

RESIDENCES DE TOURISME



SAINT GOUSTAN

DERNIERE TRANCHE

CONTRAT PRELIMINAIRE DE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT PATRIMOINE LOISIR METEOR (option MIXTE)

Les soussignés sont convenus de ce qui suit :

Par le présent contrat, le Réservant s'engage, dans les conditions de l'article L 261-15 du Code de la construction et de l'habitation, à réserver au Réservataire les locaux ci-dessous désignés en leur état futur d'achèvement, dans les conditions particulières et générales précisées ci-dessous. Le Réservant pourra néanmoins ne pas donner suite à ce contrat et ne pas proposer la signature de la vente au Réservataire si l'appréciation des études poursuivies spécialement au plan de sa commercialisation montre que l'opération n'est pas possible. Le Réservataire prend acte de cet engagement du Réservant et de cette réserve qu'il accepte, et déclare être intéressé par l'opération et désireux de bénéficier d'une réservation pour le cas où l'opération serait réalisée.

1/ Réservant : **La société CLIPPER FRANCE - SAINT GOUSTAN**, société à responsabilité limitée au capital de 7 622,45 Euros ayant son siège 87 boulevard de la République à CHATOU (78400) immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro B 423 341 676.

représentée par Madame Nicole HUET, gérante de la société,

Observation faite que la commercialisation a été effectuée par la **société SELECTYS** mandataire loi HOGUET

ci-après dénommée « le Réservant », d'une part

2/ Réservataire(s) : M.
demeurant à
dont l'état civil détaillé figure sur une fiche de renseignement jointe au présent contrat,
agissant solidairement entre eux s'ils sont plusieurs,
ci-après dénommé(s) « le Réservataire », d'autre part

I. CONDITIONS PARTICULIERES

Sous les réserves exprimées dans les conditions générales ci-après, les parties sont convenues des conditions particulières suivantes :

I.1 DESIGNATION

	Nature du lot	Résidence	N° du lot	Consistance - Nombre de pièces principales	Situation - étage	surface habitable approximative
Appartement						
parking						

La consistance du local réservé résulte en outre du plan de celui-ci annexé au présent contrat et dont le Réservataire reconnaît avoir reçu un exemplaire.

I.2 PRIX ET FRAIS

Le prix de vente de la partie immobilier du (es) locaux désignés ci-dessus est de :€ HT

Le prix de vente de la partie mobilier du (es) locaux désignés ci-dessus est de :€ HT

Le prix de vente de (s) parking(s) désignés ci-dessus est de :€ HT

Le prix de vente total HT est de :€ HT

Auquel il convient d'ajouter la TVA au taux en vigueur à ce jour (19.60 %), soit€

de sorte que le prix TTC s'élève à la somme de€. TTC.

Les frais de notaire et autres étant évalués à la somme de€

Le montant total de l'opération ressort à (hors frais éventuels d'emprunt).....€.

I.3 DEPOT DE GARANTIE

En contre partie de la présente réservation, et après la fin des délais de rétractation prévus à l'article II.11 des conditions générales, le Réservataire versera au Réservant à l'ordre de Maître PUJOL Notaire à Nice, la somme de.....€ ne dépassant pas 5 % du prix prévisionnel de vente TTC.

I.4 CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN EMPRUNT (alternatif avec le suivant)

Le Réservataire déclare avoir l'intention de solliciter le ou les prêts suivants pour le financement des locaux désignés ci-dessus, de sorte que le présent contrat est conclu sous la condition suspensive de l'obtention de ces prêts.

