

# CONTRAT DE RESERVATION

## ENTRE LES SOUSSIGNES :

La société civile de construction vente dénommée « **LE 6** », au capital de 10.000 Euros ayant son siège social à LYON, septième arrondissement municipal, 44 avenue Jean Jaurès, identifiée au SIREN sous le numéro 523 637 346, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON

Représentée par la société dénommée « IRISIUM », SAS au capital de 200 000 Euros, ayant son siège social à LYON, septième arrondissement municipal, 21 rue de la Thibaudière, identifiée au SIREN sous le numéro 529 613 663 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON, agissant en qualité de gérant de ladite société, ayant tous pouvoirs en vertu de la loi et des statuts de ladite société, et spécialement habilité aux termes de l'assemblée générale extraordinaire des associés de ladite société en date du 8 Avril 2011.

La société dénommée « IRISIUM », elle-même représentée par Monsieur Marc GRECO, domicilié à LYON, septième arrondissement municipal, 21 rue de la Thibaudière, agissant en sa qualité de Président en exercice de ladite société, ayant tous pouvoirs, en vertu de la loi et des statuts de ladite société.

Ci-après dénommée **LE RESERVANT**

D'UNE PART

Et le RESERVATAIRE, ci-après plus amplement nommé, qualifié, domicilié dans la fiche particulière ci-après,

Ci –après dénommé le **RESERVATAIRE**

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de du RESERVATAIRE aux présentes soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente. Il est toutefois précisé au RESERVATAIRE que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 312-2 et suivants du Code de la consommation.

Dans la mesure où les présentes entreraient dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le RESERVATAIRE initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite le RESERVATAIRE initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé.

D'AUTRE PART

Il est établi le présent contrat de réservation préliminaire à une vente en l'état futur d'achèvement.

## **EXPOSE**

La société civile de construction vente dénommée « **LE 6** » a entrepris la réalisation d'une opération de construction sur la parcelle ci-après désignée après démolition des

construction initiales et dont elle est propriétaire suivant un acte reçu par Maître Christian PIEFFET, Notaire à ANTIBES et Maître ZIEGLER, Notaire à SAINT-CHAMOND, en date du 11 Avril 2011 :

### Désignation

Sur le territoire de la Commune de **LE CANNET (ALPES-MARITIMES)** 6 Avenue Guynemer, un ténement immobilier figurant au cadastre de ladite commune, savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
AZ	165	6 avenue Guynener	20 a 25 ca

En vu de la réalisation de cet ensemble immobilier, il a été sollicité le 12 Mars 2010 et obtenu un permis de construire, comprenant la démolition des constructions existantes, par arrêté de Monsieur le Maire de la Commune de LE CANNET, en date du 15 octobre 2010 sous le numéro PC 06030 10 C 0011., notamment au visa des dispositions des articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le **RESERVANT** déclare que le permis de construire a fait l'objet des mesures de publicité prévues par l'article R 421-39 du Code de l'Urbanisme.

L'affichage tant en mairie que sur le terrain dudit permis a été constatée par Maître Jean-Paul BARNEL, huissier de Justice à LE CANNET, savoir :

- suivant procès verbal en date du 20 Octobre 2010
- suivant procès verbal en date du 23 Novembre 2010
- suivant procès verbal en date du 22 Décembre 2010

Le **RESERVANT** déclare qu'aucune procédure de retrait, qu'aucun recours administratif gracieux ou contentieux ou déféré préfectoral à l'encontre de cet arrêté n'a été notifié dans les formes et délais prévus par les articles L 600-3 et R 600-2 du Code de l'Urbanisme et que Monsieur le représentant de l'État dans le département suite à la transmission de cet arrêté, n'avait fait aucune observation ni notifié son déféré devant le juge administratif ainsi que Monsieur le Maire de la commune de LE CANNET l'a déclaré dans un courrier en date du 26 Janvier 2011.

Le réservataire déclare qu'il entend donner à la présente acquisition le caractère d'investissement dans une "Résidence de Tourisme". Il est en conséquence ici rappelé par extrait les dispositions des articles D 321-1 et 321-2 fixant les normes et la procédure de Classement des Hôtels et des Résidences de Tourisme.

