

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

LE GRAND LODGE

CHATEL (74390)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1°) La Société " VINCI IMMOBILIER RESIDENCES SERVICES ", société en nom collectif au capital de 1.500 euros, dont le siège social est à Boulogne-Billancourt (Hauts de Seine) 8 rue Heyrault, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro SIREN 437 568 561,

Ou toute société qu'elle voudrait se substituer.

Représentée par :

La société dénommée VINCI IMMOBILIER PROMOTION, société par action simplifiée au capital de 4 938 000 euros, dont le siège social est à Boulogne (Hauts de Seine) – 8 rue Heyrault, Inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 339 788 309, agissant en sa qualité de gérante de la S.N.C. VINCI IMMOBILIER RESIDENCES SERVICES, et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes tant en sa dite qualité qu'en vertu des statuts.

Ladite SAS VINCI IMMOBILIER PROMOTION elle-même représentée par Monsieur Jean-Pierre DABLANC demeurant à LYON (7 ème.) 63 rue André Bollier.

Ci-après dénommé "LE RESERVANT"

(*) 2°)

➤ *Nom de(s) l'acquéreur(s) :*

➤ *Prénom :*

➤ *Adresse :*

.....
.....

Ci-après dénommé "LE RESERVATAIRE"

(*) A remplir obligatoirement

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

I - DESCRIPTION GENERALE

L'immeuble dont la construction est projetée consiste en :

Un ensemble immobilier représentant 113 logements ainsi que des locaux d'accueil et de gestion, et 118 places de parking en extérieur et en sous-sol.

Ainsi qu'il résulte des plans établis par le Cabinet d'Architecte DePreval dont les bureaux sont situés 1, rue Abbé-de-la-Salle - 38000 Grenoble.

Le réservataire déclare parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'immeuble que le réservant se propose d'édifier.

II - PERMIS DE CONSTRUIRE

Un permis de construire a été obtenu le 12 Mai 2009 sous le numéro PC 074 063 09 B0001 et autorisant la réalisation d'une Résidence de Tourisme d'une surface SHON d'environ 5 335m².

Toutefois, le RESERVANT se réserve la faculté de déposer toute demande de permis de construire modificatif nouveau et de modifier la consistance de son programme immobilier, la destination, l'affectation et la subdivision des locaux.

III - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

La consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble sont déterminées dans une notice technique établie conformément à l'arrêté du 10 MAI 1968 qui sera déposée aux rangs des minutes de **Maître Bruno Chauvet** – Notaire à Abondance (74360), B.P. 50003, Résidence « Les Andains », et que le RESERVATAIRE sera autorisé à consulter.

Cette note énonce la nature et la qualité des matériaux qui seront utilisés, tant des équipements propres aux fractions, objet des présentes, que de l'immeuble de logements qui les comprend.

En outre, le RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance de la notice descriptive sommaire du projet, du plan des locaux choisis, qui demeureront annexés aux présentes.

IV - SITUATION JURIDIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

La société dénommée « **Vinci Immobilier Résidences Services** » a acquis ou projette d'acquérir différentes parcelles de terrain à bâtir d'une superficie totale de **1 hectare 07 ares 04 centiares** sises à **Châtel (74390)** lieu dit « **Sous vonne** », constituant l'assiette de l'ensemble immobilier à édifier, qui sera placé sous le régime de la copropriété.

Ladite propriété figure actuellement au cadastre de la Commune de **CHATEL (Haute-Savoie)** sous les références suivantes :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
A	1200p	Sous Vonne	TERRE	00	12	47
A	1200p	Sous Vonne	TERRE	00	03	63
A	1118	Sous Vonne	TERRE	00	15	28
A	1119	Sous Vonne	TERRE	00	15	28
A	1120	Sous Vonne	TERRE	00	15	28
A	1121	Sous Vonne	TERRE	00	11	35
A	2097	Sous Vonne	TERRE	00	11	19

A	2098	Sous Vonne	TERRE	00	11	18
A	2099	Sous Vonne	TERRE	00	10	85
A	1418	Sous Vonne	TERRE	00	00	53
CONTENANCE TOTALE				01	07	04

V - ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le terrain entre dans le champ d'application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, étant situé dans une commune concernée par l'obligation d'annexer un Etat des Risques Naturels et Technologiques.

Selon l'arrêté préfectoral n° **2006-141** en date du **9 Février 2006**, demeure ci-annexé après mention, un état des risques, tel qu'établi à partir des informations mises à disposition par la Préfecture des Hautes Alpes et dont le Réservataire reconnaît en avoir pris connaissance.

En outre, le réservant déclare que le Plan de Prévention des Risques Naturels de la Commune de CHATEL est actuellement en cours de révision (prescription du 01/09/2004) et une copie du futur plan de prévention des risques naturels demeurera, à titre d'information pour le réservataire, joint au présent contrat de réservation.

VI – EMBLACEMENT RESERVE

Il est ici précisé que le terrain assiette du futur ensemble immobilier fait l'objet d'une emprise partielle d'un emplacement réservé portant le numéro 18 (réalisation d'une route au lieudit « Sous-Vonne ») au Plan d'Occupation actuel de la Commune de CHATEL.

