiche particulière.

Le RESERVANT s'interdit de vendre lesdits biens à quelque personne que ce soit avant d'avoir offert au RESERVATAIRE de les lui vendre dans les conditions ci-après indiquées et avant que le RESERVATAIRE ait pris une décision à l'égard de cette offre, le tout selon les règles prévues à l'article 4 ci-après.

Le RESERVATAIRE déclare accepter, sans obligation pour lui d'acquérir, la faculté de se porter acquéreur, qui lui est conférée par le RESERVANT par préférence à tout autre, des biens et droits immobiliers ci-dessus fixés, et si le RESERVANT réalise son projet tel qu'il est défini ci-dessus.

Il déclare en outre avoir pris connaissance des articles R 261-28 à R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation qui sont ci-après littéralement reproduits sous l'article 6.

En cas de décès du RESERVATAIRE, ses héritiers auront la faculté de se désister sans indemnité.

### **DESIGNATION**

Les biens et droits immobiliers dont l'acquisition est ci-dessus réservée sont désignés sur la fiche particulière du présent contrat.

Observation étant ici faite

Il est convenu que des différences de surface de plus ou moins cinq pour cent (5%) exprimées sur les plans ci-joints seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation.

### **ARTICLE DEUX - PRIX DE VENTE**

#### **1°) PRIX**

La vente des locaux réservés sera offerte au RESERVATAIRE au prix ferme et définitif TVA comprise qui figure sur la fiche particulière annexée au présent contrat.

En cas de variation soit du taux, soit de l'assiette de la TVA actuellement en vigueur, ce prix sera majoré ou diminué suivant l'incidence de cette variation.

Etant ici précisé que ce prix ne tient pas compte :

- des frais d'actes, y compris les frais de publicité foncière, qui seront à la charge du RESERVATAIRE, tels que précisés à l'article 8 ci-après,
- des frais et charges de prêt sollicités par le RESERVATAIRE
- du montant de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances à la charge de l'acquéreur,
- des frais de mise en copropriété de l'immeuble qui seront à la charge du RESERVATAIRE à hauteur de sa quote-part.

**Il ne comprend pas en outre, la vente du mobilier, ni les frais relatifs à la récupération de la TVA, ni les frais relatifs à la réception du bien ainsi qu'il est précisé à l'article 9 ci-après intitulé "CONDITIONS SPECIFIQUES RESIDENCE DE TOURISME"**

#### **2°) MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX**

Le prix de vente sera payable par le RESERVATAIRE de la manière suivante :

a) Partie du prix payable comptant le jour de la vente notariée selon l'avancement des travaux constitutifs des biens sus-désignés et, pour le surplus en fonction de l'état d'avancement des travaux, à concurrence de 83,612 % du prix exprimé Toutes Taxes Comprises, savoir :

	Appels de fonds	Cumul
A la signature du contrat de réservation	2 %	2 %
A l'achèvement des fondations	33 %	35 %
A l'achèvement du plancher bas du rez-de-chaussée en fonction du bâtiment concerné	10 %	45 %
A l'achèvement du gros œuvre en fonction du bâtiment concerné	15 %	60 %
A la mise hors d'eau en fonction du bâtiment concerné	10 %	70 %
A l'achèvement des cloisons de tous les bâtiments d'habitations, correspondant à 100% du prix hors taxe	13,612 %	83,612 %

Lors de la signature de l'acte authentique de vente, la partie du prix de vente exigible sera celle correspondant à l'échéancier du jour de la vente.

En cas de vente avant l'achèvement des fondations, l'appel de fonds exigible à cette date sera de 20 %, le reliquat des 13 % à l'achèvement des fondations étant appelé à cette date.

b) Le solde du prix payable à terme à concurrence de 16,388 % du prix de vente exprimé Toutes Taxes Comprises.

Le paiement de cette fraction de prix sera différé sans intérêts jusqu'à ce que le BENEFICIAIRE devenu ACQUEREUR aura obtenu de l'administration fiscale le remboursement de la T.V.A. auquel il a droit suite à son assujettissement à la T.V.A. par option, le tout ainsi qu'il résulte des conditions spécifiques « Résidence de Tourisme » définies à l'article HUIT ci-après.

Cet échelonnement est établi en conformité des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation.

Tous les règlements seront effectués au crédit du compte financier centralisateur de la Banque qui délivrera la garantie financière d'achèvement, ouvert au nom de la société dénommée INTERCONSTRUCTION OUEST pour la présente opération.

Les paiements à effectuer en fonction de l'avancement des travaux devront intervenir dans les DIX jours de la notification correspondante.