#### **Article D 321-1**

*« La résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ou plusieurs bâtiments d'habitation individuels ou collectifs regroupant, en un ensemble homogène, des locaux d'habitation meublés et des locaux à usage collectif. Les locaux d'habitation meublés sont proposés à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile, pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale. »*

#### **Article D321-2**

*« La résidence de tourisme peut être placée sous le statut de copropriété des immeubles bâtis fixé par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée ou sous le régime des sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé défini par la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé,*

*sous réserve que le règlement de copropriété ou les documents prévus par l'article 8 de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 prévoient expressément :*

*1° Une destination et des conditions de jouissance des parties tant privatives que communes conformes au mode d'utilisation défini au présent article pour ce type de classement et comportant une obligation durable de location d'au moins 70 % des locaux d'habitation meublés qui ne saurait être inférieure à neuf ans, les copropriétaires ou les associés des sociétés d'attribution pouvant bénéficier d'une réservation prioritaire ;*

*2° Une gestion assurée pour l'ensemble de la résidence de tourisme par une seule personne physique ou morale, liée par un contrat de louage ou mandat aux copropriétaires ou associés des sociétés d'attribution. »*

Le **RESERVATAIRE** dûment informé, déclare être intéressé par ce projet et désireux de bénéficier d'une réservation.

A cet effet, il est établi la présente convention de réservation.

## **ARTICLE 1 - INDICATIONS**

**Art 1.1** - Sur ce tènement immobilier sera édifié un ensemble immobilier de 93 appartements qui sera destiné en totalité à la création d'une résidence de tourisme, de catégorie 4 étoiles, avec un nombre d'emplacements de stationnement automobile correspondant aux règles d'urbanisme applicables sur la zone, et avec ses locaux et équipements de services (accueil, piscine, espace remise en forme, sauna, hammam, et l'ensemble des locaux normatifs nécessaires à l'exploitation de ladite résidence de tourisme...), le tout placé sous le statut de la copropriété,

Le **RESERVANT** entend se réserver la possibilité d'apporter, outre des compléments, des modifications à la consistance et aux caractéristiques de son projet et des constructions, en ce compris les biens réservés. Le réservant se réserve la possibilité pour les lots non encore réservés à procéder à leur subdivision ou à leur réunion, totale ou partielle.

Le **RESERVANT** se réserve expressément la faculté de demander tous permis de construire modificatif concernant la configuration des bâtiments, leur implantation et leur destination.

La consistance et les caractéristiques de la construction tant en ce qui concerne la partie réservée que les équipements communs, sont indiquées dans la note technique établie conformément à l'arrêté du 10 Mai 1968 déposée au rang des minutes de Maître Henri-Laurent ZIEGLER, Notaire associé à SAINT CHAMOND, et dont un exemplaire demeure ci-annexé.

**Art 1.2** - Le **RESERVANT** mènera les travaux de telle sorte que les biens faisant l'objet du présent contrat soient achevés au sens de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation au cours du **quatrième trimestre deux mil treize**. Ce délai est donné sous réserve de la force majeure ou des causes usuelles de suspension de délais et notamment :

- intempéries prises en compte par les Chambres Syndicales Industrielles du Bâtiment ou la Caisse du Bâtiment et des Travaux Publics, empêchant les travaux ou l'exécution des "Voies et Réseaux Divers" (V.R.D) selon la réglementation des chantiers du bâtiment.

- retard résultant de la liquidation des biens, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises travaillant sur le chantier y compris celles sous-traitantes (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), ayant pour conséquence la suspension ou l'arrêt du chantier

- la grève, qu'elle soit générale, particulière au bâtiment ou à ses industries annexes ou à ses fournisseurs ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier y compris celles sous-traitantes, ayant pour conséquence la suspension ou l'arrêt du chantier
- la résiliation d'un marché de travaux due à la faute d'une entreprise,
- retard provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par la Société venderesse au **RESERVATAIRE**, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'Œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant),
- retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci.
- 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 ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol 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**.
- l'intervention de la direction des monuments historiques ou autre administration en cas de découverte de vestiges archéologiques dans le terrain,
- troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier.
- retards imputables aux compagnies concessionnaires (E.D.F. - G.D.F. - Poste - Compagnie des Eaux, etc...)

**Art 1.3** - Les biens seront à leur achèvement placés sous le régime de la copropriété résultant de la loi n°65-557 du 10 Juillet 1965. La société venderesse fera dresser par Maître ZIEGLER, notaire susnommé, l'état descriptif de division et le règlement de copropriété, conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application et de tous textes subséquents.

## **ARTICLE 2 - RESERVATION**

**Art 2.1** - Le RESERVANT dans les conditions de l'article L261-15 du Code de la construction et de l'habitation, s'engage à l'égard du RESERVATAIRE à lui réserver les biens dont la consistance et les caractéristiques de la construction sont indiqués aux présentes et à lui offrir la vente, ce dont le RESERVATAIRE prend acte.

**Art 2.2** - Durant le délai ci après convenu au **2.3**, le RESERVANT s'interdit de proposer la vente desdits biens à quelque personne que ce soit autre que le RESERVATAIRE.

En contrepartie le RESERVATAIRE s'oblige à effectuer le versement de la somme dont le montant figure sur la fiche particulière à un compte ouvert à son nom auprès de la société civile professionnelle " Michel MEILLER, Jean-Philippe CAMUS et Henri-Laurent ZIEGLER, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial " dont le siège est à SAINT CHAMOND (Loire), 17, Place de la Liberté, à titre de dépôt de garantie indisponible, incessible et insaisissable, faute de quoi la présente réservation serait nulle.