L'emprise de cet emplacement réservé figure au plan joint au présent contrat de réservation.

Le réservataire reconnaît en être informé et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours possible contre le réservant.

VII – RAPPEL DE SERVITUDES

Le réservataire souffrira les servitudes passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent grever l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers objet de la présente réservation, y compris celles résultant de la situation naturelle des lieux, des projets d'aménagement communaux et d'urbanisme, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le réservant et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de tous titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A cet égard, le réservant déclare que l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes est concerné par les servitudes suivantes :

1°- Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean THOME, alors Notaire à THONON LES BAINS (Haute-Savoie), le 5 septembre 1979, publié au bureau des hypothèques de THONON LES BAINS le 13 septembre 1979 volume 2757 n° 2, il a été constitué une servitude de passage dans les termes ci-après littéralement rapportés :

« Afin de desservir la parcelle cadastrée section A n° 1120 pour une contenance de 15a 28ca, situé au Nord Ouest de l'immeuble faisant l'objet des présentes et propriété de Mme AUBERT, venderesse, celle-ci se réserve à titre de servitude réelle et perpétuelle un droit de passage de cinq mètres de largeur grevant la limite Sud Ouest de la portion de terrain cadastrée sous le n° 1197 présentement vendue. »

« Ce droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure et pourra recevoir toutes les canalisations pour l'amenée de l'eau, et de l'électricité et autres, ainsi que toutes conduites pour l'évacuation des eaux pluviales, ménagères et usées ainsi que le système de tout à l'égout s'il y a lieu. »

2°- Aux termes d'un acte reçu par Me PONCET Jones, alors Notaire à ABONDANCE (Haute-Savoie), le 21 juillet 1965, publié au bureau des hypothèques de THONON LES BAINS le 3 septembre 1965 volume 1119 n° 6, il a été constitué une servitude de passage dans les termes ci-après littéralement rapportés :

« Par les présentes, Mme Veuve MARCHAND MILLET Joseph et ses enfants, vendeurs, se réservent expressément un droit de passage à talon sur la parcelle cadastrée n°1194 section A, lieudit « Vonne » de six ares soixante seize centiares par eux présentement vendu, pour la desservitude du terrain restant appartenir aux époux AUBERT Joseph et MARCHAND MILLET Suzanne Marie, cadastré n° 1121 section A de 11a 35ca; cette servitude de passage s'exercera de la route de grande communication n° 22 jusqu'à la parcelle n° 1121 le long de la divisionnelle n° 1194 - 1195.

En outre, les vendeurs font réserve également d'un droit de passage dans la cour du bâtiment vendu n° 1803 pour accéder à un petit bâtiment à usage de buvette cadastré n° 1196 section A d'une contenance de trois ares vingt huit centiares, avec stipulation toutefois que cette servitude deviendra caduque au cas où les vendeurs déplaceraient la buvette. »

3°- Aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard FUMEX, Notaire à EVIAN LES BAINS (Haute-Savoie) et Maître Jean THOME, alors Notaire à THONON LES BAINS (Haute-Savoie), les 27 et 29 novembre 1979, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de THONON LES BAINS le 4 décembre 1979 volume 2799 n° 11, il a été constitué une servitude de passage dans les termes ci-après littéralement rapportés :

« M MARCHAND MILLET et M et Mme AUBERT, comparants de seconde part, possèdent sur le territoire de la commune de CHATEL, au lieudit « Sous Vonne » diverses parcelles de terrain figurant au cadastre révisé à la section A, sous les numéros 1121 (11a 35ca), 1418 (53ca), 2099 (10a 85ca), 2098 (11a 18ca), 2097 (11a19ca), soit pour une contenance totale de quarante cinq ares dix centiares (45a10ca).

Ces parcelles d'un seul tenant sont séparées du chemin départemental n°22, au-delà du ruisseau de Vannes, par plusieurs propriétés et notamment la propriété de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE L'ALPEN, comparante de première part, qui figure au cadastre révisé à la section A sous les numéros 2472 (25a 05ca) et 2473 (12ca).

Constitution de servitude:

Ceci exposé, M. MALCOEFFE, es qualité, constitue au profit des parcelles de terrain situées à CHATEL lieudit « Sous Vonne » figurant au cadastre révisé à la section A sous les numéros 1121 (11a 35ca), 1418 (0a 53ca), 2099 (10a 85ca), 2098 (11a 18ca), 2097 (11a19ca), soit pour une contenance totale de quarante cinq ares dix centiares (45a 10ca), appartenant à M et Mme AUBERT et M. MARCHAND-MILLET, comparants de seconde part, une servitude perpétuelle de passage à tous usages (notamment le passage de toutes canalisations souterraines ou aériennes) sur une bande de terrain située en aval des immeubles en cours d'édification de la Société Civile Immobilière l'Alpen; ce qui est accepté par M MARCHAND MILLET et M et Mme AUBERT, comparants de seconde part.