Toute somme qui ne serait pas payée à l'échéance exacte sera de plein droit et sans mise en demeure passible d'une pénalité de 1 % par mois de retard, tout mois commencé étant dû dans sa totalité.

#### RESERVE DE PRIVILEGE DE VENDEUR

A la garantie du paiement de toutes les sommes dues par l'ACQUEREUR au VENDEUR, le RESERVANT fait réserve expresse à son profit du privilège de vendeur et de l'action résolutoire, conformément aux dispositions du Code Civil.

Inscription de ce privilège sera prise au bureau des hypothèques compétent aux frais du RESERVATAIRE.

#### PRET SOLLICITES PAR LE RESERVATAIRE

Le RESERVATAIRE déclare avoir l'intention de solliciter un ou plusieurs prêts, dont les caractéristiques sont précisées sur la fiche particulière, pour le financement du bien ci-dessus désigné.

Il s'engage à déposer auprès de ou des organismes prêteurs de son choix, toutes les pièces nécessaires à l'établissement du dossier de demande de prêt, et ce, dans les quinze jours suivant la réception par lettre recommandée avec accusé de réception du présent contrat, et à en justifier aussitôt au RESERVANT.

A défaut, le RESERVATAIRE sera réputé avoir renoncé à la présente acquisition et le RESERVANT pourra considérer les présentes comme nulles et non avenues, sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire, et sans indemnités de part et d'autre.

Le RESERVATAIRE supportera l'ensemble des charges financières et autres de ses emprunts.

Si ce ou ces prêts n'ont pas été obtenus dans le délai de deux mois, à compter de la date de signature des présentes, le présent contrat préliminaire de réservation sera considéré de ce fait comme nul et non avenue, sauf accord contraire des parties.

Pour le cas où ce ou ces prêts n'auraient pas été obtenus par le RESERVATAIRE, il aura la faculté de notifier au RESERVANT qu'il n'entend pas se maintenir dans les liens du contrat. Par suite le dépôt de garantie lui sera restitué s'il adresse au RESERVANT par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les QUINZE JOURS de la notification qui lui aura été faite par la banque du refus de son financement, une demande de remboursement justifiant de la non obtention de son prêt par deux attestations de banque :

- l'une indiquant qu'il a déposé son dossier de prêt dans le délai de quinze jours imparti,
- l'autre justifiant du refus de ce prêt.

#### ABSENCE DE PRET SOLLICITES PAR LE RESERVATAIRE

Le RESERVATAIRE déclare ne pas avoir l'intention pour financer l'acquisition des locaux réservés de solliciter de prêt.

En conséquence, il déclare ne pas soumettre la réalisation des présentes à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt et à apposer ci-après la mention manuscrite prévue par la loi n° 79-596 du 13 Juillet 1979 :

« Je soussigné (e) M. \_\_\_\_\_ déclare effectuer cette acquisition sans recourir à aucun prêt. Je reconnais avoir été informé (e) que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir de la condition suspensive de son obtention prévue à l'article L 312-16 du Code de la Consommation ».

(cette mention manuscrite doit être portée ci-après par chacun des RESERVATAIRES suivie de la signature de chaque RESERVATAIRE correspondant).


### **ARTICLE TROIS - CONDITIONS GENERALES**

La vente, si elle se réalise, aura lieu en l'état futur d'achèvement conformément aux dispositions de la Loi n° 67-3 du 3 Janvier 1967 modifiée, et du décret n° 67-1166 du 22 Décembre 1967, modifié, pris pour son application, actuellement codifiés sous les articles suivants : article 1601-1, 1601-3 et 1601-4 du Code Civil, articles L 261-9 à L 261-22, R 261-1 à R 261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment sous celles indiquées ci-dessous

Les biens et droits immobiliers sont vendus dans leur état futur d'achèvement conforme aux plans et à la notice technique sommaire visés à l'exposé, sous réserve des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter à la construction pour des raisons d'ordre technique ou administratif, et des travaux modificatifs souscrits ultérieurement par le RESERVATAIRE.

#### **LE RESERVANT**

- conservera la qualité de MAITRE DE L'OUVRAGE à l'égard des architectes, entrepreneurs et autres techniciens du bâtiment, sans que le RESERVATAIRE puisse s'immiscer dans la conduite des travaux et il aura le pouvoir de passer après la vente toutes conventions d'aliénations, de constitutions de servitudes et plus généralement tous pouvoirs de disposition et d'acquisition en vue de parvenir à la construction de l'immeuble désigné dans l'exposé qui précède.