- nature du prêt : amortissable in fine

- montant maximum du prêt :

- taux maximum du prêt (hors assurance) :

- durée minimum du prêt :

I.5 RENONCIATION A LA CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN EMPRUNT(alternatif avec le précédent)

Le Réservataire déclare ne pas avoir besoin de solliciter d'emprunt pour le financement des locaux désignés ci-dessus, et renonce à la condition suspensive ci-dessus en reproduisant sous sa signature la mention ci-après de l'article L 312-17 du Code de la consommation :

« Je déclare ne pas avoir besoin de recourir à un prêt pour financer le prix d'acquisition, et reconnais que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrais pas me prévaloir de la condition suspensive d'obtention d'un emprunt prévue par le Code de la consommation »

I.6 LOCATION A L'EXPLOITANT

Le loyer annuel des biens réservés est fixé à la somme de€ HT (soit 5% du prix HT) à laquelle s'ajoutera la TVA au taux réduit actuellement en vigueur de 5,5% se décomposant de la façon suivante :

1°) un loyer numéraire qui devra être versé par l'exploitant à l'Acquéreur devenu propriétaire, fixé à la somme de€HT (soit 4% du prix HT) à laquelle s'ajoutera la TVA au taux en vigueur (actuellement le taux réduit de 5,5%).

Ce loyer sera payé et révisé conformément aux stipulations du bail.

2°) le surplus converti en l'obligation pour l'exploitant de laisser le logement acquis à disposition du réservataire pour trois semaines de séjours, savoir : 1 semaine en haute saison, 1 semaine en moyenne saison et 1 semaine en basse saison, dans les conditions fixées au II.4.3 des conditions générales.

Précision étant ici faite que le nombre de semaines de jouissance pour la première année sera calculée prorata temporis en fonction de la date d'effet du bail si l'acte d'acquisition est passé avant la prise d'effet du bail et prorata temporis en fonction de la date de l'acte si celui-ci intervient postérieurement à la prise d'effet du bail. Ce calcul prorata temporis fera l'objet d'un arrondi au nombre entier inférieur. Ces semaines seront à prendre selon les modalités décrites à l'article II.4.3 des conditions générales.

I.7 RÉALISATION DE LA VENTE

La signature de l'acte de vente interviendra au plus tard le

II. CONDITIONS GENERALES

II.1 PRIX ET FRAIS

II.1.1 Montant.

Le montant du prix de vente est indiqué dans les conditions particulières.

En cas de variation du taux de la TVA ou de toute autre taxe ou contribution ayant une incidence sur le prix de vente, celui-ci sera majoré ou minoré du montant résultant de cette variation.

Ce prix est ferme et définitif.

II.1.2 Paiement du prix.

Le prix de vente sera payable de la façon suivante :

- 70 % à la signature de l'acte de vente, celle-ci intervenant après la mise hors d'eau, dont il y aura lieu de déduire le montant du dépôt de la garantie. Afin de permettre la récupération éventuelle de la TVA, cette partie du prix payable comptant contiendra l'intégralité de la TVA.
- 10 % au début du cloisonnement
- 10 % à la mise en peinture
- 5 % à l'achèvement des locaux,
- 5 % à la mise à disposition des locaux.

Les frais seront payés au notaire lors de la signature de l'acte de vente.

Si la vente intervient après l'un quelconque des termes définis, la totalité des sommes exigibles auxdits termes le sera le jour de la vente. A partir de cette date, les fractions du prix restant à payer feront l'objet d'appels de fonds de la part du Réservant au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Ces appels de fonds pourront être faits directement à la banque du Réservataire suivant les modalités de déblocage du prêt.

Les fractions de prix faisant l'objet d'appels de fonds ne portent pas intérêt, mais tout retard de paiement par rapport au délai indiqué dans l'appel de fonds donnera lieu à une indemnité de 1 % de la somme exigée par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier et le versement de l'indemnité devant intervenir préalablement à tout autre paiement.

II.2 DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie indiqué dans les conditions particulières sera versé après la fin du délai de rétractation prévu par la loi (II.11 ci-après) à un compte spécial ouvert au nom du Réservant chez Maître PUJOL, Notaire à NICE, et ne dépasse pas 5 % du prix prévisionnel de vente TTC.

Cette somme est indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente sauf réalisation des hypothèses prévues ci-après.

Elle s'imputera sur le prix de vente si celle-ci se réalise. Elle sera restituée sans indemnité de part et d'autre au Réservataire dans les trois mois de sa demande faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les cas prévus à l'article R. 261-31 du Code de la construction et de l'habitation reproduit ci-dessous (II.10).