L'assiette de ce passage figure sous pointillés bleu au plan dressé par M CANEL, géomètre expert à EVIAN LES BAINS, lequel plan est demeuré annexé aux présentes après certification et mention.

Fonds servant.:

La propriété de la Société Civile Immobilière l'Alpen, située sur la commune de CHATEL lieudit « Vonne » cadastrée à la section A sous les numéros 2472 et 2473.

Fonds dominant.

Les parcelles situées à CHATEL lieudit « Sous Vonne » cadastrées à la section A sous les numéros 1121 (11a 35ca), 2099 (10a 85ca) et 1418 (53ca),

La parcelle située même commune, même lieudit, cadastrée à la section A sous le numéro 2097 (11a19ca)

La parcelle située même commune, même lieudit, cadastrée à la section A, sous le numéro 2098 (11a 18ca) »

4°- Aux termes d'un acte reçu par Maître Gérard VINCENT-GENOD, alors Notaire à ABONDANCE (Haute-Savoie), du 10 janvier 2006, il a été créé au profit des parcelles vendues par la SARL PROMOCOR, un droit de passage dont les dispositions sont ci-dessous littéralement rapportées :

« Les sociétés dénommées « THOLLON IMMOBILIER 1000 2000 » et « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU LAC » grèvent, à titre de servitude réelle et perpétuelle, la totalité de la parcelle sise à CHATEL (Haute-Savoie), cadastrée section A numéro 4363, ainsi qu'il figure en teinte verte sur le plan qui demeurera joint et annexé au présent acte après mention, puis la parcelle sise à CHATEL (Haute-Savoie), cadastrée section A numéro 4362, mais uniquement sur la partie figurant en teinte rose au plan qui demeurera joint et annexé au présent acte après mention, puis la parcelle sise à CHATEL (Haute-Savoie) et cadastrée section A numéro 4482, mais uniquement à l'endroit indiqué en teinte bleue au plan qui demeurera joint et annexé au présent acte après mention, qui constitueront le fonds servant, au profit de la parcelle sise à CHATEL (Haute-Savoie), cadastrée section A numéros 1418, 2099, 2098, 2097, 1118, 1120, 1119 et 1121 qui constitue le fonds dominant, ce qui est expressément accepté par son propriétaire.

Conditions d'exercice de la servitude

Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par le propriétaire du fonds dominant, les membres de sa famille, ses domestiques et employés, ses invités et visiteurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant.

Ce droit de passage pourra s'exercer à pieds, avec ou sans animaux, avec ou sans véhicules, à moteur ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'habitation et d'exploitation, quels qu'ils soient, dudit fonds.

L'assiette de ce droit de passage devra rester libre de stationnement de tous véhicules quels qu'ils soient.

Les frais afférents à l'entretien en bon état de viabilité, à la réparation et au déneigement de ce droit de passage seront supportés, savoir :

- *pour la partie utilisée en commun par tous les utilisateurs dudit droit de passage : par chaque utilisateur dudit droit de passage et proportionnellement à la surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) édifiée sur les parcelles profitant de ce passage ;*
- *pour la partie utilisée uniquement par un utilisateur : par ledit utilisateur intégralement.*

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés. »

5°- Aux termes d'une convention régularisé le 19 septembre 2000 une convention avec le SELEQ 74, il résulte ce qui suit, ci-dessous littéralement rapporté :

« Après avoir pris connaissance du tracé de la ligne souterraine sur les parcelles n° 1121 et 2099 section A lieudit «Sous Vonne », le propriétaire reconnaît au SELEQ 74 les droits suivants:

- *y établir à demeure dans une bande de 0,40 de large, une ligne électrique souterraine sur une longueur totale d'environ 15 mètres, dont tout élément sera situé à au moins 0,80 mètre de la surface après travaux,*
- *établir en limite des parcelles cadastrales des bornes de repérage,*
- *effectuer l'enlèvement, l'abattage ou le dessouchage de toute plantation, qui se trouvant à proximité de l'emplacement de la ligne électrique gêne sa pose ou pourrait par sa croissance occasionner des avaries aux ouvrages.*
- *Par voie de conséquence, le SELEQ 74 et ELECTRICITE DE FRANCE pourront faire pénétrer sur la propriété les entrepreneurs dûment accrédités en vue de la construction, la surveillance, l'entretien et la réparation des ouvrages ainsi établis. »*

En outre, le réservataire investit le réservant de tous pouvoirs à l'effet de passer les conventions qui sont indispensables soit à l'acquisition du terrain assiette de l'ensemble immobilier objet des présentes, soit à la construction de l'ensemble projeté et notamment d'établir toutes conventions de voisinage, toutes servitudes, au profit ou sur l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes, de passer tous contrats de mitoyenneté, d'héberge, de prospect, ou tel autre qu'il appartiendra, cette liste étant purement énonciative et non limitative.

VII - DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'immeuble de logements à édifier est destiné à être vendu par lots soumis au régime de la copropriété conformément à la loi du 10 JUILLET 1965, au décret N° 671233 du 17 mars 1967, à la loi du 31 décembre 1985 et aux textes subséquents.