#### **LE RESERVATAIRE**

- sera propriétaire par le seul fait de la signature de l'acte de vente, des ouvrages alors existants ;  
- deviendra propriétaire des ouvrages à venir, au fur et à mesure de leur exécution ;  
- en aura la jouissance à l'achèvement de ses locaux, au sens de l'article R 261-1 et à la condition que le solde du prix ait été payé ;  
- acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes les charges afférentes au bien vendu, en ce compris sa quote-part de charges relatives aux parties communes de la copropriété gérées par le syndic de copropriété ;  
- acquittera les droits, taxes et honoraires, et d'une manière générale, tous les frais entraînés par la vente et ceux afférents aux prêts sollicités par lui.

### **ARTICLE QUATRE - CONCLUSION DE LA VENTE**

Le RESERVATAIRE s'engage à régulariser l'acte de vente au plus tard à la date indiquée sur la fiche particulière du présent contrat.

Après justification pour le RESERVATAIRE de l'obtention de ou des offres de prêts qu'il a pu obtenir dans les conditions de la Loi n° 79-596 du 13 Juillet 1979, et acceptation de celles-ci dans les conditions prévues par cette loi, conformément aux dispositions de l'article R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, et un mois avant la date prévue pour la signature de l'acte authentique, le RESERVANT notifiera au RESERVATAIRE le projet d'acte de vente ainsi que le Document d'Information. A cet envoi sont également joints le projet de règlement de copropriété-état descriptif de division, les plans masse de l'ensemble immobilier, le plan côté des lots vendus, la notice normalisée et l'attestation d'avancement de travaux.

Cette notification sera faite par lettre recommandée avec accusé de réception qui comportera la date proposée de signature de l'acte de vente, par-devant Maître MATYJA, Notaire à Vannes, choisi d'un commun accord entre les parties.

Le RESERVATAIRE pourra toutefois accepter une réduction de ce délai de notification à compter du jour où les conditions ci-dessus seront réalisées.

Au cas où le RESERVATAIRE ne se présenterait pas à la date fixée par le RESERVANT, une mise en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, lui sera adressée, huit jours à l'avance, pour un nouveau rendez-vous.

Etant ici observé que pour que la signature de l'acte puisse intervenir, le notaire rédacteur devra avoir reçu du RESERVATAIRE le mandat signé dont il sera question ci-après, conféré à la société d'expertise comptable pour effectuer toutes les formalités de remboursement de la TVA.

Si le RESERVATAIRE fait connaître son intention de ne pas donner suite à la réservation ou s'il ne se présente pas aux deux rendez-vous fixés pour la signature de l'acte authentique, ou si, s'étant présenté, il refuse de signer ou ne verse pas la totalité du prix convenu, le RESERVANT pourra disposer librement des biens réservés, le contrat de réservation étant alors purement et simplement annulé sous réserve des stipulations de l'article 5 « dépôt de garantie » ci-après indiquées.

La vente ne sera parfaite que par la signature de l'acte de vente à laquelle le transfert de propriété est expressément subordonné accompagné du paiement de la fraction du prix de vente exigible et des frais d'acte dont il est question ci-dessus.

#### **ARTICLE CINQ - DEPOT DE GARANTIE**

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité des locaux réservés au profit du RESERVATAIRE, celui-ci constitue aujourd'hui même un dépôt du montant figurant sur la fiche particulière.

Si le RESERVATAIRE use de son droit de rétractation dans le délai de sept jours, comme indiqué ci-dessous, le dépôt de garantie lui sera restitué dans les 21 jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Les fonds déposés en garantie sont indisponibles, incessibles jusqu'à la conclusion de l'acte de vente (sauf réalisation des hypothèses prévues au 2/ et 3/ ci-dessous), et :

1 - s'imputeront sur le prix de vente, si celle-ci se réalise, et ce, lors du premier versement.

2 - seront restitués au RESERVATAIRE dans les cas prévus par l'article R 261-31 et textes subséquents.

3 - seront acquis de plein droit au RESERVANT à titre de dommages et intérêts, celui-ci retrouvant alors sa pleine et entière liberté, si le RESERVATAIRE ne signe par le contrat authentique de vente, pour une ou des raisons autres que celles indiquées au 2/ ci-dessus.

LE RESERVATAIRE autorise expressément par les présentes, le dépositaire à verser le dépôt de garantie entre les mains du RESERVANT, sur la seule signature

de ce dernier et contre justification de la carence du RESERVATAIRE constatée comme il est prévu à l'article précédent.

### **ARTICLE SIX - MENTIONS REGLEMENTAIRES**

Conformément aux dispositions de l'article R.261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, la teneur des articles R.261-28 à 261-31 dudit Code est reproduite ci-dessous :

#### **ARTICLE R 261-28**

Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 pour cent du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2 pour cent si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans.