Elle sera acquise au Réservant qui ne pourra pas demander une quelconque et autre indemnité et qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le Réservataire ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celles indiquées au précédent paragraphe.

II.3 CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN EMPRUNT (Alternative I.4)

La condition suspensive de l'obtention des prêts définis dans les conditions particulières est soumise aux modalités suivantes :

- le Réservataire s'engage à déposer auprès du ou des organismes prêteurs de son choix toutes les pièces nécessaires à l'établissement du dossier de demande de prêt, et ce, dans les huit jours de la signature des présentes.
- dans le même délai, il s'engage à justifier au Réservant par lettre recommandée avec accusé de réception, du dépôt du ou des dossiers de demande de prêt.
- si le Réservataire satisfait auxdites obligations, le présent contrat sera soumis pendant 1 mois à compter du dépôt à la condition suspensive d'obtention des prêts.

- si la condition suspensive n'est pas réalisée, le Réservataire devra en aviser le Réservant.
- si la condition suspensive n'est pas réalisée dans le délai prévu, le présent contrat sera nul et non avenu et le Réservataire disposera d'un délai de huit jours à compter du jour de la réception du refus de prêt pour notifier ce refus au Réservant par lettre recommandée avec avis de réception ou tout moyen équivalent.
- à défaut de cette notification dans le délai de 8 jours, le dépôt de garantie restera acquis au Réservant.
- dans tous les cas, le Réservataire pourra renoncer s'il le juge à propos à la condition suspensive ci-dessus par lettre manuscrite adressée au Réservant et dans laquelle le Réservataire aura reproduit sous sa signature la mention ci-après de l'article L 312-17 du Code de la consommation :

« Je déclare ne pas avoir besoin de recourir à un prêt pour financer le prix d'acquisition, et reconnais que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrais pas me prévaloir de la condition suspensive d'obtention d'un emprunt prévue par le Code de la consommation »

II.4 DESTINATION DES BIENS RESERVES - LOCATION - RECUPERATION DE LA TVA

II.4.1 Reprise du bail global de la résidence en ce qui concerne le logement réservé

Le réservant déclare qu'avant la première vente d'un logement des résidences, la totalité des logements compris dans les Résidences METEOR SAINT GOUSTAN aura été louée par lui à l'exploitant des résidences, Cap Météor, par bail commercial spécifique à la tranche de réalisation des travaux concernant les lots objet de la présent soumis au décret de 1953 pour la durée de 9 années entières et consécutives commençant le jour de la livraison des lots figurant dans le bail correspondant, étant précisé que la tranche des lots concernés sera une résidence 3* comprenant les lots pour l'instant numérotés de 1 à 39.

La destination des locaux loués est l'exercice par l'exploitant d'une activité d'exploitation de résidence de tourisme classée, consistant en la sous-location meublée des locaux à des touristes.

Le réservataire, lors de son acquisition, sera substitué, partiellement et dans la limite du logement acquis, dans les droits et obligations du bailleur.

Souhaitant bénéficier du régime des loueurs en meublé, le Réservataire meublera lui-même le logement acquis.

L'exploitant interviendra à l'acte de vente définitif établi par le notaire pour reconnaître cette substitution partielle de bailleur et accepter les conditions particulières du bail commercial avec le Réservataire, notamment l'engagement du Réservataire de meubler le logement.

Le Réservant précise au réservataire qui le reconnaît, qu'il pourra, en accord avec l'exploitant et sans remettre en cause le classement des résidences de tourisme ni le régime fiscal des locations, permettre à des réservataires de ne pas être substitués partiellement dans les droits et obligations du bailleur en vertu du bail global ci-dessus, mais dans la limite maximale de 30% des locaux de chaque résidence de tourisme.

Le Réservataire signera en même temps que l'acte notarié lors de son acquisition, le bail qui le liera à l'Exploitant dans les droits et obligations du bailleur pour le logement et les meubles acquis. Il reconnaît avoir reçu ce jour le modèle de bail qu'il signera.

