



Contrat Préliminaire

CONTRAT PRELIMINAIRE

ENTRE

LE RÉSERVATAIRE

Nom		Nom de jeune fille	
Prénoms			
Date de naissance		Lieu de naissance	
Adresse			
Code Postal		Ville	
Profession		Employeur	
Tél. dom		Tél. bureau	
Tél. port		Fax	
e-mail @			
☐ Célibataire	☐ Marié(e)	☐ Contrat de Mariage	
☐ Divorcé(e)	☐ Séparé(e)	☐ PACS	☐ Veuf(ve)
Si marié(e), date et lieu du mariage :			
Si divorcé(e), date et lieu du jugement :			

LE CONJOINT OU CO-RESERVATAIRE

Nom		Nom de jeune fille	
Prénoms			
Date de naissance		Lieu de naissance	
Adresse			
Code Postal		Ville	
Profession		Employeur	
Tél. dom		Tél. bureau	
Tél. port		Fax	
e-mail @			
☐ Célibataire	☐ Marié(e)	☐ Contrat de Mariage	
☐ Divorcé(e)	☐ Séparé(e)	☐ PACS	☐ Veuf(ve)
Si marié(e), date et lieu du mariage :			
Si divorcé(e), date et lieu du jugement :			

CI-APRES DENOMME(S) LE(S) RESERVATAIRE(S),
le Réservataire ayant la faculté de se substituer toute personne physique ou morale de son choix

ET

la **SNC Clément Ader** au capital de 1500 € immatriculée sous le n°499 204 618 au RCS de Montpellier représentée par la Société Océanis Promotion, Société par actions simplifiée au capital de 1 000 000 €, ayant son siège social à Montpellier (34 070), 125 rue Gilles Martinet, identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro 420 524 902, représentée par son représentant légal,

CI-APRES DENOMME(S) LE RESERVANT

PARAPHE

Art. 1 – Objet – Désignation – Affectation

Le Réservant confère au Réservataire qui accepte, la faculté d'acquérir dans le cadre juridique d'une vente en l'état futur d'achèvement, le bien ci-après désigné, conforme au plan et à la notice descriptive sommaire annexés au présent contrat :

Programme: **Le Curtiss**

Ville : **Le Blanc-Mesnil**

Dép : **Seine-Saint-Denis (93)**

N° de PC : **093007 10C0142**

Destination : **Résidence de Tourisme Classée**

N° de lot : étage : Type

Nbre de pièces principales Surface habitable approx. m² - N° stationnement

Notaire du programme: **Maître CAFLERS** **Notaire à :** **Nice (06)**

réalisera l'acte de vente du bien désigné ainsi que l'acte de prêt s'il y a lieu. La vente pourra être conclue dans les 12 mois à compter de la réception de la notification des présentes au réservataire.

Art. 2 – Prix et modalités de paiement

Le prix de vente est consenti et accepté pour un montant ferme et définitif de

(en chiffres) € TTC

(en lettres)

s'appliquant

à l'appartement : €HT soit : € TTC

au parking : €HT soit : €TTC

avec une TVA calculée au taux de 19,6% de :

au mobilier : €HT

soit : €TTC

avec une TVA calculée au taux de 19,6% de :

TOTAL TVA

Dans le cas où le taux de TVA viendrait à être modifié, le prix de vente subirait l'incidence de cette modification

Le prix sera payé de la façon suivante :

	%	Cumul
> Signature de l'acte authentique de vente	30%	30%
> Achèvement des fondations	5%	35%
> Élévation des murs	30%	65%
> Mise hors d'eau	5%	70%
> Pose menuiseries intérieures et cloisons en cours	15%	85%
> Mise hors d'air	5%	90%
> Achèvement des travaux	5%	95%
> Livraison	5%	100%

Conformément aux dispositions de l'article R261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, le prix sera payable par tranches déterminées par l'état d'avancement des travaux. Le Réservant procédera aux différents appels de fonds directement auprès de la banque du Réservataire, appels justifiés par un certificat de l'architecte de l'opération attestant de l'avancement des travaux. Seul le dernier appel de fonds correspondant au stade livraison sera débloqué sur accord express du Réservataire. Dans le cas où, pour quelque raison que ce soit, par exemple pour un financement inférieur à 100% du prix de vente, les appels de fonds ne transiteraient pas par la banque, le Réservataire s'oblige à prendre toutes dispositions pour prévoir, par avance, les déblocages de fonds.