#### **ARTICLE R 261-29**

Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du RESERVATAIRE dans une banque ou un établissement spécialement 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 RESERVATAIRE.

#### **ARTICLE R 261-30**

Le RESERVANT doit notifier au RESERVATAIRE le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte.

#### **ARTICLE R 261-31**

Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité au RESERVATAIRE.

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 pour cent (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 pour cent 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 partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 pour cent.

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 à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

## **ARTICLE SEPT – PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

### **PLAN DE PREVENTION DES RISQUES**

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

La production de cet état est régie par les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

Il n'existe à ce jour ni plan de prévention des risques technologiques ni plan de prévention des risques naturels prévisibles applicables aux présentes.

### **RISQUES SISMIQUES**

Les parties sont informées que l'immeuble se situe dans un canton classé en zone faible par l'article D 563-8-1 du Code de l'environnement, et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par l'arrêté ministériel du 22 Octobre 2010.

### **RISQUE DE SUBMERSION MARINE**

Conformément aux articles L.125-2, R.125-10 et R125-11 du Code de l'Environnement, l'arrêté préfectoral relatif au dossier départemental des risques majeurs (DDRM) du Morbihan et à la liste des communes soumises à risques majeurs est intervenu pour le département du Morbihan le 11 Avril 2011.

Une copie de cet arrêté préfectoral est demeurée ci-annexée.

La commune de BADEN sur le territoire de laquelle sont situés les biens objet des présentes est listée par l'annexe audit arrêté préfectoral demeurée ci-annexée, une étude étant actuellement en cours pour connaître le risque de submersion marine.

L'ACQUEREUR déclare être informé de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle.

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance ce jour des documents suivants que le notaire soussigné lui a remis :

- L'arrêté préfectoral du 11 Avril 2011.
- Le dossier départemental des risques majeurs.

### **ARTICLE HUIT - CLAUSES PARTICULIERES**

Pour le cas où des modifications seraient entreprises du fait du RESERVATAIRE dans les biens réservés, celui-ci s'engage à en assumer l'entière responsabilité et à en régler l'intégralité du coût. De même, la livraison des locaux pourra être retardée par suite des modifications demandées et sortant du planning normal des travaux de construction. L'architecte et la société constructrice devront avoir donné leur accord sur les travaux envisagés.

### **ARTICLE NEUF - CONDITIONS SPECIFIQUES « RESIDENCE DE TOURISME »**

Le présent contrat porte sur des biens dont la désignation est une Résidence de Tourisme, devant faire l'objet d'une attestation de conformité préfectorale de classement du projet en Résidence de Tourisme en date du 21 novembre 2007 et devant faire l'objet d'une décision de classement définitive, conformément à l'arrêté du 4 juin 2010 modifié du Ministère du Commerce, de l'artisanat et du tourisme.

En conséquence, le RESERVATAIRE s'oblige à donner à bail commercial au plus tard le jour de leur livraison les locaux par lui présentement réservés, pour une durée minimale de 9 années entières et consécutives, au Gestionnaire unique de la Résidence. Ce bail résultera d'un acte sous seing privé régularisé en ce qui le concerne par le RESERVATAIRE futur bailleur ce jour même et sera contresigné par l'exploitant futur preneur dans le mois de la signature de l'acte authentique de réalisation des présentes.

Compte tenu du bail commercial à intervenir, le RESERVATAIRE, devenu ACQUEREUR, prendra la jouissance des lieux par la perception des loyers à son profit, et ce, à partir de la date stipulée audit bail, sauf l'effet de la franchise de deux mois prévue à l'article 5 dudit bail.

Aussi, pour permettre la prise de jouissance, le RESERVATAIRE pourra donner tous pouvoirs à toute personne physique ou morale que la société exploitante désignera à l'effet de le représenter lors de la signature du procès-verbal de remise des clefs des locaux présentement réservés. En ce cas, le RESERVATAIRE accepte pour rémunérer cette prestation qu'une somme de 150 € HT, TVA en sus, soit prélevée sur les premières échéances de loyers.

En raison de l'exploitation en Résidence de Tourisme des locaux présentement réservés, et sans que la responsabilité du RESERVANT puisse être recherchée dans le cadre de cette exploitation, le RESERVATAIRE, devenu ACQUEREUR, aura la possibilité de récupérer la TVA grevant les biens présentement réservés. Il devra, pour ce faire, effectuer diverses formalités principalement fiscales : déclaration d'existence, option pour la TVA, demande(s) de remboursement ...