Ce dépôt de garantie représente 5% du prix de vente TTC du bien objet des présentes.

Si à cette date, la vente des biens objet de l'opération n'a pu être offerte, le dépôt de garantie sera restitué au RESERVATAIRE comme il est dit ci-après dans le paragraphe " Dépôt de garantie ".

**Art 2.3 - LE RÉSERVATAIRE** reconnaît avoir été informé que la destination finale de **la totalité des appartements** de cet ensemble immobilier est l'exploitation 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 d'au moins neuf ans.

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, soit la société dénommée "**EURANCELLE**", **exploitant sous enseigne « NEMEA VACANCES »**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 40 000 Euros, dont le siège social est situé Les Diamants n°1 – 61 route Jean Briaud 33700 MERIGNAC, immatriculée au R.C.S. de Bordeaux sous le numéro 423 398 999

Ce bail résultera d'un acte sous seing privé dont le projet a été communiqué ce jour au RESERVATAIRE, qui déclare en avoir pris connaissance, et qui devra être régularisé, à titre de condition suspensive du présent acte, au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique réitératif des présentes.

A titre d'information du RESERVATAIRE, et en application de l'article L 321-1 du Code du Tourisme, le RESERVANT déclare que le bail commercial dont s'agit, ouvre droit au versement d'une indemnité dite d'éviction prévue à l'article L 145-14 du Code de Commerce, en cas de refus de renouvellement du bail.

Le RESERVANT déclare au surplus que les modalités générales de calcul de l'indemnité d'éviction sont données par l'article L 145-14-2 du Code de Commerce, lequel article fait référence à la « valeur du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession ».

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.

Le RESERVATAIRE reconnaît donc avoir été informé dès à présent des dispositions nouvelles introduites par la loi n° 2009-888 du 22 juillet 2009 relative au développement et à la modernisation des services touristiques, et plus spécialement des articles 16 et 19 de ladite loi, ci-après relatés :

#### **Article 16**

*Après l'article L. 145-7 du code de commerce, il est inséré un article L. 145-7-1 ainsi rédigé :*

*« Art. L. 145-7-1. – Les baux commerciaux signés entre les propriétaires et les exploitants de résidences de tourisme mentionnées à l'article L. 321-1 du code du tourisme sont d'une durée de neuf ans minimum, sans possibilité de résiliation à l'expiration d'une période triennale. »*

#### **Article 19**

Après l'article L. 321-1 du code du tourisme, il est inséré un article L. 321-3 ainsi rédigé :

« Art. 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 prévue 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 L145-14**

« 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. »

Pour permettre la prise de jouissance, le RESERVATAIRE pourra donner tous pouvoirs à la société **NEMEA MANAGEMENT PARTICIPATIONS**, à l'effet de le représenter lors de la signature du procès-verbal de remise des clefs des locaux présentement réservés. Dans le cas précédemment cité, le RESERVATAIRE s'engage à lui verser la somme de **TROIS CENTS Euros (300 €) Toutes Taxes Comprises** à cet effet.

**Dans cette résidence, LE RÉSERVATAIRE 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.**

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

Par suite les loyers versés à l'investisseur par la société d'exploitation sont soumis à la TVA et la TVA afférente à l'acquisition du bien sera récupérable et pourra faire l'objet d'un remboursement.

Le réservataire s'engage expressément à conférer tous pouvoirs au RESERVANT ou à toute autre société qui pourrait lui être indiquée par le RESERVANT à l'effet de faire en son nom auprès de la recette des Impôts dont il dépend, les démarches nécessaires pour procéder aux demandes de remboursement de crédit de TVA résultant des présentes, le tout conformément à la note qui demeurera ci-annexée.

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

Dans le cadre d'un investissement H.T., le RESERVATAIRE s'engage à déléguer la totalité de cette somme à la Société venderesse et à donner mandat irrévocable au Notaire rédacteur de l'acte authentique de vente pour qu'il en reçoive le montant et en effectue le virement au compte de la Société venderesse.

Le **RESERVATAIRE** peut préférer faire son affaire personnelle concernant la récupération de la TVA, et ce auprès du cabinet comptable de son choix, mais il est informé que le paiement du prix de vente sera alors effectué **TOUTES TAXES COMPRISES**.

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

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

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 a l'obligation d'être en mesure de fournir lesdits services, selon les modalités et conditions prévues à l'Instruction Administrative du 11 avril 1991 modifiée par l'Instruction Administrative du 30 Avril 2003

Le **RESERVATAIRE** 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. conformément aux dispositions des articles 176, 177 et 178 de l'annexe II du Code Général des Impôts.