Art. 3 – Date prévisionnelle de livraison

Achèvement prévisionnel de l'immeuble au sens de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

4ème trimestre 2013

PARAPHE

Art. 4 – Dépôt de Garantie

Le dépôt de garantie (ou tout versement dû par le Client au titre de l'avant-contrat dans les conditions susvisées) sera adressé par le CLIENT dans les conditions ci-dessous, dans les 8 jours suivant l'expiration du plus tardif des délais suivants :

- soit le délai de rétractation prévu par l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- soit le délai de renonciation prévu par l'article L.121-25 du Code de la Consommation susvisé.

Le dépôt de garantie d'un montant de 1000€ sera versé en l'étude du notaire sus-nommé. Cette somme sera déposée sur un compte spécial ouvert à cet effet au nom du Réservataire chez le notaire de l'opération et ne sera pas productive d'intérêts à son profit.

Il est convenu entre les parties que :

1 - Cette somme sera restituée au Réservataire lors de la réalisation de l'acte authentique, si elle a lieu.

ou

2 - Le dépôt de garantie sera restitué sans retenue ni pénalité au Réservataire dans les cas prévus à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation. Le Réservataire déclare avoir pris connaissance des articles R 261-28 à R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation littéralement reproduits ci-après.

ou

3 - La somme sera acquise au Réservant si le Réservataire ne signe pas l'acte de vente pour un motif autre que ceux indiqués ci-dessus.

Art. 5 – Mode de financement

Condition suspensive d'obtention de prêt

Le RESERVATAIRE déclare avoir l'intention de recourir, pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application des dispositions du Code de la consommation et répondant aux caractéristiques suivantes :

Organisme prêteur	_____	
Apport personnel :	_____	€
Prêt d'un montant de :	_____	€
Pour une durée de :	_____	
au taux maximum de	_____	(% par an hors assurances)

En conséquence, le contrat de réservation est soumis en faveur du RESERVATAIRE et dans son intérêt exclusif, à la condition suspensive de l'obtention d'un crédit aux conditions sus-énoncées.

Le Réservataire devra transmettre dans les 15 jours de la date de ce contrat (20 jours pour les DOM) à la société SELECTYS les documents nécessaires à la constitution du dossier bancaire ou justifier en lettre recommandée avec accusé de réception d'un dépôt de dossier bancaire.

Le Réservataire s'engage à justifier de l'obtention du ou des prêts au plus tard dans les 45 jours à compter de la date de signature du contrat préliminaire de réservation.

Dans le cas où le Réservataire n'aurait pas apporté la justification requise dans un délai de huit jours du courrier recommandé avec accusé de réception adressé par le Réservant, ce dernier pourra se prévaloir de la caducité des présentes.

Le Réservataire devra informer, sans retard, le Réservant de tout événement provoquant la réalisation ou la défaillance de la condition suspensive.

Le prêt sera réputé obtenu et la condition suspensive sera réalisée dès la remise par la banque au Réservataire de l'offre écrite consentant le crédit aux conditions principales sus-énoncées.

Les parties déclarent expressément que la présente condition suspensive est stipulée dans le seul intérêt du réservataire, ce dernier pouvant renoncer à son bénéfice et notifier à tout moment au Réservant qu'il dispose de sommes nécessaires pour le financement de l'opération.