La destination exclusive des locaux loués est l'exercice par l'exploitant d'une activité d'exploitation de résidence de tourisme classée, consistant en la sous-location meublée des locaux à des touristes.

II.4.2 Loyer du bail repris par le Réservataire

Le montant du loyer correspondant au logement acquis, qui devra être versé par l'exploitant au Réservataire devenu propriétaire, est indiqué dans les conditions particulières. Ce loyer sera révisé chaque année en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE.

La partie de ce loyer payable en numéraire sera payée à terme échu trimestriellement les 1^{er} janvier, avril, juillet et octobre de chaque année, et pour la première fois le 1^{er} janvier, avril, juillet ou octobre suivant l'entrée en vigueur du bail (jour de livraison des biens faisant l'objet des présentes). La période courant du jour de l'entrée en vigueur du bail à la veille du premier paiement fera l'objet d'un calcul prorata de loyer en fonction du nombre de jours. Cette partie du loyer sera ajoutée au premier paiement.

Quant au surplus, il sera forfaitairement converti en l'obligation pour l'exploitant de laisser le logement acquis à disposition du Réservataire le nombre de semaines précisé dans les conditions particulières. Le Réservataire pourra utiliser le logement pendant les dites semaines sous réserve de respecter la procédure de réservation prioritaire mise en place par l'exploitant, et

indiquée ci-après. Il est précisé que conformément à la réglementation fiscale, le surplus de loyer converti dans cette obligation de mise à disposition correspond à au moins 75% du prix public qu'aurait dû payer le Réservataire pour ces séjours dans la résidence.

II.4.3 Conditions générales du bail

Dans le cadre de ce bail, l'exploitant devra maintenir les résidences en parfait état de fonctionnement et à un niveau de qualité permettant de conserver leur classement. Il aura la faculté de sous-louer en meublé les logements dans le cadre de l'exploitation commerciale des résidences.

Il sera également obligé de destiner les logements à l'hébergement de touristes, et de respecter son engagement de promotion touristique à l'étranger de la résidence (soit dépenser pendant les 24 premiers mois de l'exploitation 1,5 % des recettes d'exploitation perçues au titre de la résidence pour la recherche de clientèle étrangère, soit conclure pendant les 24 premiers mois d'exploitation avec des organisateurs de voyages ou de séjours des contrats de mise à disposition tels qu'au moins 20 % des logements de la résidence soient réservés à des touristes étrangers).

II.4.4 Faculté de réservation prioritaire de 5 semaines de vacances dans le logement acquis

Le Réservataire pourra réserver à titre prioritaire, conformément à l'arrêté du 14 février 1986 relatif au classement des résidences de tourisme, le logement pendant 5 semaines (2 en haute saison, 1 en moyenne saison et 2 en basse saison) sous réserve de respecter la procédure de réservation prioritaire mise en place par l'exploitant et indiquée ci-après, et de verser à l'exploitant un prix de ses séjours au moins égal à 75 % du prix public (qui pourra être payé par compensation avec les loyers dus par l'exploitant) et le coût des prestations fournies à la carte, telles que le petit déjeuner, le nettoyage des locaux, la fourniture du linge de maison.

Le droit de réservation prioritaire du propriétaire devra être exercé dans les conditions suivantes :

- le 1^{er} octobre de chaque année, l'exploitant des résidences définira les dates correspondant aux basse, moyenne et haute saisons. Ces dates seront communiquées au propriétaire sur simple demande de sa part. Pour l'année 2005, la basse saison ira du 1^{er} janvier au 1^{er} avril et du 5 novembre au 31 décembre, la moyenne saison du 2 avril au 17 juin et du 17 septembre au 4 novembre, et la haute saison du 18 juin au 16 septembre.
- le propriétaire aura la priorité pour la réservation du logement qu'il acquiert pendant les semaines qui lui sont attribuées à conditions d'effectuer la demande de réservation 3 mois au moins avant le début de la saison concernée, et par exception pour la première saison de chaque année, avant le 15 décembre. Pour l'année 2005, les dates limites de réservation seront donc les suivantes :
 - avant le 15 décembre de l'année précédente pour les mois de janvier, février et mars,
 - avant le 31 décembre de l'année précédente pour les mois d'avril, mai et juin,
 - avant le 31 mars de l'année pour les mois de juillet, août et septembre,
 - avant le 30 juin de l'année pour les mois d'octobre, novembre et décembre.