A cet effet, il sera établi un état descriptif de division-règlement de copropriété dont un exemplaire sera remis au réservataire préalablement à la signature de l'acte authentique de vente.

IX - DELAI D'EXECUTION DES OUVRAGES

Le délai d'exécution des travaux de construction sera le suivant :

La livraison de l'ensemble immobilier est prévue est prévue pour le 4^{ème} trimestre 2012.

Ce délai sera prorogé de plein droit d'une durée légale au moins égale au délai d'interruptions de travaux pour cas de force majeure ou plus généralement pour cause légitime de suspension du délai de livraison (intempéries, grèves, faillites ou déconfitures d'entreprise, injonctions administratives ou autres).

X – GARANTIE D'ACHEVEMENT ET ASSURANCES

La construction de l'ensemble immobilier fera l'objet d'une garantie d'achèvement bancaire, dans les conditions de la loi du 3 janvier 1967, du décret 671166 du 22 décembre 1967 et des articles 261.17 et 261.18 du code de la construction et aux textes subséquents.

Ceci exposé, les parties ont convenu et arrêté ce qui suit :

CONTRAT DE RESERVATION

Le RESERVANT confère par les présentes au RESERVATAIRE qui accepte la faculté d'acquérir par préférence à tout autre si le projet de construction et de commercialisation se réalise aux conditions indiquées par les présentes, conformément aux dispositions de l'article L 261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation, les biens et droits immobiliers désignés sur la fiche particulière, en leur état futur d'achèvement, de la copropriété qui sera instituée de l'ensemble immobilier édifié sur le terrain ci-dessus désigné au paragraphe I de l'exposé qui précède.

Le RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance des articles R 261-28 et R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation qui sont ci-après littéralement reproduits dans l'article 7.

Conformément aux dispositions de l'article 20 de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989, le présent contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de l'Acquéreur.

L'Acquéreur aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de 7 jours à compter de la réception de cette lettre.

La faculté de rétractation doit être exercée avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ARTICLE UN : Désignation des locaux réservés

Les biens et droits immobiliers dont l'acquisition est réservée comme convenu sont désignés dans l'annexe 1, ci-jointe.

ARTICLE DEUX : Prix prévisionnel

La vente des locaux réservés sera offerte au RESERVATAIRE moyennant le prix ferme désigné dans l'annexe 1, ci-jointe.

En cas de variation du taux de la taxe sur la valeur ajoutée, le prix ci-dessus stipulé sera majoré ou diminué en conséquence.

Le prix ne tient pas compte des frais d'acte de vente notarié d'établissement de règlement de copropriété, des frais de publicité foncière et autres frais éventuels à la charge du RESERVATAIRE.

Pour un financement hors taxe (option 1), le prix de vente sera payable par le RESERVATAIRE de la manière suivante :

- 5% € à la réservation,
- 25 % aux fondations en cours
- 10 % au plancher bas du rez-de-neige
- 15 % au plancher bas du 2^{ème} Niveau,
- 15 % à la mise hors d'eau,
- 10 % à la mise hors d'air,
- 3.61 % à la pose des cloisons,
- 2.69 % à la pose des sols durs,
- 8.70 % à l'achèvement,
- 5 % à la livraison.

Les derniers appels de fonds correspondant à 16,39 % du prix seront payés à due concurrence par imputation de la TVA remboursée sous réserve du respect des conditions visées ci-après en article 2 bis § 4.

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

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

Pour un financement toutes taxes comprises (option 2), le prix de vente sera payable par le RESERVATAIRE de la manière suivante :

- 5 % à la réservation,
- 25 % aux fondations en cours
- 10 % au plancher bas du rez-de-neige
- 15 % au plancher bas du 2^{ème} Niveau,
- 15 % à la mise hors d'eau,
- 10 % à la mise hors d'air,
- 3.61 % à la pose des cloisons,
- 2.69 % à la pose des sols durs,
- 8.70 % à l'achèvement,
- 5 % à la livraison.

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

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

ARTICLE DEUX BIS : Conditions particulières relatives à la location et conditions de remboursement de la TVA grevant le fonds

La présente réservation est réalisée dans une Résidence fournissant les prestations définies à l'article 261 D 4 du Code Général des Impôts.

Ce dispositif fiscal permet l'assujettissement à la TVA et la récupération de la TVA par l'acquéreur.

1 - Bail commercial à consentir par le RESERVATAIRE.

Le RESERVATAIRE, simultanément à l'acquisition des biens, s'engage à donner à bail commercial à la Société La Soulane, filiale de Néméa Management Participation (SAS au capital de 57.000 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 393 543 772), les locaux aménagés faisant l'objet des présentes à compter de leur mise à disposition par le RESERVANT.

2 - Droit du Preneur à bail commercial à obtenir une indemnité d'éviction prévue par l'article L.145-14 du code du commerce en cas de refus de renouvellement du bail ainsi que les modalités générales de son calcul.