Cette notification devra contenir la mention manuscrite prévue ci-après visée.

Non recours à un crédit

Le Réservataire déclare qu'il finance la présente cession sans recourir à un ou plusieurs prêts relevant du champ d'application de l'article L.312-2 du Code de la consommation.

Il est informé que s'il entend ultérieurement solliciter un semblable prêt, il ne pourra pas bénéficier du dispositif institué par les dispositions précitées et appose de sa main, conformément aux dispositions de l'article L. 312-17 du Code de la consommation, la mention manuscrite ci-après :

« Je soussigné, déclare ne pas vouloir financer *la présente cession* (ou *partie de la présente cession à hauteur de ++++ Euros*) au moyen d'un ou plusieurs prêts. Je reconnais que pour le cas où j'aurai malgré tout recours à un prêt, je ne pourrai me prévaloir du bénéfice des dispositions de l'article L. 312-16 du Code de la consommation ».



Précision étant ici faite que la mention manuscrite ci-dessus **devra être reproduite dès lors que le crédit éventuellement sollicité ne couvre pas l'intégralité du prix.**

Art. 6 – Risques naturels et technologiques

Le réservataire reconnaît avoir été informé par le réservant de la situation des biens acquis au regard des risques naturels et technologiques.

Il est ci-annexé l'état des risques naturels et technologiques en vigueur à la date de la signature des présentes.

Art.7 - Conditions particulières relatives à la location et condition de remboursement de la TVA

Le Réservataire s'engage sous peine de nullité des présentes à signer concomitamment un bail commercial d'une durée minimum de 9 ans avec la société Park & Suites.

Le Réservataire s'engage expressément à conférer tous pouvoirs à la société Axys 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 dépenses.

Art.8 Démarchage à domicile

Outre la faculté de rétractation relatée ci-après (en vertu de l'article 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation), le RESERVATAIRE a la possibilité de résilier le présent contrat, par le simple envoi, en lettre recommandée avec accusé de réception du coupon détachable ci-joint, dans les sept jours, jours fériés compris, de la signature du présent contrat, étant précisé que, si le délai expire un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il sera prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant, et ce, conformément aux articles L-121-21 et suivants du Code de la Consommation, relatifs au démarchage à domicile, et notamment les articles L-121-23 à L-121-26 reproduits ci-après. »

Art. 9 – Acte authentique

L'acte de vente sera substitué purement et simplement au présent contrat. En cas de contradiction, seules les dispositions de l'acte de vente auront effet.

Annexes au présent contrat de réservation :

- | | |
|--|--|
| ☐ Descriptif technique sommaire | ☐ Plan de prévention des risques |
| ☐ Descriptif mobilier | ☐ Kit fiscal AXYS |
| ☐ Plan détaillé du lot | ☐ Bail |
| ☐ Plan de masse | ☐ Notice d'information à l'attention des investisseurs en résidence de tourisme |

Fait en trois exemplaires à : _____, le ____/____/____

Signature(s) précédée(s) de la mention «lu et approuvé»

le Réservant

le Réservataire

[illegible]

Conditions : - Compléter et signer ce formulaire
 - L'envoyer par lettre recommandée avec avis de réception

A l'adresse suivante : **SNC Clément Ader- 125 rue Gilles Martinet – 34070 MONTPELLIER**

Usant de la faculté qui m' (nous) est offerte dans le cadre :

- ☐ de l'article L 121-25 du Code de la Consommation prévoyant, quand le contrat est conclu à domicile, un délai de renonciation de 7 jours à partir du jour de la commande ou de l'engagement d'achat, ou, si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, le premier jour ouvrable suivant,
- ☐ de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoyant un délai de rétractation de 7 jours à compter du lendemain de la réception du contrat préliminaire de réservation signé par les deux parties.