Par ailleurs, il déclare être parfaitement informé de l'obligation de maintenir cette exploitation effective jusqu'au commencement de la dix neuvième 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 211 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.

De son côté, la gestion de l'exploitation étant confiée à un professionnel, le **RESERVANT** déclare ne prendre aucun engagement sur la poursuite de l'exploitation ni sur le maintien du régime fiscal actuellement en vigueur, et s'oblige uniquement, en ce qui le concerne, à assumer les obligations lui incombant en sa qualité de constructeur et de **RESERVANT** 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. Une fois le remboursement de la TVA obtenu, l'exploitation de la résidence restera de la responsabilité de l'exploitant, sans que la responsabilité du **RESERVANT** ne puisse être recherchée en cas de remise en cause du régime de la TVA du fait de l'exploitation ou de sa défaillance éventuelle.

Le **RESERVANT** rappelle que les personnes qui donnent en location des locaux d'habitation meublés sont normalement imposables à raison des revenus qu'elles tirent de cette activité.

Enfin le RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé que le non respect des engagements de location entraînera la perte du bénéfice des incitations fiscales :

- L'acquéreur dispose d'un délai d'un mois à compter de l'acquisition pour mettre en location les biens et droits ci-après désignés.
- La durée minimum de la location doit être de neuf années.

### **ARTICLE 3 - BIENS RESERVES**

Les biens et droits immobiliers dont l'acquisition est réservée comme convenu ci dessus sont désignés sur la fiche particulière du présent contrat qui mentionne également les obligations et sujétions particuliers contenus dans le règlement de copropriété qui s'imposeront au propriétaire desdits biens.

### **ARTICLE 4 - PRIX**

#### **Art 4.1 – Prix de vente**

1°) La vente si elle se réalise aura lieu moyennant le prix **ferme et non révisable TOUTES TAXES COMPRISES** figurant sur la fiche particulière ci-après

Ce prix est taxé sur la valeur ajoutée incluse au taux qui sera en vigueur au jour de la signature de l'acte authentique. Toute variation du taux de la T.V.A. s'imputera en augmentation ou en diminution du prix ci-dessus indiqué.

2°) Le prix ne comprend pas :

- les frais d'acte notarié de vente, y compris les frais de timbres et de publicité foncière,
- les frais et charges des emprunts du RESERVATAIRE,
- le montant de tous les impôts et taxes, participations ou autres redevances à la charge de l'acquéreur, y compris ceux qui viendraient à être modifiés ou créés, à l'exception de la TLE, TSE, TDENS, taxe de raccordement aux réseaux, redevance archéologique comprennent dans le prix sus indiqué,
- les frais de réception de l'appartement
- les frais d'état descriptif/règlement de copropriété à rembourser au réservant pour un montant de 300 Euros TTC.
- les frais du cabinet comptable chargé de procéder aux formalités en vue de la récupération de TVA
- le prix du mobilier

3°) Sauf l'effet de l'éventuelle variation du taux de TVA, le prix stipulé est **ferme, définitif et non révisable, si l'acte authentique a été signé dans le délai de trois mois** à compter de la notification du projet d'acte de vente des biens objet de la présente réservation.

Passé ce délai, si le Réservataire n'avait pas signé l'acte authentique de vente, sans que ce retard soit imputable au RESERVANT, le prix indiqué sur la fiche particulière ci-après serait révisé entre la date de signature du présent contrat et la date de régularisation de l'acte authentique de vente, en fonction de l'Indice Mensuel National du Bâtiment BT 01 publié par le Ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Conformément aux dispositions des articles L.261-11 et R 261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation, le jeu de cette révision de prix sera plafonné à 70% de la variation de l'indice.

indice de base: dernier indice publié ce jour

indice de référence : dernier indice publié le jour de la signature de l'acte de vente.

#### **Art 4.2 - Règlement du prix**

Le prix ci-dessus fixé sera payable de la façon suivante :

- 30 % dudit prix à la déclaration d'ouverture de chantier (sur lesquels s'imputeront le dépôt de garantie dont il est fait état ci-dessous)
- 5 % à l'achèvement des fondations,
- 15 % au plancher haut du rez-de-chaussée
- 20 % à la mise hors d'eau
- 13,62% lors de l'achèvement des cloisons,
- 11,38% lors de l'achèvement des travaux,\*
- 5% lors de la remise des clés.\*

#### **\* Appels de fonds payés au moyen du remboursement de TVA**

D'autre part, en raison de l'exploitation qui doit être faite de cet immeuble en Résidence de Tourisme, et sans que la responsabilité du RESERVANT puisse être recherchée dans le cadre de cette exploitation, le RESERVANT pourra assurer le pré-financement de la TVA à la demande du RESERVATAIRE.

Le RESERVATAIRE donnera mandat au RESERVANT pour procéder à la demande de remboursement du crédit de la TVA et faire les déclarations nécessaires à cet effet.