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 ».

3 – Clause relative aux risques encourus par le RESERVATAIRE

Le RESERVATAIRE déclare avoir pleinement conscience sur le fait que l'opération projetée constitue un investissement locatif à but de défiscalisation et que dès lors, les taux de rendement locatif qui ont pu être avancés dans le cadre des discussions pré contractuelles ont une simple valeur indicative et ne constituent en aucun cas un engagement de la part du RESERVANT.

Le RESERVANT est donc soumis, pour ce qui concerne les taux de rendement locatif qui ont pu être avancés, à une simple obligation de moyens.

Enfin, Le RESERVATAIRE déclare être parfaitement conscient de ce qu'il réalise un investissement qui, comme toute opération de ce type, comporte un aléa, dont le RESERVANT ne saurait en aucun cas être tenu pour responsable.

4 – Mandat à un Cabinet Fiscal et délégation au profit du Réservant dans le cadre de l'option 1 de l'article 2.

Le RESERVATAIRE s'engage expressément à conférer tous pouvoirs au Cabinet Cap Conseils (Lyon – 69007) à l'effet de faire en son nom auprès de la Recette des Impôts dont il dépend, les démarches nécessaires pour procéder aux demandes de remboursement de crédit de TVA résultant des présentes.

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

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 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.

5 - Modalités de paiement du solde du prix de vente correspondant au montant de la TVA Récupérable.

Les sommes dues au titre du solde du prix d'acquisition, payable à l'aide des fonds provenant du remboursement de la TVA, sont stipulées indivisibles. En conséquence, en cas de décès d'un Acquéreur, personne physique avant libération, il y aura solidarité entre ses héritiers et représentants pour le paiement, tant de ce qui resterait alors dû, que des frais de signification prescrite à l'article 877 du Code Civil.

Ce paiement à terme est consenti par le RESERVANT pour autant :

- que le RESERVATAIRE ait bien opté pour l'imposition de ses revenus locatifs dudit immeuble au régime des revenus fonciers,

- que le RESERVATAIRE ait bien délivré un mandat à la société nommée par le RESERVANT à l'effet d'effectuer les formalités de demande de remboursement du crédit de TVA, et faire pour cela, les déclarations nécessaires, recevoir, répondre aux demandes de renseignements de l'Administration,

- que le RESERVATAIRE ait bien fourni en temps utile à la société visée à l'article 2 ou à l'Administration compétente sur simple demande les justifications et pièces nécessaires au bon établissement des dossiers fiscaux dans le délai de huitaine prévu à l'article 2 précité.

Il est précisé que le montant des remboursements à recevoir à ce titre sera effectué par l'Administration, à la Comptabilité de la Société Civile Professionnelle à qui le RESERVATAIRE donne par les présentes, mandat irrévocable de reverser au RESERVANT les sommes dues au fur et à mesure de leur exigibilité.

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

Dans ces conditions, ce solde du prix ne sera pas productif d'intérêts.

Si du fait de la carence du RESERVATAIRE à remplir l'une des conditions ci-dessus, l'Administration n'est pas en mesure de procéder au remboursement de la TVA entre les mains du Notaire rédacteur de l'acte authentique de vente dans les conditions prévues à l'article 2, le RESERVATAIRE sera tenu de s'acquitter personnellement et directement de l'intégralité du solde du prix dans les quinze jours de la constatation par le RESERVANT du refus de paiement de l'Administration pour les motifs sus exposés.

Dans ce cas, il appartiendrait ensuite à l'acquéreur de récupérer par lui-même le montant de la TVA auprès de l'Administration sans qu'il ne puisse aucunement conditionner le paiement immédiat du solde du prix d'acquisition à la décision de l'Administration.

ARTICLE TROIS : Modalités de mis en œuvre du droit de préférence du RESERVATAIRE

1°) Délai dans lequel l'offre d'achat devra être effectué

Le RESERVANT déclare qu'il formulera son offre dans un délai qui n'excédera pas 7 mois à compter de la signature des présentes.

2°) Offre d'achat et communication à faire au RESERVATAIRE

Au plus tard dans le délai ci-dessus fixé, le NOTAIRE informera le RESERVATAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception comportant les informations et documents suivants :

- La confirmation ci-dessus prévue, ou les indications relatives à la consistance du nouveau programme du RESERVANT,
- Une copie du projet d'acte de vente,

- Une copie de l'état descriptif de division-règlement de copropriété qui aura été préalablement établi,
- Une copie des documents régissant l'ensemble immobilier dont dépend l'immeuble de logements,
- Une copie des pièces qui devraient être annexées à l'acte de vente, savoir :
 - . le plan du local à usage d'habitation compris dans les fractions réservées avec indication des surfaces des pièces et dégagements,
 - . la notice des équipements propres à ce local, et le cas échéant, des équipements intérieurs communs,
 - . l'état des risques actualisé,

Par la même lettre, le NOTAIRE invitera le RESERVATAIRE à acquérir, les biens et droits immobiliers réservés.

