

Résidence de Tourisme
LES BALCONS DE L'OCEAN

à BISCARROSSE (40)

Contrat Préliminaire
de Vente en l'Etat Futur
D'Achèvement

BAT Lot n°:

ENTRE LES SOUSSIGNES

La SCI Les Balcons de l'Océan, dont le siège social est à Le Bouscat (Gironde), 21 bis Boulevard Pierre 1°, représentée par son gérant la Société SACIF, Société Anonyme au capital de 1 177 363 EUR., enregistrée au RCS de Bordeaux sous le numéro B 343 920 641 : sise 21 bis Boulevard Pierre 1° 33110 le Bouscat, représentée par Monsieur Géraud DUNESME, Président Directeur Général de la société,

Ci-après dénommée le «**RESERVANT**»

D'UNE PART,

Monsieur

de nationalité,

néà

Et,

Madame.....

son épouse,

de nationalité,

née leà

demeurant à

.....

Mariés le à

sous le régime de la communauté à défaut de contrat de mariage

Contrat de mariage

Ou déclarant avoir conclu un PACS,

En date du

Ci-après dénommé le «**RESERVATAIRE**»

Le réservant et le réservataire peuvent substituer pour la réalisation de l'acte authentique à toute personne physique ou morale qui leur plaira, mais uniquement sous les charges et conditions prévues au présent contrat. En cas de pluralité de réservataires, ceux-ci seront réputés agir solidairement entre eux.

D'AUTRE PART,**IL A ÉTÉ EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIT****Article 1 : Projet de construction**

Le RESERVANT se propose d'édifier sur un terrain situé à Biscarrosse (40) rue des Echassiers, rue du Grand Vivier, Avenue de la Côte d'Argent et boulevard des Sables, d'une superficie de 3 761 m² cadastré section BC n° 27, 28, 29, 30, 31, 553, 554, 573 un ensemble immobilier dénommé **Les Balcons de l'Océan**, comprenant 70 logements, 3 commerces sur 4 niveaux et 1 niveaux de parking en sous-sol, le tout représentant une Surface Hors Œuvre Nette (SHON) de 4 500 m² environ.

Le réservant 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 juridiques, techniques, commerciaux et financiers, à l'obtention des garanties légales d'achèvement ou de remboursement ainsi que la mise en place du financement nécessaire.

Le réservant envisage le classement en résidence de tourisme des biens immobiliers décrits ci-dessus formant

l'ensemble immobilier dénommé **Les Balcons de l'Océan**.

Le RESERVATAIRE, après avoir pris connaissance :

- de la notice descriptive sommaire ci-annexée (avec indication de la qualité de la construction, de la nature et de la qualité des matériaux et des éléments d'équipement, des équipements collectifs qui présentent une utilité pour la partie de l'immeuble réservée),
- du plan du lot choisi et du plan de masse ci-annexé,

a demandé au RESERVANT de bénéficier de la réservation des lots, désignés dans les conditions particulières stipulées à l'article 11, dépendant de l'ensemble immobilier ci-dessus décrit.

Article 2 : Permis de construire

Le projet de construction de l'ensemble immobilier susvisé a fait l'objet d'un arrêté de permis de construire en date du 31 octobre 2008 sous la référence n° PC 040 04607 X1211, d'un permis modificatif délivré le 31 janvier 2010 sous la référence PC 040 046 07X1211 M01 et d'un arrêté de permis de construire en date du 12 février 2010 sous la référence PC 040 04609 X0167 .

Le RESERVANT se réserve expressément la faculté de demander tous permis de construire modificatifs concernant la configuration des bâtiments, leur implantation et leur destination, d'apporter toutes modifications rendues ainsi nécessaires à l'état descriptif de division - règlement de copropriété et faire dresser à ses frais tous actes qu'il appartiendra en conséquence,

Le RESERVANT se réserve expressément la faculté d'annuler le présent contrat s'il était dans l'impossibilité d'acquérir le terrain objet de la construction ou d'obtenir les financements nécessaires à la réalisation de l'opération de construction.