Le remboursement du crédit de TVA sera effectué sur un compte spécifique, ouvert en la comptabilité de la société civile professionnelle " Michel MEILLER, Jean-Philippe CAMUS et Henri-Laurent ZIEGLER, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial " dont le siège est à SAINT CHAMOND (Loire), 17, Place de la Liberté.

Le montant de TVA récupérée viendra en paiement du solde du prix, correspondant aux deux dernières échéances, soit les stades « Achèvement des travaux » et « Remise des clés ».

Le RESERVATAIRE donnera ordre irrévocable à Maître ZIEGLER, Notaire susnommé, de procéder au paiement des deux dernières échéances, directement au RESERVANT, sur les fonds provenant du remboursement de la TVA.

Dans le cas où le remboursement de la TVA serait refusé par l'Administration, par suite de la faute ou de la négligence du Réservataire, le solde du prix du montant de la vente deviendrait immédiatement exigible.

La fraction du prix de vente exigible à la signature de l'acte de vente sera déterminée en fonction de l'avancement des travaux à la signature dudit acte, conformément au tableau ci-dessus.

Le solde du prix stipulé payable après la signature de l'acte de vente sera exigible par fractions, conformément au tableau d'échelonnement ci-dessus.

Tout retard de paiement d'un terme entraînerait une pénalité de 1% par mois de retard appliquée au montant de la somme non réglée à bonne échéance.

Les règlements devront être effectués dans le délai de 15 jours suivant l'envoi de chaque attestation d'avancement des travaux établie dans les conditions précisées dans l'acte de vente.

**S'agissant du mobilier son prix TTC sera payé en intégralité par le réservataire le jour de la signature de l'acte d'acquisition en l'état futur d'achèvement chez le Notaire**

#### **Art 4.3 - Modalités de financement.**

Le RESERVATAIRE déclare qu'il entend faire son affaire personnelle du financement de l'acquisition des biens, objet du présent contrat, sans intervention du RESERVANT.

Etant précisé que si le RESERVATAIRE se propose de financer l'acquisition des biens objet de la présente réservation, au moyen de un ou plusieurs prêts dont les caractéristiques sont précisées sur la fiche particulière, les parties conviennent de conclure le présent contrat sous la condition suspensive de l'obtention du ou des dits prêts. Il est ici précisé que le ou les prêts seront réputés obtenus lorsque l'acquéreur aura reçu dans un délai de **deux mois** à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification du contrat de réservation, une ou des offres de prêt correspondant aux caractéristiques figurant dans les conditions particulières stipulées ci après, 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 auprès d'un organisme financier, au plus tard dans un délai de **un mois** à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification 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 RESERVANT la possibilité de présenter son dossier à un second établissement choisi par ce dernier.

#### **Art 4.4 - Provision pour frais d'actes**

La provision pour frais d'acte de vente s'élève à la somme mentionnée sur la fiche particulière ci-après.

La provision pour frais d'acte d'emprunt portée pour mémoire.

## **ARTICLE 5 - RESERVATION**

### **Art 5.1 - Réserve**

Le RESERVANT par les présentes établies en application de l'article L261-15 et des articles R261-25 à R261-31 du Code de la construction et de l'habitation, s'engage en contrepartie d'un dépôt de garantie à réserver au profit du RESERVATAIRE les biens dont la consistance et les caractéristiques de la construction sont indiquées, à titre prévisionnel, aux présentes, le tout dans les conditions de celles-ci.

### **Art 5.2 - Forme de l'acte de vente et mode de réalisation de la vente**

Pour autant que les conditions permettant la réalisation de l'opération de construction soient réunies dont l'obtention du permis de construire, la réalisation de l'acquisition du terrain, la mise en place définitive du financement de la construction, la mise en place d'une garantie de remboursement ou d'achèvement, le RESERVANT, dans le délai spécifié à l'article 2.3 ci dessus, notifiera au RESERVATAIRE le projet d'acte de vente des biens objet de la présente réserve.

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, ce projet d'acte. Cette notification sera faite par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.

Si le Réserveataire ne se présente pas à la date fixée pour la signature de l'acte de vente, une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception lui sera adressée huit jours à l'avance, pour un second rendez-vous.

Si le RESERVATAIRE fait connaître son intention de ne pas donner suite à la réserve ou s'il ne se présente pas au rendez-vous fixé pour la signature de l'acte authentique, ou si, s'étant présenté, il refuse de signer ou de verser la totalité de la fraction du prix exigible ledit jour, le RESERVANT pourra vendre les biens objets des présentes à toute personne de son choix, et si le RESERVATAIRE n'est pas en droit de solliciter la restitution du dépôt de garantie, demander au dépositaire l'attribution dudit dépôt entre ses mains.