L'acte authentique de vente devra être régularisé à la date indiquée sur la fiche particulière, soit au plus tard, un mois après la notification de l'offre de vente.

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

ARTICLE QUATRE : Constitution du dépôt de garantie

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

Si le RESERVATAIRE use de son droit de rétraction dans le délai de 7 jours, comme indiqué ci-dessus, le dépôt de garantie lui sera restitué dans les meilleurs délais.

Les fonds déposés en garantie sont indisponibles et incessibles jusqu'à la signature de l'acte de vente.

ARTICLE CINQ : Sort du dépôt de garantie

- 1°) En cas de réalisation de la vente, l'indisponibilité du dépôt de garantie cessera et son montant s'imputera à due concurrence sur le prix de vente.
- 2°) Au cas où le RESERVANT n'offrirait pas la vente dans le délai ci-dessus fixé, le montant du dépôt de garantie sera restitué par le dépositaire au RESERVATAIRE, sur la demande de celui-ci, sous réserve que le RESERVANT ne justifie pas avoir offert la vente dans le délai ci-dessus.
- 3°) Il en sera de même si le RESERVANT ayant fait connaître au RESERVATAIRE, avant l'expiration du délai ci-dessus, qu'il renonce à poursuivre l'opération.
- 4°) Au cas où, la vente ayant été offerte, le RESERVATAIRE renoncerait à acquérir, pour une cause autre que celles indiquées au paragraphe ci-dessous, le montant du dépôt de garantie sera versé par le dépositaire au RESERVANT sur justification par celui-ci de l'envoi de la lettre d'offre et de la carence du RESERVATAIRE.

Le RESERVATAIRE autorise expressément par les présentes le dépositaire à verser le dépôt de garantie entre les mains du RESERVANT sur la seule signature de ce dernier.

- 5°) Au cas où la vente ayant été proposée, le RESERVATAIRE renoncerait à acquérir pour l'une des causes énoncées aux b), c), d), et e) de l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-dessous reproduits, le dépôt de garantie sera restitué par le dépositaire au RESERVATAIRE, dans un délai maximum de 3 mois à compter de la demande faite par le RESERVATAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE SIX : Financement du Prix

6.1- Avec Prêt(s):

Le RESERVATAIRE déclare avoir l'intention, pour financer l'acquisition des locaux réservés, de solliciter un ou plusieurs prêts dont les caractéristiques sont précisées sur la fiche particulière.

Le RESERVATAIRE s'engage à déposer la ou les demandes de prêt auprès des organismes prêteurs de son choix, dans le délai de trente jours suivant la réception par lettre recommandée avec accusé de réception des présentes.

Pour le cas où ce ou ces prêts n'auraient pas été obtenus, le dépôt de garantie sera restitué au RESERVATAIRE s'il adresse au RESERVANT par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les QUINZE JOURS de l'envoi du projet d'acte de vente, une demande de remboursement justifiant de la non-obtention de son prêt par deux attestations de la banque :

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

6.2- Sans Prêt:

Le Réservataire déclare ne pas avoir l'intention pour financer l'acquisition des locaux réservés, de solliciter de prêt. En conséquence, il déclare ne pas soumettre la réalisation des présentes à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt et à apposer ci-après la mention manuscrite prévue par la loi:

"Je soussigné(e) M..... déclare effectuer cette acquisition sans recourir à aucun prêt. Je reconnais avoir été informé(e) que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir de la condition suspensive de son obtention prévue par la loi n° 79_596 du 13 Juillet 1979".

Cette mention devra être rédigée par chaque RESERVATAIRE et devra être suivie de la signature de chaque RESERVATAIRE.

MENTION MANUSCRITE

.....
.....
.....
.....
.....
.....

ARTICLE SEPT : Mentions réglementaires

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

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 qu'elles 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 à 10 % aux prévisions dudit contrat,
- d) si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé,
- e) si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 %.

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

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

ARTICLE HUIT : dispositions de l'article L 121-21 du code de la consommation

Lorsqu'un contrat est conclu à la suite d'un démarchage à domicile, le RESERVATAIRE bénéficie d'une faculté de rétractation conformément aux dispositions de l'article L 121-21 et suivants du code de la consommation. Le client a la faculté de renoncer à son acquisition en adressant le formulaire détachable figurant en annexe II du présent contrat par pli recommandé avec accusé de réception dans les 7 jours à compter de l'engagement pris dans le présent contrat.

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu ledit formulaire détachable.

ARTICLE NEUF : article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation

Conformément à l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation, le RESERVATAIRE non professionnel bénéficie de la faculté de se rétracter.

A cet effet, le présent contrat sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception au RESERVATAIRE. Dans un délai de 7 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification, le RESERVATAIRE pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE DIX : Réalisation de la vente

La réalisation de la vente en l'état futur d'achèvement aura lieu dès la mise en place de la garantie d'achèvement et de l'octroi du prêt. La vente, si elle se réalise, aura lieu sous la forme de vente en l'état futur d'achèvement, conformément aux dispositions de l'article 1601 du code civil, des Articles 7 et suivants de la loi 67.3 du 3 janvier 1967 et du décret d'application du 22 décembre 1967. Elle sera reçue par les notaires désignés au titre IV de l'exposé.