Article 3: Réserve - délai de réalisation

Le RESERVANT s'oblige, vis-à-vis du RESERVATAIRE, à lui réserver et par conséquent à lui proposer la réalisation de la vente des lots désignés dans les conditions particulières stipulées à l'article 11 des présentes, considérés dans leur état futur d'achèvement. Le délai de conclusion de la vente, objet de la présente réserve, expirera à la date fixée à l'article 11-3. Tant que le bénéficiaire n'aura pas renoncé au bénéfice de la présente réserve, le RESERVANT s'interdit de proposer la vente ou de vendre lesdits biens à quelque personne que ce soit avant d'avoir offert au RESERVATAIRE de les lui vendre même après l'expiration du délai fixé à l'alinéa précédent dans les conditions ci-après indiquées.

Les travaux de construction des biens faisant l'objet de la présente réserve doivent être achevés dans les délais indiqués dans les conditions particulières stipulées à l'article 11-8 des présentes, sauf suspension de ce délai pour intempéries, défaillance d'entreprises ou toute autre cause légitime ou encore en cas de force majeure.

Article 4 : Prix

Le prix prévisionnel de vente du local réservé dans les conditions particulières stipulés à l'article 11 -2 des présentes. Ce prix prévisionnel a été établi ce jour en fonction des éléments actuels de calcul du prix de la construction. Il sera révisé selon les dispositions impératives des articles L 261-11-1 et R 261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation. Le prix sera ainsi révisé dans la limite de 70% de la variation de l'indice BT 01, indice national du Bâtiment, publié mensuellement au Journal Officiel par le ministre chargé de la Construction et de l'Habitation, l'indice de base étant le dernier indice publié au jour de la signature du contrat, soit 830.6 de novembre 2010 publié au journal officiel le 25 février 2011.

Toutefois LE RESERVANT appliquera une révision du prix dans le cas où LE RESERVATAIRE ne respecte pas le délai convenu à l'article 11.3 des présentes.

Ce prix s'entend taxe à la valeur ajoutée comprise. En cas de variation de taux de la TVA actuellement en vigueur, le prix indiqué à l'article 11-2 conditions particulières serait majorées ou diminuées du taux réel de cette variation.

Etant ici précisé que ce prix ne tiens pas compte :

- des frais d'actes, y compris les frais de publicité foncière, qui seront à la charge du RESERVATAIRE,
- 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 d'étude, d'établissement et de dépôt du règlement de copropriété et de l'état de descriptif de division de l'immeuble calculé en fonction des millièmes de copropriété affecté à chaque lot du présent contrat,
- des charges de copropriété à compter de la mise à disposition des locaux vendus et fractions de charges communes

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 spécifiques résidence de tourisme"

Modalités de paiement du prix

Le prix de vente sera payable par le RESERVATAIRE, au comptant le jour de la vente notariée selon l'avancement des travaux constitutifs des biens sus-désignés et, pour le surplus, à mesure de cet avancement, immédiatement après la survenue des évènements techniques suivants :

	Appels de fonds	Cumul
A la signature du contrat de réservation	5 %	5 %
Aux fondations en cours	29 %	34 %
A l'achèvement du plancher bas du 1° niveau habitable	30 %	64 %
A la mise hors d'eau	6 %	70 %
A la mise hors d'air (pose des menuiseries)	10%	80%
A l'achèvement des cloisons	3,612 %	83,612 %
A l'achèvement du revêtement de sol	7%	90.612%
A l'achèvement du passage des fluides	4,388 %	95 %
A la mise à disposition du logement au RESERVATAIRE devenu acquéreur	5 %	100 %

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

Tous les règlements seront domiciliés à la société dénommée SCI LES BALCONS DE L'OCEAN.