### **Art 5.3 Conditions de la vente éventuelle**

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

- la vente comportera l'une des garanties de remboursement ou d'achèvement prévues par les articles R 261-17 à R 261-24 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur ayant seul le choix de la forme de la garantie fournie et la faculté de substituer la garantie de remboursement à la garantie d'achèvement de l'article R 261-21 du Code de la construction et de l'habitation, cela sans le concours de l'acquéreur comme il est dit à l'article R 261-23 du même code.

- les locaux vendus seront conformes aux plans et notices descriptives définitifs déposés au rang des minutes de la société civile professionnelle " Michel MEILLER, Jean-Philippe CAMUS et Henri-Laurent ZIEGLER, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial ", 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,

- la vente ne sera parfaite que par la signature de l'acte authentique auquel le transfert de propriété est expressément subordonné.

- dès cette signature, le RESERVATAIRE deviendra propriétaire des constructions existantes au fur et à mesure de leur exécution,

- le vendeur conservera toutefois les pouvoirs de maître de l'ouvrage et aura, en outre, le pouvoir irrévocable de passer après la vente, s'il y a lieu, toute convention de cessions de terrains, de cours communes, de servitude et autres, nécessaire pour la réalisation de l'immeuble, ainsi que de déposer toute demande de permis de construire ou d'autorisation administrative qui s'avérerait nécessaire ou utile pour la bonne réalisation de l'opération de construction.

- le RESERVATAIRE en aura la jouissance à l'achèvement de la construction, par la perception des loyers à son profit, et ce, à partir de la date stipulée aux termes de son bail.

- le paiement des fractions de prix payable à terme sera garanti par le privilège du vendeur et l'action résolutoire.

- le RESERVATAIRE supportera et acquittera tous les droits et taxes, émoluments de notaire, salaire du Conservateur des hypothèques, et d'une manière générale, tous les frais entraînés par la vente,.

- l'acte de vente comportera toutes mentions relatives au permis de construire.

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

#### **Art 5.4 - Dépôt de garantie**

En contrepartie de la réservation objet du présent contrat, le RESERVATAIRE verse d'un commun accord avec le RESERVANT à la société civile professionnelle " Michel MEILLER, Jean-Philippe CAMUS et Henri-Laurent ZIEGLER, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial " dont le siège est à SAINT CHAMOND (Loire), 17, Place de la Liberté , à un compte spécial ouvert au nom du RESERVANT la somme indiquée dans les conditions particulières stipulées à l'article **2.2** 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.

Le dépôt de garantie sera restitué au RESERVATAIRE :

- dans les cas prévus à l'article R 261-31 du Code de la construction et de l'habitation reproduit ci-après ;

- dans le cas où le RESERVATAIRE n'aurait pas reçu au plus tard dans les **deux mois** à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification du contrat de réservation, les offres de prêt répondant aux conditions mentionnées dans les conditions particulières stipulées à l'article **4.3** des présentes, à condition qu'il justifie avoir déposé ses demandes de prêt, au plus tard dans un délai de **un mois** à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification du contrat de réservation. Il s'engage à fournir toutes justifications au RESERVANT à première demande écrite.

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 RESERVANT la possibilité de présenter son dossier à un second établissement choisi par ce dernier, malgré avoir fourni avec diligence les précisions et justifications demandées par eux et s'être vu opposer un refus par tous les prêteurs sollicités. Le RESERVATAIRE établira ces faits en produisant une attestation de chacun d'eux et sous réserve de tous droits et recours du RESERVANT ;

- en cas d'exercice de la faculté de rétractation prévue à l'article **7.2**.

Par contre, 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 prêts susvisées dans le délai de **un mois** et ne fournit pas avec diligence aux établissements prêteurs les précisions et justifications demandées par eux.

### **Art 5.5 - 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 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 % le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire.*

*Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité.*

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

*d) si l'un des éléments d'équipements 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 %.*

*Dans les cas prévus au présent article, le RESERVATAIRE notifiera 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.*

### **Art 5.6 - Remise de pièces**

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu un exemplaire du présent contrat et de ses annexes, savoir : la note technique sommaire, les plans ci dessus visés dont un plan indicatif des lots réservés et un plan de masse de l'immeuble, le projet de bail commercial et l'état des risques naturels et technologiques, le mandat pour réceptionner, les documents pour la récupération de tva, les documents de commercialisation comportant l'ensemble des éléments visés par l'article L321-3 du Code du tourisme

Le règlement et l'état descriptif de division seront notifiés avec le projet de ladite vente.

## **ARTICLE 6 - CLAUSES PARTICULIERES**

### **I – Modifications demandées par le réservataire**

Il est expressément convenu que le réservataire n'aura pas la possibilité de demander de modifications ou de compléments de travaux privatifs, l'ensemble immobilier devant être réalisé de manière homogène en vue de sa bonne exploitation en résidence de tourisme.