Dans un délai d'un mois à compter de la notification du projet, le réservataire devra signer l'acte authentique de vente : le défaut de régularisation de l'acte rendra au RESERVANT, sans qu'il soit nécessaire pour lui de procéder à une quelconque formalité, la libre disposition des locaux, objet de la présente réservation, et celui-ci conservera sans que le RESERVATAIRE puisse exercer aucun recours à son encontre, le dépôt de garantie

mentionné ci-dessus. Le RESERVATAIRE sera déchu de tous droits à demander ultérieurement la réalisation de la vente.

Le transfert de propriété est exclusivement subordonné à la signature de l'acte authentique. L'acquéreur aura la jouissance des locaux à l'achèvement de la construction, il acquittera à compter du jour de son entrée en jouissance, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus.

Il est précisé que la société conservera après la vente, la qualité de Maître d'Ouvrage à l'égard du Maître d'Œuvre, des entreprises et autres techniciens de la construction, sans que le RESERVATAIRE devenu propriétaire, puisse s'immiscer dans la conduite des travaux.

ARTICLE ONZE : Frais

Le RESERVATAIRE déclare être informé de l'obligation qu'il aura d'acquitter les frais suivants :

- frais d'acte de vente et de récupération de la TVA
- frais de première déclaration fiscale
- frais d'actes notariés du Bail Commercial
- quote-part lui incombant dans les frais de l'acte de dépôt de pièces, et des différents documents régissant l'ensemble immobilier (statuts de l'association syndicale, cahier des charges, état descriptif de division en volumes, etc.),
- frais de prêts qu'il aura sollicités
- frais d'acquisition du mobilier

ARTICLE DOUZE : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives sus-indiquées.

ARTICLE TREIZE : Clauses particulières

Pour le cas où des modifications seraient demandées par le RESERVATAIRE dans les lots réservés, celles-ci devront être acceptées par le RESERVANT et le RESERVATAIRE s'engage à en régler l'intégralité du coût.

De même, la livraison des locaux pourra être retardée par suite des modifications demandées et sortant du planning normal des travaux de construction.

La signature du contrat préliminaire ne constituant qu'un contrat de réservation pur et simple et non un transfert de propriété, le RESERVATAIRE devra assumer en tout état de cause le coût des modifications et de la remise en état initial des lots modifiés s'il ne donnait pas suite à sa réservation.

FAIT A
L'AN
Le

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

LE RESERVATAIRE

LE RESERVANT

ANNEXE I
CONTRAT DE RESERVATION - FICHE PARTICULIERE

(*)

LE COMMERCIALISATEUR :

SOCIETE

NOM

RESERVATAIRE(S)

ACQUEREUR

**CONJOINT
Ou CO-ACQUEREUR**

NOM

.....

Prénom

.....

Date de naissance : / /

..... / /

Lieu de naissance : Ville arrdt.....

Ville arrdt.....

Nationalité.....

.....

Profession :.....

.....

Tel :.....

.....

Adresse : N°..... Rue /Lieudit

.....

Code postal Ville

Non résident : *indiquer le pays*
joindre impérativement la copie de la carte d'identité ou du passeport

Domicile :.....

Un contrat de mariage a-t-il été fait : <> OUI <> NON

Régime matrimonial :.....

Date et lieu du mariage :/...../..... Ville

Arrdt Pays.....

I - REGULARISATION DE L'ACTE

(*)

L'acte sera régularisé par Me Chauvet, Les Andains - 74360 Abondance

☐ *Le client se déplace chez Maître Me Chauvet*

☐ *Le client souhaite signer par procuration chez Maître Ville*

.....

☐ *Le client souhaite se faire représenter par son notaire*

Nom : Me

Adresse :

.....

Tel :

II - DESIGNATION DES BIENS RESERVES

(*)

PROGRAMME : Résidence « Le Grand Lodge »

Adresse : Lieu dit Sous vonne – 74390 Châtel

Lot N°	Type	Etage	Superficie	Stationnement N°
Lot N°	Type	Etage	Superficie	Stationnement N°
Lot N°	Type	Etage	Superficie	Stationnement N°
Lot N°	Type	Etage	Superficie	Stationnement N°

III - PRIX DE VENTE

(*)

Prix :

Appartement : _____ € HT soit _____ € TTC

Stationnement : _____ € HT soit _____ € TTC

Mobilier : _____ € HT soit _____ € TTC

TOTAL : _____ **€ HT** soit _____ **€ TTC**

Soit un prix **hors taxes** en Euros (EN LETTRES) de :

_____ Euros

Soit un prix **toutes taxes comprises** en Euros (EN LETTRES) de :

Euros

NB : Le Réservataire s'engage à acquérir le mobilier en TTC à la société désignée par le Réservant –
contrat ANNEXE -

IV - PAIEMENT DU PRIX :

4-1 Le prix de vente sera payable par le réservataire de la manière suivante:
Voir l'article 2 du contrat de réservation.