Les paiements à effectuer en fonction de l'avancement des travaux devront intervenir dans les HUIT 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.

Le coût des travaux modificatifs et/ou supplémentaires sera réglé conformément aux conventions établies à ce sujet et au plus tard, à la mise à disposition des biens.

Réserve de privilège de vendeur

A la garantie du paiement de toutes les sommes dues par l'acquéreur 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.

Article 5 : Prêt**CAS N° 1**

Les parties conviennent de conclure le présent contrat sous la condition suspensive de **l'obtention d'un prêt**. Il est précisé que le dit prêt est réputé obtenu lorsque l'acquéreur aura reçu, dans un délai de quarante cinq jours (45 jours) à compter d'un délai de huit jours au plus tard de la demande qui lui sera faite par le RESERVANT, une ou des offres de prêt correspondant aux caractéristiques figurant dans les conditions particulières stipulées à l'article 11-6 des présentes,

ce sous réserve d'une variation possible de ces caractéristiques de l'ordre de 5%.

Le RESERVATAIRE s'oblige à constituer son dossier et à le déposer complet auprès d'un organisme financier, au plus tard dans un délai de trente jours (30 jours) à compter de la signature du contrat de réservation. Il s'engage à fournir toutes justifications au RESERVANT à première demande écrite.

Le RESERVATAIRE s'oblige à tenir informé le RESERVANT de la réception de toutes offres de prêt dans un délai de huit jours à compter de cette réception.

En cas de refus de prêt, opposé par l'organisme financier auprès duquel il a déposé son dossier, le RESERVATAIRE s'oblige à laisser au réservant la possibilité de présenter son dossier à un second établissement choisi par ce dernier.

CAS N° 2

Le RESERVATAIRE indique **qu'il n'entend pas avoir recours à un prêt** et appose la mention manuscrite ci-après :

« Je soussigné, déclare de ne pas vouloir financer la présente acquisition au moyen d'un ou plusieurs prêts. Je reconnais que pour le cas où j'aurais malgré tout recours à un prêt, je ne pourrais me prévaloir du bénéfice des dispositions de l'article L 312-16 du Code de la Consommation. »

Article 6 : Conditions de la vente

La vente si elle se réalise aura lieu en l'état de futur d'achèvement conformément aux dispositions des articles L 261-1, L 261-3 à L 261-14 et R 261-14 et R 261-1 à R 161-24 du code de la Construction et de l'Habitation. La vente sera, en conséquence, consentie notamment sous les charges et conditions suivantes :

Les locaux vendus seront vendus conformes aux plans et notices descriptives définitifs déposés au rang des minutes du notaire visé dans les conditions particulières stipulées à l'article 11 des présentes sous réserve d'une tolérance ne pouvant excéder 5% de la surface totale, ainsi que des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter à la construction pour des raisons d'ordre technique ou administratif.

Le RESERVATAIRE en aura la jouissance à l'achèvement de la construction. Il acquittera, à compter du jour de la mise des locaux à sa disposition et dans les conditions prévues par le règlement de copropriété qui sera établi selon les principes d'usage, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus.

Le RESERVATAIRE supportera et acquittera tous les droits et taxes, émoluments de notaire, salaire du conservateur des hypothèques, les frais d'établissement et du dépôt du règlement de copropriété et de l'état de descriptif de division et d'une manière générale, tous les frais entraînés par la vente.

Le RESERVATAIRE supportera le coût des éventuels travaux modificatif qu'il pourrait demander

L'acte de vente comportera toutes mentions relatives au permis de construire, et au recours dont il fait l'objet.