Je (nous) soussigné(e)s :

Demeurant :

Réservataire(s) du lot n° :

Programme :

Parking :

Adresse :

Date du contrat de réservation :

Déclare(ons) ne pas vouloir donner suite au contrat de réservation du bien ci-dessus désigné.

Date et Signature(s) du (des) client(s)

DISPOSITIONS LEGALES

1-ARTICLES R 261-25 À R 261-33 – L 271-1 ET L 271-2 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITAT

Article R261-25

Le contrat préliminaire doit indiquer la surface habitable approximative de l'immeuble faisant l'objet de ce contrat, le nombre de pièces principales et l'énumération des pièces de service, dépendances et dégagements. S'il s'agit d'une partie d'immeuble, le contrat doit en outre préciser la situation de cette partie dans l'immeuble. La qualité de la construction est suffisamment établie par une note technique sommaire indiquant la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement. Si le contrat porte sur une partie d'immeuble, cette note technique doit contenir également l'indication des équipements collectifs qui présentent une utilité pour la partie d'immeuble vendue. Cette note technique doit être annexée au contrat.

Article R261-26

(Décret n° 85-828 du 28 juillet 1985, art. 2 Journal Officiel du 3 août 1985)

Le contrat doit également indiquer :

- le prix prévisionnel de vente et, le cas échéant, les modalités de sa révision dans les limites et conditions prévues aux articles L. 261-11-1 et R. 261-15 ;
- la date à laquelle la vente pourra être conclue ;
- s'il y a lieu, les prêts que le réservant déclare qu'il fera obtenir au réservataire ou dont il lui transmettra le bénéfice en précisant le montant de ces prêts, leurs conditions et le nom du prêteur.

Article R261-27

Le contrat préliminaire est établi par écrit ; un exemplaire doit en être remis au réservataire avant tout dépôt de fonds. Il doit obligatoirement reproduire les dispositions des articles R. 261-28 à R. 261-31.

Article R261-28

Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 p. 100 du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2 p. 100 si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans.

Article R261-29

Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du réservataire 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 réservataire.

Article R261-30

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.

Article R261-31

Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité au réservataire :

- Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ;
- Si le prix de vente excède de plus de 5 p. 100 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

- Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10 p. 100 aux prévisions dudit contrat ;
- Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;
- 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 p. 100. Dans les cas prévus au présent article, le réservataire 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 R261-32

Les ventes à terme ou en l'état futur d'achèvement prévues au premier alinéa de l'article L. 261-9 sont celles qui auront été conclues après le 6 janvier 1967, conformément aux dispositions des articles 1601-2 et 1601-3 du code civil, reproduits aux articles L. 261-2 et L. 261-3 du présent code.

Article R261-33

Pour l'application du deuxième alinéa de l'article L. 261-21, le vendeur peut justifier du commencement des travaux par tous moyens et notamment par l'attestation d'un architecte.

Article L271-1

Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation.

Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours.

Article L271-2

Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour 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 affectée 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. Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de sept jours. Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus.

2- DÉMARCHE À DOMICILE EXTRAITS DU CODE DE LA CONSUMMATION Articles L 121-23 à L121-26

Article L121-23

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 :

- 1° Noms du fournisseur et du démarcheur
- 2° Adresse du fournisseur
- 3° Adresse du lieu de conclusion du contrat
- 4° Désignation précise de la nature et des caractéristiques des biens offerts ou des services proposés
- 5° Conditions d'exécution du contrat, notamment les modalités et le délai de livraison des biens, ou d'exécution de la prestation de services
- 6° 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
- 7° 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 L121-24

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. Un décret en Conseil d'État précisera les mentions devant figurer sur ce formulaire. Ce contrat ne peut comporter aucune clause attributive de compétence. Tous les exemplaires du contrat doivent être signés et datés de la main même du client.