Dispositions relatives au remboursement de la TVA grevant l'acquisition :

L'article 261-D 4 du Code Général des Impôts est reproduit par extrait ci-dessous :

« Toutefois, l'exonération ne s'applique pas :

a) Aux prestations d'hébergement fournies dans les hôtels de tourisme classés, les villages de vacances classés ou agréés et les résidences de tourisme classées lorsque ces dernières sont destinées à l'hébergement de touristes et qu'elles sont louées par un contrat d'une durée au moins 9 ans à un exploitant qui a souscrit un engagement de promotion touristique à l'étranger dans les conditions fixées par Conseil d'Etat ;

b) Aux prestations de mise à disposition d'un local meublé ou garni effectué à titre onéreux et de manière habituelle, comportant en sus de l'hébergement au moins trois des prestations suivantes, rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle : le petit-déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception même non personnalisée de la clientèle ;

c) Aux locations de locaux nus meublés ou garnis consenties par bail commercial à l'exploitant d'un établissement d'hébergement qui remplit les conditions fixées au « a » ou au « b ».

Dans cette résidence, le RESERVATAIRE déclare vouloir acquérir des locaux nus qu'il s'engage à équiper de meubles, conformément aux indications de la société d'exploitation de la Résidence.

Le RESERVATAIRE s'engage à donner mandat, à ses frais, à la Société d'Expertise Comptable SR CONSEIL en vue de réaliser ces différentes formalités et notamment d'effectuer la (les) demande(s) de remboursement de TVA. Ce mandat devra prévoir le versement du ou des remboursements de TVA au Notaire ayant reçu l'acte de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement.

Le RESERVATAIRE s'engage à déléguer le remboursement de la TVA au VENDEUR et à donner ordre au Notaire d'en effectuer le paiement au compte du

VENDEUR en règlement de la partie du prix atermoyée ainsi qu'il a été dit ci-dessus, sans son concours et hors sa présence.

Toutefois, dans le cas où le remboursement de la TVA serait refusé par l'administration par suite de la faute ou la négligence du RESERVATAIRE, la partie du prix correspondante (16,388% du prix exprimé TTC) deviendrait immédiatement exigible.

#### **ARTICLE DIX - FRAIS**

Le RESERVATAIRE déclare être informé de l'obligation qu'il aura d'acquitter en sus du prix de vente fixé dans la fiche particulière les frais suivants :

- les frais d'acte de vente et des formalités y afférentes,
- la quote-part lui incombant dans les frais du document d'information contenant les conditions générales des ventes à intervenir, et des différents documents régissant l'ensemble immobilier,
- les frais éventuels de prêts qu'il aura sollicités.
- les frais dus à la société d'expertise comptable en rémunération du mandat dont il est question ci-dessus.

#### **ARTICLE ONZE - ELECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

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

Les litiges éventuels seront portés devant le Tribunal de Grande Instance du ressort du siège social du RESERVANT.

#### **ARTICLE DOUZE - FACULTE DE RETRACTATION – ARTICLE L 271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION**

Conformément aux dispositions de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les présentes seront adressées par lettre recommandée avec accusé de réception par les soins du RESERVANT au RESERVATAIRE.

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé qu'il dispose d'un délai de SEPT JOURS à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant le présent contrat pour se rétracter ; il devra dans ce cas faire connaître sa décision au RESERVANT par lettre recommandée avec accusé de réception avant l'expiration de ce délai, adressée au siège social du RESERVANT.

A défaut, le présent contrat deviendra définitif entre les parties à l'issue du délai de SEPT JOURS.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, si aucun versement ne peut intervenir directement entre les parties pendant le délai de rétractation, l'alinéa deuxième dudit article dispose que :

« Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat de 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 affectées 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. »

#### **ARTICLE TREIZE – ENREGISTREMENT**

Les parties conviennent de ne pas soumettre les présentes à la formalité de l'enregistrement.

FAIT A

Le

En autant d'exemplaires originaux que de parties, rédigés chacun en pages, dont un exemplaire sera adressé par lettre recommandée avec accusé de réception à chaque réservataire, conformément aux dispositions de l'article 72 de la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

Sont approuvés :

Mots rayés nuls :

Nombres rayés nuls :

Renvois :

Blancs barrés :

Lignes écrites bâtonnées :

Lignes en blanc bâtonnées :

LE RESERVANT

LE RESERVATAIRE

N.B. Faire précéder les signatures de la mention « Lu et approuvé ».