La vente comportera l'une des garanties prévues par les articles R261-17 à R261-22 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Article 7 : Conclusion de la Vente

La vente pourra être conclue au plus tard à la date indiquée dans les conditions particulières stipulées à l'article 11-3 des présentes. Conformément à l'article R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, le RESERVANT notifiera au RESERVATAIRE, un mois au moins avant la signature, le projet d'acte de vente. Cette notification sera faite par lettre recommandée avec accusé de réception, qui comportera la date proposée de signature de l'acte authentique de vente

Article 8 : Dépôt de garantie

En contrepartie de la réservation objet du présent contrat, le RESERVATAIRE verse à l'ordre de Maître LATOUR, notaire à Périgueux (24), sur un compte spécial ouvert à son nom, la somme indiquée dans les conditions particulières stipulées à l'article 11-4 des présentes, qui restera indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la signature de l'acte de vente conformément à l'article L 261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation, ou sa restitution au RESERVATAIRE, ou son attribution au RESERVANT.

En cas de signature de la vente, cette somme s'imputera sur la partie payable comptant du prix ci-dessus prévu. A cet effet, lors de la signature de celle-ci, le RESERVATAIRE remettra au RESERVANT une lettre destinée à la banque donnant instruction à celle-ci de virer cette somme à son profit.

Le dépôt sera restitué au RESERVATAIRE dans le cas prévus à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation repris à l'article 12 et en cas d'exercice de la faculté de rétractation prévue à l'article 14.

La somme déposée en garantie sera versée et restera acquise au RESERVANT à titre d'indemnité d'immobilisation non révisable, quelle que soit la date de la décision du RESERVATAIRE de ne pas acquérir dans tous les autres cas, et également si le RESERVATAIRE ne dépose pas les demandes de prêt susvisées dans le délai prévu à l'article 5 et ne fournit pas avec diligence aux établissements prêteurs les précisions et justifications demandées par eux.

Article 9 - Conditions spécifiques « Résidence de Tourisme »

Afin de répondre à l'éligibilité au dispositif fiscal, le RESERVANT rappelle au RESERVATAIRE qu'il lui appartient de veiller lui-même à l'éligibilité fiscale et aux conditions d'application de la réduction d'impôts.

Article 9 – 1 Gestionnaire – Indemnité fin de bail

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé que la destination finale de l'immeuble « Les Balcons de l'Océan » dont dépendent les biens objet du présent contrat de réservation est celle d'une Résidence de Tourisme ayant pour objet la mise à disposition d'un local meublé 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 devant faire l'objet d'une exploitation professionnelle par un exploitant unique, par un contrat de location d'une durée de neuf ans.

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

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé :

-que le gestionnaire est titulaire du bail commercial sera la société S.A.S SODEREV TOUR, société au capital de 3 490 000.00€ , dont le siège social est à PARIS (75002), 19 rue d'Antin, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 445 103 658, société filiale du groupe LAGRANGE ;
-qu'il régularisera concomitamment à la signature de l'acte de vente, un bail commercial portant sur les biens objet des présentes, pour une durée de neuf (09) années entières et consécutives, au profit de la

société SODEREV TOUR qui consentira elle-même des sous-locations meublées au profit des futurs résidents, sans possibilité pour cette société de donner congé à l'expiration des trois premières périodes triennales.

-qu'il a été porté à sa connaissance les dispositions de l'article L 145-14 du code de commerce ci-après développé à l'article 12 ;
-que conformément aux dispositions de l'article L.321-2 du code du tourisme, les modalités générales de calcul de l'indemnité dite d'éviction prévue à l'article L.145-14 du code de commerce en cas de refus de renouvellement, et qui seront stipulées dans le BAIL COMMERCIAL à intervenir avec la société SODEREV TOUR, seront les suivantes : à l'issue des 9 premières années, le montant de l'indemnité sera équivalent à 2 fois le loyer annuel de la dernière année précédant le non renouvellement ; au-delà de cette première période d'exploitation de 9 ans, le montant de l'indemnité sera réduit de 1/6ème par année supplémentaire d'exploitation.
-qu'il a été porté à sa connaissance au travers des documents de commercialisation diffusés par les mandataires du Réservant l'ensemble des informations concernant le promoteur, l'exploitant, les avantages fiscaux et financiers de l'investissement en résidence de tourisme et les conditions pour en bénéficier, les différents statuts possible et le projet de réalisation de la résidence.