Article L121-25

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 L121-26

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 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. Toutefois, la souscription à domicile d'abonnement à une publication quotidienne et assimilée, au sens de l'article 39 bis du code général des impôts, n'est pas soumise aux dispositions de l'alinéa précédent dès lors que le consommateur dispose d'un droit de résiliation permanent, sans frais ni indemnité, assorti du remboursement, dans un délai de quinze jours, des sommes versées au prorata de la durée de l'abonnement restant à courir. En outre, les engagements ou ordres de paiement ne doivent pas être exécutés avant l'expiration du délai prévu à l'article L. 121-25 et doivent être retournés au consommateur dans les quinze jours qui suivent sa rétractation. Les dispositions du deuxième alinéa s'appliquent aux souscriptions à domicile proposées par les associations et entreprises agréées par l'État ayant pour objet la fourniture de services mentionnés à l'article L. 129-1 du code du travail sous forme d'abonnement.

3- CREDIT IMMOBILIER EXTRAITS DU CODE DE LA CONSUMMATION Articles L312-2 à L312-17

Article L312-2

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux prêts qui, quelle que soit leur qualification ou leur technique, sont consentis de manière habituelle par toute personne physique ou morale en vue de financer les opérations suivantes :

1° Pour les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation :

a) Leur acquisition en propriété ou la souscription ou l'achat de parts ou actions de sociétés donnant vocation à leur attribution en propriété, y compris lorsque ces opérations visent également à permettre la réalisation de travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien de l'immeuble ainsi acquis ;

b) Leur acquisition en jouissance ou la souscription ou l'achat de parts ou actions de sociétés donnant vocation à leur attribution en jouissance, y compris lorsque ces opérations

visent également à permettre la réalisation de travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien de l'immeuble ainsi acquis ;

c) Les dépenses relatives à leur réparation, leur amélioration ou leur entretien lorsque le montant du crédit est supérieur à 75 000 € ;

d) Les dépenses relatives à leur construction ;

2° L'achat de terrains destinés à la construction des immeubles mentionnés au 1° ci-dessus.

Article L312-15

L'acte écrit, y compris la promesse unilatérale de vente acceptée et le contrat préliminaire prévu à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation, ayant pour objet de constater l'une des opérations mentionnées à l'article L. 312-2, doit indiquer si le prix sera payé directement ou indirectement, même en partie, avec ou sans l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par les sections 1 à 3 du présent chapitre.

Article L312-16

Lorsque l'acte mentionné à l'article L. 312-15 indique que le prix est payé, directement ou indirectement, même partiellement, à l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par les sections 1 à 3 et la section 5 du présent chapitre, cet acte est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assument le financement. La durée de validité de cette condition suspensive ne pourra être inférieure à un mois à compter de la date de la signature de l'acte ou, s'il s'agit d'un acte sous seing privé soumis à peine de nullité à la formalité de l'enregistrement, à compter de la date de l'enregistrement.

Lorsque la condition suspensive prévue au premier alinéa du présent article n'est pas réalisée, toute somme versée d'avance par l'acquéreur à l'autre partie ou pour le compte de cette dernière est immédiatement et intégralement remboursable sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit. A compter du quinzième jour suivant la demande de remboursement, cette somme est productive d'intérêts au taux légal majoré de moitié.

Article L312-17

Lorsque l'acte mentionné à l'article L. 312-15 indique que le prix sera payé sans l'aide d'un ou plusieurs prêts, cet acte doit porter, de la main de l'acquéreur, une mention par laquelle celui-ci reconnaît avoir été informé que s'il recourt néanmoins à un prêt il ne peut se prévaloir du présent chapitre.

En l'absence de l'indication prescrite à l'article L. 312-15 ou si la mention exigée au premier alinéa du présent article manque ou n'est pas de la main de l'acquéreur et si un prêt est néanmoins demandé, le contrat est considéré comme conclu sous la condition suspensive prévue à l'article L. 312-16.