Les demandes de réservation en dehors de ces délais pourront uniquement être prise en compte dans la limite des semaines disponibles, aucune garantie de priorité ne pouvant dans ce cas être accordée.

II.4.5 TVA - récupération

Ce système de location permettra de soumettre les loyers du bail commercial à la TVA au taux actuellement en vigueur de 5,5 %, conformément à l'article 261 - D - 4° a) du CGI.

L'exploitation du logement par bail commercial soumis à la TVA permettra ensuite au Réservataire de bénéficier du remboursement de la TVA de son acquisition.

Les formalités de demande de remboursement de la TVA seront effectuées par l'intermédiaire de l'expert comptable de l'exploitant. Si le Réservataire n'est pas résident fiscal en France, il s'engage à désigner un représentant fiscal accrédité pour effectuer toutes les déclarations fiscales et de TVA.

II.5 DÉLAI DE LIVRAISON

Le Réservant mènera les travaux de telle sorte que les lots faisant l'objet du présent contrat soient livrés au plus tard , le délai étant cependant suspendu s'il survient un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, notamment :

- les intempéries, au sens de la réglementation du travail sur les chantiers de bâtiment ;
- les grèves générales ou partielles affectant le chantier ou les fournisseurs ;

- retard résultant de la liquidation des biens, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou de la déconfiture des ou de l'une des entreprises ; et retard provenant de la recherche et de la désignation d'une nouvelle entreprise ;
- retard provenant d'anomalies du sous-sol (source, résurgence d'eau, terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique) 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 ;
- les 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 Réservant ;
- troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier ;
- les retards imputables aux compagnies fournissant les fluides.

L'achèvement de l'ensemble des locaux composant le programme de construction n'étant pas simultané, le Réservataire devra supporter les inconvénients susceptibles de résulter de l'exécution des travaux d'achèvement et de parachèvement du programme et des bâtiments voisins.

II.6 RÉALISATION DE LA VENTE

La signature de la vente interviendra à la date notifiée au Réservataire conformément à la loi, à moins qu'une nouvelle date soit fixée d'un commun accord entre les parties.

La signature de l'acte de vente interviendra au plus tard à la date indiquée dans les conditions particulières.

Si le Réservataire n'avait pas signé l'acte de vente dans le délai de 10 jours de la date notifiée dans les conditions indiquées ci-dessus, le Réservant lui adresserait par acte extrajudiciaire une sommation de se présenter aux jour et heure fixés, en l'étude du notaire, à l'effet de procéder à la régularisation de la vente. Si le Réservataire ne se présentait pas pour la signature de l'acte à la date prévue dans ladite sommation, le notaire serait requis par le Réservant de dresser un procès-verbal de carence.

Dans le cas ci-dessus, comme dans le cas où le Réservataire ferait connaître son intention de ne pas donner suite à la présente réservation, le Réservant redeviendrait libre de vendre les lots objet de la présente convention, à toute personne de son choix.

II.7 DESCRIPTION DU PROJET - ASSURANCES - GARANTIES

II.7.1 Projet de construction - Description des résidences

Le Réservant se propose de réaliser une opération immobilière sur un ensemble immobilier sis sur la commune du CROISIC (Loire-Atlantique) place du Tréhic composé de plusieurs bâtiments, cadastré section AH n° 60, 61, 62, 145, 146 et 147 pour une contenance d'environ 20.662 m².