Précision étant ici faite que ce bail sera établi par la société exploitant, et qu'un projet de bail a été communiqué ce jour au RESERVATAIRE, qui déclare en avoir pris connaissance.

Article 9 – 2 Régime de TVA

Le RESERVATAIRE déclare et reconnaît être parfaitement informé des conditions et obligations à remplir pour relever du régime de la T.V.A. sur ces locations, et notamment que la société d'exploitation à l'obligation d'être en mesure de fournir lesdits services, selon les modalités et conditions prévues par l'Instruction Administrative du 11 avril 1991 numéro 3 A 991.

Le RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance de ces modalités et plus spécialement des conditions dans lesquelles elles ont été retranscrites dans le bail qu'il doit régulariser.

Il reconnaît être informé que le non-respect de ses engagements par l'exploitant avant l'expiration d'un terme de deux ans entraîne la remise en cause depuis l'origine de l'imposition à la T.V.A.

Par ailleurs, il déclare être parfaitement informé de l'obligation de maintenir cette exploitation effective jusqu'au commencement de la vingtième (20^e) année suivant celle de l'acquisition ou de l'achèvement, faute de quoi, il sera tenu de procéder aux reversements de la T.V.A. prévus par les articles 210 et 221 de l'annexe II au Code Général des Impôts dans les conditions de droit commun.

Le RESERVATAIRE déclare, en conséquence, faire son affaire personnelle de la régularisation puis de la poursuite et du renouvellement du bail commercial à son échéance, et du maintien effectif à travers ledit bail de l'activité économique de Résidence de Tourisme.

Cette condition de régularisation du bail, préalablement à la signature de l'acte notarié de vente de l'appartement, est déterminante du consentement du RESERVATAIRE sans laquelle il n'aurait pas contracté.

En effet, le RESERVATAIRE n'acquiert l'appartement que dans la mesure où il sait qu'il pourra, lors de l'acquisition, régulariser un bail commercial qui lui assurera un revenu locatif et la récupération de la TVA sur les bases de la réglementation en vigueur.

De son côté, la gestion de l'exploitation étant confiée à un professionnel, le réservant déclare ne prendre aucun engagement sur la poursuite de l'exploitation ni sur le maintien du régime fiscal actuellement en vigueur, et s'obliger uniquement, en ce qui le concerne, à assumer les obligations lui incombant en sa qualité de constructeur et de réservant et spécialement celle d'édifier et de livrer l'ensemble immobilier dont dépendent les biens vendus en conformité avec la réglementation administrative afférente aux Résidences de Tourisme.

Le RESERVATAIRE déclare avoir été informé des démarches à effectuer auprès de l'administration fiscale, afin de

bénéficiaire de ce régime de TVA, et s'oblige à régulariser avec le cabinet d'expertise comptable Guy ROULET ou toutes sociétés habilité, un contrat par lequel il chargera ce mandataire d'effectuer pour son compte les différentes démarches relatives au dossier à constituer, pour le dossier de TVA et les déclarations fiscales jusqu'à la livraison.

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 partie des trois derniers stades d'avancement des travaux ci-avant visés au fur et à mesure de leur exigibilité, 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 (16,39% du prix exprimé TTC) deviendrait immédiatement exigible.

Sous les réserves ci-dessus, et dans la mesure où rien n'interdirait le remboursement de la TVA au RESERVATAIRE, devenu ACQUEREUR, du chef de ce dernier, le RESERVANT, devenu VENDEUR, assurera, le cas échéant, le préfinancement des sommes correspondant au montant de la TVA.

Article 10 : 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 Paris qui sera seul compétent.