FICHE DE RENSEIGNEMENTS RESERVATAIRE

	Monsieur	Madame, Mademoiselle*
NOM		
PRENOM		
ADRESSE		
CP et VILLE		
TELEPHONE DOMICILE		
TELEPHONE MOBILE		
ADRESSE MAIL		
DATE DE NAISSANCE		
LIEU DE NAISSANCE		
NATIONALITE		
REVENUS DU FOYER IMPOSABLE (après abattement)		
NATURE DES REVENUS (SALAIRES, BIC, BNC ...)		

* nom de jeune fille pour Madame

Nombre d'enfants Mineurs Majeurs

REGIME MATRIMONIAL ADOPTE (s'il y a lieu) :

Date du contrat de mariage :

Nom et adresse du notaire :

Date de mariage :

Lieu du mariage :

En cas de divorce ou de séparation de corps :

Date du jugement :

Tribunal de :

REDACTION DU PROJET D'ACTE prévu au nom de

☐ Monsieur
 ☐ Madame
☐ Monsieur et Madame
 ☐ Mademoiselle

Société*: Représentée par :

Siège Social : Agissant en qualité de :

*indiquer « en création » s'il s'agit d'une société créée pour l'acquisition

- Application de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'information, aux fichiers et aux libertés

Le Réservataire est informé de l'utilisation par le Réservant des informations recueillies à l'occasion de la conclusion du présent contrat, pour la tenue d'un fichier commercial informatisé. Les personnes destinataires de ces informations sont, au sein de la Société réservante :

- les personnes chargées du service commercial et du service administratif, et leurs supérieurs hiérarchiques, les services chargés du contrôle (exemple : Commissaires aux comptes),
 - les entreprises extérieures liées commercialement à la Société qui recueille les informations pour l'exécution du contrat,
 - les organismes publics, dans la limite de la réponse aux obligations légales de la Société réservante qui collecte les informations,
 - les auxiliaires de justice, ainsi que les officiers ministériels, dans leur mission de recouvrement des créances.
- Le Réservataire est informé de ses droits à l'égard des informations ainsi recueillies par le Réservant. Il dispose ainsi :
- d'un droit d'accès à ses informations, à exercer dans les conditions de l'article 39 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978,
 - d'un droit de rectification des informations contenues, en application des dispositions de l'article 40 de la Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978,
 - du droit de s'opposer, pour des raisons légitimes, au traitement des informations nominatives le concernant, en application de l'article 38 de la Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978,
 - de la possibilité de s'opposer à ce que les informations nominatives fassent l'objet d'une cession dans les conditions précitées.

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 SNC CLEMENT ADER de la société OCEANIS, ayant son siège social au 125 Rue Gilles Martinet 34 070 MONTPELLIER, au capital social de : 1 000 000 €, et inscrit au RCS sous le numéro: 499 204 618. OCEANIS a acquis depuis 1998 une expérience reconnue dans le cadre de la construction ou de la réhabilitation de résidences de tourisme. Depuis sa création OCEANIS a réalisé 44 résidences de tourisme.

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 d'exploitation PARK & SUITES, ayant son siège social au 125 Rue Gilles Martinet 34 070 MONTPELLIER, au capital social de 5 000 000 €, et immatriculée au RCS sous le numéro : 479 987 869.

PARK & SUITES gère à ce jour 50 résidences.

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 d'un 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.

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 2011 et 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 LE CURTISS à LE BLANC MESNIL :

Il est prévu qu'elle fera l'objet d'une demande de classement en catégorie 3 étoiles. Le promoteur et l'exploitant s'engagent à faire toute diligence pour obtenir ce classement au plus tard dans les douze mois de la date de livraison (ou de la date d'achat si celle-ci était postérieure).

Ses caractéristiques techniques :

La construction est conforme à la réglementation RT 2005, en vigueur au stade du dépôt du permis.

Sa situation :



Textes de référence :



Le code de Tourisme

« **ARTICLE L 321-1:** L'Etat détermine et met en œuvre 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