Cette opération consiste en la réhabilitation lourde des bâtiments existants, assimilée à la construction de bâtiments neufs et par suite pouvant être soumise à la TVA immobilière, pour réaliser :

- une résidence de tourisme préclassée 2 étoiles de 55 appartements, (bâtiment A d'un rez-de-chaussée et de trois étages)
- une résidence de tourisme préclassée 3 étoiles de 131 appartements, (bâtiments B, C et D, d'un rez-de-chaussée et de trois étages)
- un centre de thalassothérapie - remise en forme (bâtiments E et F),
- une piscine extérieure,
- un restaurant, des salles de séminaire,
- des emplacements privatifs de stationnement,
- et toute activité que le Réservant estimera devoir développer.

La S.H.O.N. des bâtiments A, B, C et D après réhabilitation lourde représentera 10.686 m², soit 401 m² de plus que la S.H.O.N. des bâtiments existants.

Afin de réaliser cette opération, le Réservant a déposé et obtenu un permis de construire sous le n° 0440490310106 suivant arrêté de Monsieur le Maire du Croisic en date du 12 juillet 2004.

Ce permis a été régulièrement affiché.

Les biens objet des présentes sont situés dans une des résidences de tourisme classées 2 et 3 étoiles devant comporter après achèvement notamment les équipements collectifs suivants permettant à l'exploitant de fournir les services de petit déjeuner, nettoyage quotidien des locaux, fourniture de linge de maison et réception de la clientèle :

- au sous-sol des bâtiments A et C : réserves, locaux techniques, locaux de stockage du linge,
- au rez-de-chaussée du bâtiment C : salle de restaurant, cuisines,
- au rez-de-chaussée des bâtiments A et C : accueils des résidences.

II.7.2 Qualité de la construction

Celle-ci résulte de la notice descriptive sommaire des parties privatives et communes de l'immeuble, annexée au présent contrat et dont le Réservataire reconnaît avoir reçu un exemplaire.

Cette note indique, à titre prévisionnel, la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipements privatifs ainsi que des équipements collectifs qui présentent une utilité pour les biens réservés.

Le Réservant déclare que l'immeuble ne contiendra pas d'amiante.

II.7.3 Règlement de copropriété - servitudes

La résidence dans laquelle se trouvent les lots objet des présentes sera soumise au statut de la copropriété des immeubles bâtis tel qu'il est défini par la loi du 10 juillet 1965, modifiée.

Le Réservant a chargé Monsieur COUEDELO, géomètre expert à SAINT-NAZAIRE, le cabinet d'Avocats FIDAL, Département Tourisme, Hôtellerie et Loisirs, à PARIS LA DEFENSE, et Maître PUJOL, Notaire à NICE, de préparer le règlement et l'état descriptif de division en lots en vue de son dépôt au rang des minutes de notaire et de sa publication à la conservation des hypothèques compétente.

Des syndicats secondaires seront créés pour chaque bâtiment.

II.7.4 Etat d'avancement des travaux

L'immeuble dont dépend les lots objet des présentes en est au stade suivant : Mise hors d'eau atteinte.

II.7.5 Garantie d'achèvement

Conformément à l'article R 261-21 b) du code de la construction et de l'habitation, le Réservant fournira une garantie d'achèvement de l'immeuble au profit de chacun des acquéreurs.

II.7.6 Assurances

Préalablement à l'ouverture du chantier, le Réservant souscrira les assurances obligatoires en matière de construction d'immeubles neufs, et notamment une assurance dommages-ouvrage, ainsi que cela sera indiqué dans l'acte de vente.

II.8 CONDITIONS DE LA VENTE

Si la vente se réalise, elle aura lieu en état futur d'achèvement aux conditions habituelles et de droit en la manière et notamment sous celles suivantes, observation faite que les dispositions de l'acte de vente se substitueront à celles du présent contrat :