Article 11 : Conditions particulières

11.1. Désignation des biens réservés

LOGEMENT

Lot n°

Surface habitable

m²

Nombre de pièces principales

EMPLACEMENT DE VOITURE

Lot n°

11.2 Prix

LOGEMENT : € **TTC**
(..... euros)

EMPLACEMENT VOITURE : € **TTC**
(..... euros)

TOTAL : € **TTC**
(..... euros)

Le prix est révisable selon les modalités de l'article 4 des présentes.

Il faut ajouter le montant du prix du mobilier, les frais des démarches à effectuer dans le cadre de la récupération de la TVA tel que prévu au paragraphe 11 de l'article 9 et de mise en copropriété calculé selon les modalités prévues à l'article 4 pour un montant de 500 € hors taxes et les frais de réception de l'appartement évalués à 240 € TTC.

11.3 Délai de conclusion de la vente

La vente des locaux, objet de la présente réservation, pourra être conclue au plus tard le 30 juin 2012.

11.4 Dépôt de garantie

Montant :€ (.....euros) soit 5% du prix TTC
 Mode de paiement : chèque bancaire
 Nom et adresse du dépositaire: Etude de Maître LATOUR, notaire à Périgueux (24)

11.5 Notaire recevant l'acte de vente :

Maître Jean René LATOUR
 Adresse : 27 RUE Gambetta BP 4043 24004 Périgueux cedex

11.6 Prêts :

Nom du prêteur	
Montant du prêt	euros
Durée du prêt	
<i>Barème du taux effectif global : 5% minimum</i>	

11.7 Délai de réalisation des travaux

Les travaux de construction seront réalisés dans un délai de 18 mois suivant la déclaration d'ouverture de chantier majoré de deux mois pour interruption saisonnière.

11.8 Date prévisionnelle d'achèvement :

4° trimestre 2012, sauf survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension des délais de livraison.

11.9 Garantie financière d'achèvement :

Une garantie extrinsèque d'achèvement sera établie dans le cadre de l'article R261-17 du code de la construction et de l'habitation.

Article 12 : mentions obligatoires

Conformément aux dispositions de l'article R 261-27 du Code de la construction et de l'Habitation, les articles R 261-28 à R 261-31 dudit Code sont ci-après littéralement reproduits :

Article 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 pas 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.

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 RESERVATAIRES des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte 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 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 % 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 l'un des éléments d'équipement prévu au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé,
- d) 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 %.

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 maximal de trois mois à dater de cette demande.

Conformément aux dispositions de l'arrêté du 23 décembre 2009 fixant les critères relatifs aux documents de commercialisation diffusés aux acquéreur de logements situés dans une résidence de tourisme :

Article 2 alinéa 2 : « le bailleur peut refuser le renouvellement du bail conclu avec l'exploitant de la Résidence de tourisme. Toutefois il devra dans ce cas, sauf exceptions prévues aux articles L.145-17 et suivants du code du commerce, payer à l'exploitant une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Les modalités de calcul de cette indemnité sont fixées au deuxième alinéa de l'article L.145-14 sus visés. »

Article 13 : Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et en cas de litige, les parties font élection de domicile en leur adresse respective.

Article 14 : Faculté de rétractation

I- Article 72 de la loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000

Conformément aux dispositions de l'article 72 de la loi SRU codifiée à l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le BIEN étant à usage d'habitation et l'acquéreur étant un non professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter.

A cet effet, le présent acte lui sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou remis en mains propres contre décharge. Dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification ou du lendemain de la remise en mains propres, l'acquéreur pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

A cet égard, le RESERVANT constitue pour son mandataire l'Office Notarial 27 rue Gambetta à PERIGUEUX aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

Il est ici précisé au RESERVATAIRE que dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci sera considérée comme définitive.