**FICHE PARTICULIERE ANNEXEE AU CONTRAT DE RESERVATION****I – IDENTIFICATION DU (DES) RESERVATAIRES**

Monsieur  
 Prénoms :  
 Date et lieu de naissance \* :  
 Profession :  
 Situation de famille : célibataire - marié - divorcé - veuf

Et Madame  
 Prénoms :  
 Date et lieu de naissance \* :  
 Profession :  
 Situation de famille : célibataire - mariée - divorcée - veuve

Domicile :

Date et lieux du mariage \* :  
 Régime matrimonial :  
 (éventuellement: nom du notaire/date du contrat)

\* Préciser les arrondissements pour Paris, Lyon et Marseille

Tél. (travail) :  
 Tél. (domicile) :

**II - IDENTIFICATION DU NOTAIRE DES CLIENTS**

Nom :  
 Adresse :

Téléphone :  
 Fax :

**III - IDENTIFICATION DES BIENS IMMOBILIERS FAISANT L'OBJET DE LA RESERVATION**

Le lot n° \_\_\_\_\_ du programme LES HAUTS DE PORT BLANC dont les caractéristiques sont les suivantes :

descriptif du lot :  
 surface habitable de l'appartement :

Ainsi qu'un parking formant le lot n° \_\_\_\_\_

**IV - PRIX DE VENTE (TVA incluse)**

Prix convenu (Lettre et chiffres) :

Préfinancement de la TVA assuré par le réservant (1)  
 OUI NON

(1) Rayer la mention inutile

**V - FINANCEMENT**

Montant de l'apport personnel :  
 Prêt :

- Montant :
- Durée :
- Taux d'intérêts annuel maximum hors assurance :

#### VI - DELAI ET MODALITES DE REALISATION DE LA VENTE

Date prévisionnelle d'achèvement des fondations :  
Date prévisionnelle de réitération de la vente :

#### VII - DEPOT DE GARANTIE

Le montant du dépôt de garantie est de \_\_\_\_\_ € représentant 2%  
du prix de vente ci-dessus défini.

Le chèque correspondant est établi par le RESERVATAIRE à l'ordre de  
Maître MATYJA, en date du \_\_\_\_\_ tiré sur la banque

Ce chèque sera remis par le RESERVANT à Maître MATYJA pour être versé  
à un compte spécialement ouvert dans les livres de son Office Notarial au nom du  
RESERVANT selon les termes de l'article R 261-29 du Code de la Construction et de  
l'Habitation ci-dessus reproduit.

#### VIII - DELAI PREVISIONNEL DE LIVRAISON

Le 15/06/2014.

#### IX – REMISE DES DOCUMENTS

Le RESERVATAIRE déclare avoir reçu:

- un exemplaire du présent contrat,
- un descriptif sommaire des travaux
- un plan indicatif des lots réservés
- un plan masse de l'immeuble
- un projet du bail commercial qu'il a régularisé.

Un exemplaire du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division  
seront remis préalablement à la signature de l'acte authentique.

#### X - STIPULATIONS PARTICULIERES

La copie de l'offre de prêt acceptée par le RESERVATAIRE devra être  
adressée au RESERVANT sous pli recommandé dans un délai maximum de 2 mois  
à compter de la date des présentes.

Dans le cas contraire, le présent contrat sera réputé annulé de droit sauf  
accord contraire entre les parties.

Fait en autant d'exemplaires originaux que de parties

A  
Le

LE RESERVANT

LE RESERVATAIRE

N.B. Faire précéder les signatures de la mention « Lu et approuvé ».

.....  
FACULTE DE RENONCIATION (FORMULAIRE DETACHABLE)  
(Code de la Consommation, Article L 121-21 à L121-26)

Je soussigné (e)

M.....  
.....

Déclare annuler le contrat de réservation concernant :

Programme : Les HAUTS DE PORT BLANC

Lot(s) :

Date du contrat :

Fait à .....

Le .....

RESERVATAIRE

LE

<b>POUVOIR DE REPRESENTATION</b>
----------------------------------

A retourner à +++ à l'adresse indiquée ci-dessous.

**Je soussigné(e).....**  
**Demeurant à (adresse complète)**

.....  
 .....  
**Tel :..... Mail : .....**

**Propriétaire dans la résidence « Les Hauts de Port Blanc » à BADEN.**

**Référence du lot : .....**

**Et dont la livraison est prévue pour le .....**

**Donne tous pouvoirs par les présentes à**

**++++, demeurant ++++**

**Pour me/nous représenter lors de la livraison de mon bien ci-avant décrit, s'exprimer en mon/notre nom à cette occasion, émettre toute réserve, signer tout procès-verbal et, plus généralement, faire le nécessaire pour assurer ma/notre représentation à cette occasion, le présent pouvoir étant valable également pour toute nouvelle convocation à toute autre livraison pour le même dit bien ci-avant décrit.**