## **II –PPRNT**

Le RESERVANT déclare que le bien est situé dans le champ d'application d'un plan de prévention des risques naturels et technologiques. Un état des risques est demeuré ci-annexé aux présentes. Le RESERVATAIRE déclare être informé de cette situation. Cet état des risques indique :

- que le bien vendu est situé en zone de risque faible du PPR incendie de forêt,
- que le bien vendu est en zone de sismicité IB.

Le RESERVANT déclare que le bien objet des présentes n'a jamais été concerné par une catastrophe naturelle ayant donné lieu à une quelconque indemnisation.

## **III –Diagnostic de performance énergétique**

Un diagnostic de performance énergétique sera établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et remis par le RESERVANT au RESERVATAIRE lors de la remise des clefs.

## **IV – Documents de commercialisation**

Le réservataire reconnaît que les documents de commercialisations qui lui ont été remis lors de la signature du contrat de réservation comportaient l'ensemble des éléments visés par l'article L321-3 du Code du tourisme et notamment :

- indiquaient que le bail liant le propriétaire et l'exploitant est un bail de nature commercial soumis, à ce titre, aux dispositions des articles L145-1 à L145-60 du Code de commerce et comportait la mention suivante relative à l'indemnité d'éviction mentionnée à l'article L145-14 du Code de commerce : *"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 de 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 susvisé"*.

- en ce qui le promoteur : nom, adresse, numéro d'enregistrement au registre du commerce et des sociétés, montant du capital social de la société, expérience professionnelle dans le domaine des résidences de tourisme, engagements vis-à-vis de l'exploitant ;

- en ce qui concerne l'exploitant : nom, adresse, numéro d'enregistrement au registre du commerce et des sociétés, montant du capital de la société, nombre de résidences gérées, ses engagements vis-à-vis de l'acquéreur ;

- en ce qui concerne les avantages, notamment fiscaux et financiers, de l'investissement en résidence de tourisme et les conditions pour en bénéficier, notamment l'obligation impérative de classement de l'établissement en tant que résidence de tourisme ;

- les différents statuts possibles de l'acquéreur-investisseur ;

- le projet de réalisation présenté : situation géographique précise de la résidence de tourisme, modes de desserte, normes de constructions, modalités de gestion de l'ensemble immobilier (état de la copropriété, montant des charges), contraintes liées à l'agencement et à l'équipement des parties privatives.

## **ARTICLE 7 - FORMALITES**

### **Art 7.1 - Election de domicile**

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

### **Art 7.2 - Délai de rétractation**

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le **BIEN** dont s'agit étant destiné à l'habitation et LE RESERVATAIRE 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 LE RESERVATAIRE 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, sis 17, Place de la Liberté à SAINT CHAMOND 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.

Par ailleurs, et en cas de pluralité d'acquéreurs, la rétractation d'un seul entraînera caducité des présentes.

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 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. »

LE RESERVATAIRE  
Lu et approuvé

LE RESERVANT  
Bon pour acceptation  
de réservation.

## CONTRAT DE RESERVATION – FICHE PARTICULIERE

Réservataire

### Monsieur

Nom : \_\_\_\_\_

Prénoms : \_\_\_\_\_

Profession : \_\_\_\_\_

Situation de famille : célibataire - marié - divorcé – veuf - pacs

Date et lieu de Naissance : \_\_\_\_\_

### Madame

Nom de jeune fille : \_\_\_\_\_

Prénoms : \_\_\_\_\_

Profession : \_\_\_\_\_

Situation de famille : célibataire - mariée - divorcée – veuve - pacs

Date et lieu de Naissance : \_\_\_\_\_

Adresse :

---

Téléphone professionnel : \_\_\_\_\_ e-mail : \_\_\_\_\_

Téléphone domicile : \_\_\_\_\_ Portable : \_\_\_\_\_

Mariés à : \_\_\_\_\_ le : \_\_\_\_\_

Contrat : oui  non

Reçu par Maître \_\_\_\_\_ Notaire à \_\_\_\_\_

Le : \_\_\_\_\_ Régime : \_\_\_\_\_

**JOINDRE photocopie du passeport ou de la carte d'identité / et le cas échéant du livret de famille ou de l'acte de mariage**

### IDENTIFICATION DU BIEN

Programme : **LE 6 – LE CANNET**

N° de lot : \_\_\_\_\_ Nature \_\_\_\_\_ Superficie habitable : \_\_\_\_\_

N° de lot : \_\_\_\_\_ Nature PARKING

Description et clause particulières:

---

---

---

## PRIX FERME ET NON-REVISABLE

**PRIX total TTC en EUROS (immobilier + parking ) sans mobilier** (lettres et chiffres) : \_\_\_\_\_

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

1 (rayer la mention inutile)

**PRIX DU MOBILIER TTC en EUROS**, dont la liste demeure ci-annexée vendu par la société dénommée **NEMEA MANAGEMENT PARTICIPATIONS**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 800.000 Euros dont le siège est à MERIGNAC (33 700), « Les Diamant N°1 » 61 route Jean Briaud, identifiée au SIREN sous le numéro 487 500 068 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX. lettres et chiffres) : \_\_\_\_\_

Ce prix sera payé en intégralité par le réservataire le jour de la signature de l'acte d'acquisition en l'état futur d'achèvement chez le Notaire. La société NMP remettra en échange à l'acquéreur une facture acquittée.