(*)

4-2 Financement :

OPTION 1 : Financement HT ☐

OPTION 2 : Financement TTC ☐

RECUPERATION DE TVA PAR CAP CONSEIL ☐ **OUI** ☐ **NON**

-Apport personnel : Euros

-Prêts: Euros

(*)

-Etablissements Prêteurs (**):

1-..... 2-..... 3-.....

.....

Tél:..... Tél:..... Tél:.....

VENTE REGULARISEE AU PLUS TARD DANS LE MOIS QUI SUIVRA LA NOTIFICATION

V - LIVRAISON PREVISIONNELLE : 15 Décembre 2012

Sauf cas de force majeure défini à l'article VII du contrat de réservation

VI - DEPOT DE GARANTIE :

(*)

5 % du prix de vente, soit€, soit en lettres la somme de
.....Euros

Ce montant est réglé par :

☐ Chèque N°..... de la banque.....
à l'ordre de d'un montant de €

☐ Virement n°effectué le par la banque
d'un montant de€

LE RESERVATAIRE

LE RESERVANT

(*) **A remplir obligatoirement**

(**) **Mettre obligatoirement 3 noms d'établissement**

ANNEXE II
CONTRAT DE RESERVATION PRELIMINAIRE A UNE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

**FORMALITES PREVUES PAR L'ARTICLE L 121-23 DU CODE DE LA
CONSOMMATION**

Résidence « **Le Grand Lodge** » – Lieu dit « **Sous vonne** » - **74390 Châtel**

Lot (s) n° :

Date et lieu du contrat :

Nom du commercialisateur :

BORDEREAU DE RETRACTATION SEPT JOURS DE REFLEXION
--

A compléter le cas échéant et à retourner par lettre recommandée avec AR à la Société :

VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL
Vinci Immobilier Résidences Services
63, rue André Bollier
69007 Lyon

Je (nous) soussigné(s)..... demeurant
.....

..... acquéreur(s) du(es) Lot(s) n° de la
RESIDENCE « **Le Grand Lodge** », déclare (déclarons) par la présente et en conformité avec
l'article L 121-21 et suivants sur la législation sur la vente à domicile, user dans le délai légal
de mon (notre) droit de renonciation à l'achat faisant l'objet du contrat de réservation fait à
..... en date du

Fait à Le

Signature(s)

Plan de masse et emplacements réservés



Plan des servitudes

Département :
HAUTE SAVOIE

Commune :
CHATEL

Section : A

Échelle d'origine : 1/1000

Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 13/10/2009
(fuseau horaire de Paris)

©2007 Ministère du budget, des comptes
publics et de la fonction publique

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
BUREAU ANTENNE DU CADASTRE
DE THONON LES BAINS 36 RUE
VALLON B.P.527
74203 THONON CEDEX
tél. 04.50.26.79.38 -bant.thonon-es-
bains@dgi.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

*Servitude à balousache de Poncelet du
21 juillet 1965*
*Servitude 5 mètres de large aco de
Thomé du 05 septembre 1979*



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 VINCI IMMOBILIER RESIDENCES SERVICES ayant son siège social au 8 rue Heyrault à Boulogne (Hauts de Seine), au capital social de : 1 500 €, et inscrit au RCS de Nanterre sous le numéro: 437 568 561 représentée par la société VINCI IMMOBILIER PROMOTION au capital de 4 398 000€. Filiale immobilière du groupe VINCI, premier groupe mondial de concessions-construction, VINCI IMMOBILIER bénéficie d'une expérience de plus de 20 ans dans le domaine de l'immobilier résidentiel (logements et résidences services) et de l'immobilier d'entreprises. Leurs principales références en résidences de tourisme : Les Chalets et Balcons de la Vanoise – La Norma (73) 198 lots ; Le Grand Panorama – St Gervais les Bains (74) 91 lots ; Le Domaine de Figuière – St Maxime (83) 78 lots ; Le domaine des Aïrelles Montgenevre (05) 122 lots ; Appart'city – Antibes (06) 120 lots.

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 SAS LA SOULANE exploitant sous enseigne « NEMEA » ayant son siège social au Les Diamants N°1 – 61 route Jean Briaud – 33700 MERIGNAC, au capital social de 57 000 €, et immatriculée au RCS sous le numéro : 393 543 772.

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 de deux mois.

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

C- L'ACQUEREUR –INVESTISSEUR

Il bénéficie du choix de son statut :

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

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

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

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

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

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

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

Dans cette hypothèse, les loyers sont assujettis à la TVA au taux actuellement en vigueur de 7%. L'investisseur bailleur recevant un loyer TTC devra

Paraphes :

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 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 GRAND LODGE A CHATEL :

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 règlement en vigueur au stade du dépôt du permis.

Sa situation :

A 20 minutes des autoroutes suisses
A 1h15 de l'aéroport international de Genève Coitrin
A 2h de l'aéroport de Lyon Saint Exupéry
A 45 min de la gare TGV de Thonon Les Bains

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 :