**En rémunération de l'exécution de ce mandat, ++++ percevra la somme de 150 €uros HT, TVA en sus, prélevée sur les premières échéances de loyers,**

**Toutefois, si la réitération de la vente intervenait après l'achèvement de l'immeuble, le présent pouvoir de représentation serait alors caduc et un état des lieux contradictoire entre le propriétaire (ou représenté par un huissier) et le preneur sera nécessaire pour la prise à bail dudit bien.**

**Fait à :**

**Le :**

Le Propriétaire  
 Signature précédée de la mention  
 de la mention  
 « Bon pour pouvoir »

Le Mandataire  
 Signature précédée  
 « Pouvoir accepté »

## ANNEXE AU CONTRAT DE RESERVATION

### Notice d'information des investisseurs de biens immobiliers en Résidence de Tourisme

Une acquisition en résidence de tourisme réunit plusieurs intervenants. Conformément aux Articles L 321-1 à L 321-4 du Code du Tourisme et à l'Arrêté du 23 décembre 2009 fixant les critères relatifs aux documents de commercialisation diffusés aux acquéreurs de logements en résidence de tourisme, l'objet du présent document est de préciser :

- les rôles et obligations des intervenants
- les avantages fiscaux attachés à l'investissement
- les particularités du bien concerné.

#### **I Rôle et obligations des intervenants :**

##### **A – LE PROMOTEUR**

La construction de la résidence sera assurée par la SA INTERCONSTRUCTION OUEST au capital social de 40 000€ et inscrit au RCS sous le numéro: 502 729 346 ayant son siège social au 28 rue Escudier – BOULOGNE BILLANCOURT (Haut de Seine). Filiale d'INTERCONSTRUCTION, au capital de 1 000 000€, créée en 1960. avec une grande expérience du logement et du logement entreprise : 800 000 m<sup>2</sup> de constructions immobilières entreprises et environ 10 000 logements depuis la création.

Le promoteur s'engage vis-à-vis de l'exploitant à travailler le projet de concert avant le dépôt du permis de construire, afin de définir un niveau de prestations et de concevoir des espaces dédiés aux services qui correspondent aux attentes de l'exploitant. Le promoteur s'engage auprès de l'exploitant à livrer la résidence dans un délai donné pour permettre un démarrage d'exploitation dans de bonnes conditions.

##### **B- L'EXPLOITANT**

La gestion de la résidence sera assurée par la Société Odalys Résidences, ayant son siège social à Aix en Provence – 655 avenue René Descartes, au capital social de 3 000 000 €, et immatriculée au RCS d'Aix en Provence sous le numéro : 487 696 080

ODALYS est spécialisée dans la gestion de résidences de tourisme depuis 1998 et assure, à ce jour, l'exploitation de 270 résidences de tourisme partout en France.

L'exploitant s'engage vis-à-vis de l'acquéreur sur une prise à bail pour une durée ferme et définitive de 9 ans, sans faculté de résiliation triennale conformément à l'article L145-7-1 du Code de Commerce. Règlement

des loyers payables par trimestres civils échus après une franchise de deux mois.

Il est apporté la précision suivante sur l'indemnité d'éviction due en cas de non renouvellement du bail du fait de l'acquéreur investisseur : « *Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre* » A titre indicatif, cette indemnité peut correspondre à l'équivalent d'une à deux années de loyer annuel. En tout état de cause le juge compétent fixera en dernier ressort le montant de l'indemnité due.

##### **C- L'ACQUEREUR –INVESTISSEUR**

Il bénéficie du choix de son statut :

#### 1 Réduction d'impôt de l'article 199 sexvicies du Code Général des Impôts

- Possibilité d'acquérir en indivision
- L'investissement doit être réalisé directement par le contribuable et non par l'intermédiaire d'une société.
- La loi exclut expressément du bénéfice de l'avantage fiscal les logements dont le droit de propriété est démembré.

#### 2 Achat en qualité de Loueur en Meublé Non Professionnel de droit commun et en qualité de Loueur en Meublé Professionnel

- Possibilité d'acquérir en indivision
- Possibilité d'acquérir par l'intermédiaire d'une société telle une SARL de famille ou une Société en Nom Collectif

#### **II Les avantages fiscaux de l'investissement en résidence de tourisme :**

Dans le cadre de son opération l'investisseur peut bénéficier des avantages fiscaux suivants :

#### 1 – TVA. Faculté d'option pour le régime de TVA sur les loyers

Dans cette hypothèse, les loyers sont assujettis à la TVA au taux actuellement en vigueur de 7%. L'investisseur bailleur recevant un loyer TTC devra payer au Trésor la TVA et conservera un loyer H.T.