Fait à
Le

En trois exemplaires originaux, sur 12 pages

Le RESERVANT,

Le RESERVATAIRE

FICHE DE RENSEIGNEMENTS ACQUEREURS (à compléter)
Joindre une copie du livret de famille/carte d'identité

PROGRAMME IMMOBILIER	Les Balcons de l'Océan	
N° LOT COMMERCIAL		
Logement		
Parking		
PRIX TTC		
Prix TTC total		
Prix TTC logement		
Prix TTC emplacement voiture		
ACQUEREUR		
NOM MONSIEUR		
Prénoms		
Date et lieu de naissance		
Profession		
NOM DE JEUNE FILLE MADAME		
Prénoms		
Date et lieu de naissance		
Profession		
SITUATION MATRIMONIALE		
PACS	<i>oui</i>	<i>non</i>
Date et lieu		
DIVORCE	<i>oui</i>	<i>non</i>
Date et lieu		
Nom et prénom de l'ex-époux/épouse		
MARIAGE	<i>oui</i>	<i>non</i>
Date et lieu		
contrat	<i>oui</i>	<i>non</i>
régime adopté		
date du contrat de mariage		
notaire ayant reçu le contrat		
ADRESSE		
Adresse postale		
TELEPHONE DOMICILE		
TELEPHONE PORTABLE		
ADRESSE MAIL		
NOTAIRE		
Nom		
Adresse		
Tel/ fax		
mail		
PRET	<i>oui</i>	<i>non</i>
Banque		
montant		

Annexe au contrat de préliminaire de vente en l'état futur d'achèvement.

ENTRE LES SOUSSIGNES

La SCI Les Balcons de l'Océan, dont le siège social est à Le Bouscat (Gironde), 21 bis Boulevard Pierre 1°, représentée par son gérant la Société SACIF, Société Anonyme au capital de 1 177 363 EUR., enregistrée au RCS de Bordeaux sous le numéro B 343 920 641 : sise 21 bis Boulevard Pierre 1° 33110 le Bouscat, représentée par Monsieur Géraud DUNESME, Président Directeur Général de la société,

*Ci-après dénommée le «**RESERVANT**»*

D'UNE PART,

Monsieur
de nationalité,
né à
Et,
Madame.....
son épouse,
de nationalité,
née le à ;

demeurant à

.....
.....

Mariés le à
sous le régime de la communauté à défaut de contrat de mariage
Contrat de mariage
Ou déclarant avoir conclu un PACS,
En date du

*Ci-après dénommé le «**RESERVATAIRE**»*

D'AUTRE PART,

IL A ÉTÉ EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIT

Le RESERVANT s'oblige, vis-à-vis du RESERVATAIRE, à lui réserver et par conséquent à lui proposer la réalisation de la vente des lots désignés dans les conditions particulières stipulées à l'article 11 du contrat de réservation de projet de construction situé à Biscarrosse (40) rue des Echassiers, rue du Grand Vivier, Avenue de la Côte d'Argent et boulevard des Sables, dénommé Résidence Les Balcons de l'Océan, selon les conditions prévues au contrat de réservation signé par les parties ce même jour.

Afin de satisfaire aux dispositions des articles L 121-23, L121-24, L121-25 et L 121-26 du code de la consommation reproduit littéralement ci-après au paragraphe « mentions obligatoires » reconnait que la vente a été conclue (rayer la mention inutile):

.....- par démarchage à domicile

.....- par une prise de contact direct par le contact devenu réservataire au contrat de réservataire en référence

Mentions obligatoires

- Démarchage à domicile – Extrait du Code de la consommation

Article L 121-23

Les opérations visées à l'article L 121-21 doivent faire l'objet d'un contrat dont un exemplaire doit être remis au client au moment de la conclusion de ce contrat, et comporter, à peine de nullité, les mentions suivantes:

- Nom du fournisseur et du démarcheur;
- Adresse du fournisseur
- Adresse et lieu de conclusion du contrat;
- Désignation précise de la nature et des caractéristiques des marchandises ou objets offerts ou des services proposés;

- Conditions d'exécution du contrat, notamment les modalités et les délais de livraison des marchandises ou objets, ou d'exécution de la prestation de services;

- Prix global à payer, et modalités de paiement, en cas de vente à tempérament ou de vente à crédit, les formes exigées par la réglementation sur la vente à crédit, ainsi que le taux nominal de l'intérêt et le taux effectif global de l'intérêt déterminé dans les conditions prévues à l'article L 313-1.