II.8.1 Pour le vendeur

- de vendre les biens réservés dans l'état conforme aux plans et à la notice descriptive de la construction qui seront annexés à l'acte de vente, des modifications pouvant y être apportées par le Vendeur pour des raisons d'ordre technique ou administratif à condition qu'il n'en résulte ni augmentation de prix, ni altération de qualité ;
- Etant précisé que toute différence en plus ou en moins dans les surfaces qui seront indiquées sur les plans définitifs, inférieure ou égale à 5 %, fera le profit ou la perte du Réservataire devenu acquéreur, sans indemnité de part ni d'autre ;
- d'en donner la jouissance à l'acquéreur lors de la mise à disposition des locaux par la perception des loyers, sous réserve du paiement complet des parties exigibles du prix ;
- d'être tenu à la garantie des vices apparents et à la garantie des défauts de conformité pendant un mois à compter de la prise de possession des lots, et à la garantie des vices cachés conformément à la loi. Etant précisé que ces garanties seront limitées aux dommages directs sur l'ouvrage ;
- de faire toutes diligences pour obtenir le certificat de conformité ;
- de remettre à l'acquéreur le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage ;
- de souscrire toute assurance incendie de l'immeuble destinée à être reprise par l'exploitant ou le syndicat secondaire de chaque résidence ;

II.8.2 Pour l'acquéreur

- de supporter tous les droits et taxes, honoraires de l'acte notarié et tous les frais d'acquisition comprenant notamment une quote-part des frais d'établissement du règlement de copropriété ;
- de consentir au vendeur à la garantie du paiement du solde du prix un privilège de vendeur avec réserve de l'action résolutoire sur les lots acquis ;

- de laisser au vendeur, jusqu'à l'obtention du certificat de conformité, la qualité de maître de l'ouvrage et le pouvoir irrévocable de passer toutes conventions nécessaires à l'obtention dudit certificat, notamment toute convention de servitudes, de procéder au dépôt de toute demande de permis modificatif, à condition que ce permis modificatif ne modifie pas substantiellement la nature ou les conditions de réalisation de la construction, de rectifier et mettre à jour le règlement de copropriété et l'état descriptif de division avec l'immeuble tel qu'il se présentera à l'achèvement.
- d'effectuer toutes formalités pour obtenir le cas échéant l'exonération de taxe foncière pour les deux années suivant celle de l'achèvement.

II.9 REMISE DE PIÈCES

Le Réservataire reconnaît avoir reçu annexés aux présentes :

- la notice descriptive immobilier
- la notice descriptive mobilier
- le plan masse de l'ensemble immobilier
- le plan des locaux réservés avec leurs surfaces approximatives (à l'exclusion de celles des caves et garages).
- Un exemplaire des modalités du bail de location.

II.10 REPRODUCTION DES TEXTES LEGAUX

Conformément à l'article R. 261-27 du Code de la construction et de l'habitation, les articles R. 261-28 à R. 261-31 de celui-ci sont reproduits ci-dessous :

Art. R. 261-28. - Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 % du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation 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.

Art. R. 261-29. - Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du Réservataire dans une banque ou un établissement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des Réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par Réservataire.

Art. R. 261-30. - Le Réservant doit notifier au Réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte.

Art. R. 261-31. - Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité, au Réservataire :

- 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 équipements prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;*
- e) si l'immeuble ou la part 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 Réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec de mande d'avis de réception.

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

II.11 NOTIFICATION - MODALITES DE RETRACTATION

Deux textes de protection des consommateurs étant applicables, le Réservataire bénéficiera de la faculté de renoncer à son engagement conformément au 1°) et dans les formes prévues par le 1°) ci-après jusqu'à la fin du délai plus favorable prévu au 2°) ci-après.

Aucun dépôt de garantie ne pourra être versé avant l'expiration du délai prévu au 2°) ci-après.

1°) Conformément à l'article L 121-25 du code de la consommation, le Réservataire a la faculté de renoncer au présent engagement dans les sept jours des présentes par lettre recommandée avec accusé de réception.

A cet effet, il pourra utiliser le coupon détachable ci-après inséré.