**Paraphes :**

Cet assujettissement à TVA permet à l'investisseur de récupérer la TVA qui lui a été facturée. Ainsi, la TVA grevant le prix de l'immeuble est récupérable comme celle du mobilier ou toute autre facture (honoraires de notaire, frais de gestion comptable ou de copropriété) Pour bénéficier de ce régime, l'acquéreur doit renoncer à la franchise en base instaurée par l'article 293 F du CGI. Il lui est également recommandé de recourir à tout cabinet fiscal compétent à l'effet de procéder :

- à la déclaration d'existence fiscale
- à la demande de remboursement de crédit de TVA
- aux obligations déclaratives

## 2- Impôt sur le revenu

### 2.1 Bénéfices Industriels et Commerciaux (B.I.C)

#### 2.1.1 Achat en qualité de Loueur en Meublé Non Professionnel

\* Dispositif Censi-Bouvard : réduction d'impôt de l'article 199 sexvicies du Code Général des Impôts égale à 11% du prix d'achat plafonné à 300.000,00 € H.T étalée sur 9 années à compter de l'année de livraison pour les investissements réalisés en 2012. Pas d'amortissement possible sauf sur la partie du prix de vente excédant 300.000,00 € (hors valeur du terrain).

Pas de clause recette possible (indexation).

\* Si l'acquéreur n'opte pas pour la réduction d'impôt de l'article 199 sexvicies du C.G.I, il sera soumis au régime normal des loueurs en meublé non professionnels avec faculté d'amortissement.

#### 2.1.2 Achat en qualité de Loueur en Meublé Professionnel

Pour être éligible au statut de loueur en meublé professionnel, l'article 151 septies du code général des impôts impose :

- \_ un loyer annuel minimum de 23.000,00 Euros T.T.C
- \_ les recettes des loyers excèdent la somme des autres revenus d'activités, traitements, salaires et pension de retraite.
- \_ être immatriculé au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur en meublé professionnel.

En tout état de cause, la possibilité de récupération de T.V.A et les réductions d'impôts (Loueur en Meublé Professionnel, Loueur en Meublé Non Professionnel, dispositif Censi-Bouvard) ne peuvent s'obtenir qu'à la condition expresse du classement de la résidence de tourisme.

**La Résidence Les Hauts de Port Blanc à Baden:**

#### Ses caractéristiques techniques :

La construction est conforme à la règlement en vigueur au stade du dépôt du permis.

#### Sa situation :

##### **En voiture :**

Autoroutes A10 et A81 depuis Paris jusqu'à Rennes  
•Voies rapides gratuites depuis Nantes ou Rennes jusqu'à Quimper, via Vannes  
•Paris - Baden : Autoroute de Paris à Rennes puis voies rapides jusqu'à Vannes, puis direction Baden par la départementale D101 (trajet d'environ 4h45)

##### **En avion :**

Aéroport de Lorient – Lann-Bihoué situé à 56 km de Baden : 4 vols quotidiens A/R depuis Paris (45 mn de vol) et 3 vols quotidiens A/R depuis Lyon (1h30 de vol)

##### **En train :**

TGV Paris-Montparnasse - Vannes : 3h11 (10 liaisons quotidiennes) /  
Toulouse - Vannes via Bordeaux (2 liaisons quotidiennes)  
Lyon - Vannes via Rennes (3 liaisons quotidiennes)

Textes de référence :

Le code de Tourisme

« **ARTICLE L 321-1:** L'Etat détermine et met en oeuvre les procédures de classement des résidences de tourisme selon des modalités fixées par décret.

**ARTICLE L 321-2.** L'exploitant d'une résidence de tourisme classée doit tenir des comptes d'exploitation distincts pour chaque résidence. Il est tenu de les communiquer aux propriétaires qui en font la demande.

Une fois par an, il est tenu de communiquer à l'ensemble des propriétaires un bilan de l'année écoulée, précisant les taux de remplissage obtenus, les événements significatifs de l'année ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence.

**ARTICLE L 321-3.** Les documents de commercialisation diffusés aux acquéreurs de logements situés dans des résidences de tourisme mentionnées à l'article L 321-1 du présent code doivent mentionner explicitement l'existence du droit à l'indemnité dite d'éviction à l'article L 145-14 du code de commerce en cas de refus de renouvellement du bail, ainsi que les modalités générales de son calcul.

**ARTICLE L 321-4.** Les documents de commercialisation diffusés aux acquéreurs de logements situés dans des résidences de tourisme doivent comprendre l'identité du gestionnaire retenu pour gérer la résidence et répondre à des critères fixés par arrêté du ministre chargé du tourisme. »

Arrêté du 23 décembre 2009

**Paraphes :**