- Faculté de renonciation prévue à l'article L 121-25, ainsi que les conditions d'exercice de cette faculté et, de façon apparente le texte intégral des articles L 121-23, L 121-24, L 121-25 et L 121-26.

Article L 121-24

Le contrat visé à l'article L 121-23 doit comprendre un formulaire détachable destiné à faciliter l'exercice de la faculté de renonciation dans les conditions prévues à l'article L 121-25.

Ce contrat peut comporter une clause attributive de compétence.

Tous les exemplaires du contrat doivent être signés et datés de la main du Client.

Article L 121-25

Dans les sept jours, jours fériés compris, à compter de la commande ou de l'engagement d'achat, le client a la faculté d'y renoncer par lettre recommandée avec accusé de réception. Si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant. Toute clause du contrat par laquelle le client abandonne son droit de renoncer à sa commande ou à son engagement d'achat est nulle et non avenue.

Le présent article ne s'applique pas aux contrats conclus dans les conditions prévues à l'article L 121-27.

Article L 121-26

Avant l'expiration du délai de réflexion prévu à l'article L 121-25, nul ne peut exiger ou obtenir du Client, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, ni sous quelque forme que ce soit, une contrepartie quelconque ni aucun engagement, ni effectuer des prestations de services de quelque nature que ce soit.

Le PROMETTANT reconnaît avoir pris parfaite connaissance des clauses ci-dessus et déclare avoir été parfaitement informé de ses droits à ce sujet, et notamment de la possibilité d'annuler les présentes au moyen du bon de rétractation ci-dessous en cas de démarchage à domicile.

-----A détacher -----

Bon de rétractation (en cas de démarchage à domicile)
A adresser au réservant.

Annulation de commande
(Art. L 121-25 du code de la consommation)

Le soussigné :
Nom du réservataire
Adresse du réservataire

Déclare annuler la commande ci-après, réalisée le
En présence de (nom du démarcheur en application de l'art L 121-23 ci-dessus en cas de démarchage à domicile) :

Adresse du bien objet de la commande :

Numéro(s) de lot(s)

Date et signature du réservataire :

Conditions :
Envoyer le bon de rétractation dûment complété et signé par lettre recommandée avec avis de réception à l'adresse du réservant portée ci-dessus et expédier au plus tard le septième jour à partir de commande.

Nom et adresse du démarcheur à domicile (en application de l'art. L.121-23 ci-dessus en cas de démarchage à domicile):

Fait à
Le

En trois exemplaires originaux, sur 12 pages

Le RESERVANT,

Le RESERVATAIRE



POUVOIR DE REPRÉSENTATION

Je soussigné(e).....

Demeurant à (adresse complète)

.....

Tel :..... Mail :

Propriétaire dans la résidence «Les Balcons de l'Océan» à Biscarrosse (40)

Référence du lot :Et dont la réception est prévue pour le

.....

Donne tous pouvoirs par les présentes à :

La société Lagrange Développement Conseil, demeurant à 27-29, rue Bossuet - 69006 LYON

Pour me/nous représenter lors de la réception 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 réception pour le même dit bien ci-avant décrit.

En rémunération de l'exécution de ce mandat, la société Lagrange Développement Conseil percevra la somme de 240 €uros TTC par lot principal, versée à la signature de l'acte authentique dudit bien immobilier.

Fait à :

Le :

Le Propriétaire

Signature précédée de la mention :
« *Bon pour pouvoir* »

Le Mandataire

Signature précédée de la mention :
« *Pouvoir accepté* »