Les articles L 121-23 à L 121-26 dudit code sont ci-dessous reproduits intégralement :

Article L 121-23 - Les opérations visées à l'article L 121-21 doivent faire l'objet d'un contrat dont un exemplaire doit être remis au client au moment de la conclusion de ce contrat et comporter, à peine de nullité, les mentions suivantes :

1° Nom du fournisseur et du démarcheur ;

2° Adresse du fournisseur ;

3° Adresse du lieu de conclusion du contrat ;

4° Désignation précise de la nature et des caractéristiques des marchandises ou objets offerts ou des services proposés ;

5° Conditions d'exécution du contrat, notamment les modalités et le délai de livraison des marchandises ou objets, ou d'exécution de la prestation de services ;

6° Prix global à payer et modalités de paiement ; en cas de vente à tempérament ou de vente à crédit, les formes exigées par la réglementation sur la vente à crédit, ainsi que le taux nominal de l'intérêt et le taux effectif global de l'intérêt déterminé dans les conditions prévues à l'article L 313-1 ;

7° Faculté de renonciation prévue à l'article L 121-25, ainsi que les conditions d'exercice de cette faculté et, de façon apparente, le texte intégral des articles L 121-23, L 121-24, L 121-25 et L 121-26.

Article L 121-24 - Le contrat visé à l'article L 121-23 doit comprendre un formulaire détachable destiné à faciliter l'exercice de la faculté de renonciation dans les conditions prévues à l'article L 121-25. Un décret pris en Conseil d'Etat précisera les mentions devant figurer sur ce formulaire.

Le contrat ne peut comporter aucune clause attributive de compétence.

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

Article L 121-25 - Dans les sept jours, jours fériés compris, à compter de la commande ou de l'engagement d'achat, le client a la faculté d'y renoncer par lettre recommandée avec accusé de réception. Si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Toute clause du contrat par laquelle le client abandonne son droit de renoncer à sa commande ou à son engagement d'achat est nulle et non avenue.

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

Article L 121-26 - Avant l'expiration du délai de réflexion prévu à l'article L 121-25, nul ne peut exiger ou obtenir du client, directement ou indirectement, à quelque titre ni sous quelque forme que ce soit une contrepartie quelconque ni aucun engagement ni effectuer des prestations de services de quelque nature que ce soit.

Toutefois, la souscription à domicile d'abonnement à une publication quotidienne et assimilée, au sens de l'article 39 bis du Code général des impôts, n'est pas soumise aux dispositions de l'alinéa précédent dès lors que le consommateur dispose d'un droit de résiliation permanent, sans frais ni indemnité, assorti du remboursement, dans un délai de quinze jours, des sommes versées au prorata de la durée de l'abonnement restant à courir.

En outre, les engagements ou ordres de paiement ne doivent pas être exécutés avant l'expiration du délai prévu à l'article L 121-25 et doivent être retournés au consommateur dans les quinze jours qui suivent sa rétractation.

2°) Conformément à l'article 20 de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 (article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation) le présent contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au Réservataire qui pourra dans le délai de sept jours à compter de la réception de cette lettre exercer une faculté de rétractation par l'envoi recommandée avec demande d'avis de réception au Réservant du coupon détachable visé au 1°) ci-dessus.

II.12 NOTAIRE DU RESERVANT

Les plans, notices, et règlement de copropriété seront déposés au rang des minutes de Maître PUJOL, Notaire à NICE, notaire du Réservant qui établira également les actes de vente.

II.13 ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection en leurs siège social et demeure respectifs.

Fait en trois exemplaires, leà

Le Réservant

Le Réservataire

Coupon détachable
RECTO

ANNULATION DE COMMANDE

établie en conformité de l'article L.121-25 du Code de la Consommation à retourner à :

ELOGIS Mandataire SARL CLIPPER FANCE - SAINT GOUSTAN

31, place de la Madeleine
75008 Paris

CONDITIONS :

- Compléter et signer le formulaire
- L'envoyer par lettre recommandée avec accusé de réception,
- Utiliser l'adresse figurant ci-dessus et au verso,
- L'expédier au plus tard le septième jour à partir de la réception de la notification du contrat de réservation par le Réservant.

Je soussigné (e) :

déclare annuler la réservation ci-après :

Résidence	n° des lots	prix

Date de la réservation :

Nom du client :

Adresse du client :

Signature du client :

VERSO :

ELOGIS Mandataire SARL CLIPPER FANCE - SAINT GOUSTAN

31 place de la Madeleine 75008 Paris