## MODALITE DU FINANCEMENT

Montant total à financer : \_\_\_\_\_

Apport personnel : \_\_\_\_\_

Montant et nature du Prêt que le réservataire souhaite obtenir : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Etablissement : \_\_\_\_\_

Nature : \_\_\_\_\_

Durée minimum : \_\_\_\_\_

Taux d'intérêt annuel hors assurance maximum : \_\_\_\_\_

Si le RESERVATAIRE déclare ne pas avoir l'intention, pour financer l'acquisition des locaux réservés, de solliciter de prêt couvrant l'intégralité du prix des biens objets des présentes, 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 :

« Je reconnais avoir été informé que, si contrairement aux indications portées au présent acte, je recours néanmoins à un prêt pour payer le solde du prix de la présente vente, je ne pourrai me prévaloir de la condition suspensive de son obtention prévue par la loi n° 78-596 du 13 juillet 1979 »

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


**DEPOT DE GARANTIE**

5% du prix de vente TTC, soit : \_\_\_\_\_  
nets de frais bancaires, réglés à l'ordre de la société civile professionnelle " Michel MEILLER  
Jean-Philippe CAMUS et Henri-Laurent ZIEGLER, Notaires associés »

Tous les clients qui procéderaient au versement du dépôt de garantie par virement sur le compte de la société civile professionnelle « Michel MEILLER et Jean-Philippe CAMUS et Henri-Laurent ZIEGLER, Notaires associés » au moyen du RIB ci-joint voudront bien joindre une photocopie de leur ordre de virement ainsi qu'un exemplaire de leur RIB pour pouvoir procéder le cas échéant au remboursement de ladite somme.

Vente régularisée au plus tard le : 31 Décembre 2011

Notaire ou Solicitor de l'acquéreur : \_\_\_\_\_

Nom : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Téléphone : \_\_\_\_\_

Fax : \_\_\_\_\_

e-mail : \_\_\_\_\_

**Notaire de la société venderesse :**

Maître Henri-Laurent ZIEGLER

SCP MEILLER – CAMUS - ZIEGLER

17, Place de la Liberté

42 400 SAINT CHAMOND

Tel : 04 77 22 95 29 / Fax 04 77 22 58 94

e-mail : l-ziegler@notaires.fr

**DONT ACTE** sur dix huit pages.

**Paraphes**

**Comprenant :**

- renvoi approuvé :
- barre tirée dans des blancs :
- blanc bâtonné :
- ligne entière rayée :
- chiffre rayé nul :
- mot nul :
- lettre nulle :

Fait à

le

En autant d'exemplaires originaux que de parties, outre un exemplaire pour Maître ZIEGLER, notaire chargé de la rédaction de l'acte de vente à établir à la suite des présentes.

“ LE RESERVANT ”

“ LE RESERVATAIRE ”

# 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 SCCV « LE 6 » de la société IRISIUM, ayant son siège social au 21 rue Thibaudière - 69007 LYON, au capital social de : 200 000 € et inscrite au RCS sous le numéro: 529 613 663. IRISIUM a acquis une expérience reconnue dans le cadre de la construction de résidences de tourisme. Leurs principales références : Belvédère ; Les Provères ; Le Hameau des Brigues à Courchevel – Edelweiss ; Les Chalets de Wengen ; Les Trois Glaciers à La Plagne – Le Domaine du Bousquet à Aix en Provence.

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 SARL EURANCELLE, exploitant sous enseigne « NEMEA » ayant son siège social au Les Diamants N°1 – 61 route Jean Briaud – 33700 MERIGNAC, au capital social de 40 000 €, et immatriculée au RCS sous le numéro : 423 398 999.

NEMEA est spécialisée dans la gestion de résidences de tourisme depuis 1994 et assure, à ce jour, l'exploitation de 40 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 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

**Paraphes :**

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 LE 6 AU CANNET :**

Il est prévu qu'elle fera l'objet d'une demande de classement en catégorie 4 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 règlement en vigueur au stade du dépôt du permis.

#### Sa situation :

- A 3 km de Cannes
- A 38 km de Nice
- A 180 km de Marseille

#### En avion :

Aéroport International de Nice à 25km

Aéroport International de Marseille Provence à 175km

#### En Train :

Gare de Cannes à 2 km

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 :**