

## DOSSIER DE RESERVATION

# *Les Terrasses D'Isola 2*

Pour être complet et validé, un dossier devra obligatoirement comporter :

- 3 Exemplaires {
- *Contrat de réservation (9 pages)*
  - *Bail de location*
  - *Descriptif sommaire*
  - *Plan de l'appartement*
  - *Plan de masse*
  - *Plan d'étage*
- 1 Exemplaire {
- *Fiche d'état civil complétée intégralement*
  - *Annexes fiscales + Chèque de 177 € à l'ordre du cabinet MAGNIN*
  - *Chèque de réservation (non barré et sans annotations)*
  - *S'il est non encaissable, merci de le préciser sur un post-it*

Tous les documents doivent être complétés intégralement.  
Chaque acquéreur doit les parapher sur chaque page et en signer la dernière.

**Nous vous rappelons que chaque dossier incomplet sera  
automatiquement annulé.**

\*\*\*\*

Pensez à valider votre option :

Adressez nous par fax la copie du chèque ainsi que la 1ere et dernière page du contrat de réservation signées et complétées.

**CONTRAT DE RÉSERVATION**  
**BATIMENT B**

Etage	
Référence Appartement	
Référence Parking	
Commercial	

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS**

LA SOCIETE LES TERRASSES D'ISOLA  
SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITEE AU CAPITAL DE 1 000 €  
AYANT SON SIEGE SOCIAL A ISOLA (06420) LIEU DIT LE HAMEAU – STATION D'ISOLA 2000  
IMMATRICULEE AU REGISTRE DU COMMERCE DE NICE SOUS LE N° 485 331 367

Représentée par sa gérante Madame Martine COUCKE

ci-après dénommé "LE RESERVANT"

**D'UNE PART,**

MONSIEUR : \_\_\_\_\_ PRENOM : \_\_\_\_\_

MADAME : \_\_\_\_\_ PRENOM : \_\_\_\_\_

DEMEURANT ENSEMBLE A : COMMUNE : \_\_\_\_\_ CODE POSTAL : \_\_\_\_\_

LIEU-DIT OU RUE : \_\_\_\_\_

CI-APRES DENOMME "LE RESERVATAIRE"

**D'AUTRE PART,**

Lesquels, préalablement aux conventions ci-après établies, ont exposé ce qui suit,

## **EXPOSE**

### **ARTICLE 1 - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE APPARTENANT AU RESERVANT**

La société "**SARL LES TERRASSES D'ISOLA**" se propose d'édifier un immeuble ci-après désigné sur un terrain situé à :

Département	Alpes Maritimes 06
Commune	ISOLA
Lieu dit	La Station d'Isola 2000

Ledit terrain provenant d'une division de la parcelle cadastrée section AC parcelle n° 28.

Le terrain est inscrit dans le périmètre de la zone d'aménagement concertée de la Station d'Isola 2000 et son statut de droit administratif.

Il est ici précisé que la zone d'aménagement concertée comprend un secteur dit « d'équipement neige » dénommé « VILLAGE DU FRONT DE NEIGE ».

Ce secteur est soumis à un régime particulier de droit privé exprimé dans un cahier des charges reçu suivant acte en date du 22 juin 1971 par Maître FENASSE, notaire à Nice, publié au 4<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de Nice le 2 juillet 1971, volume 132, numéro 3.

### **ARTICLE 2 - PROJET DE CONSTRUCTION -**

Le réservant édifie sur le terrain ci-dessus désigné, situé à ISOLA 2000, un ensemble immobilier commercial à usage de Résidence de Tourisme Classée 4 étoiles comprenant la construction de 152 appartements, des locaux destinés aux services généraux et des places de stationnement.

La description générale de l'immeuble est figurée sur les plans ci-après visés et annexés aux présentes.

Un permis de construire a été déposé par la SARL Groupe Magellan Immobilier auprès de Monsieur le Maire d'ISOLA en date du 6 Octobre 2005, et à fait l'objet d'un arrêté de Monsieur le MAIRE d'Isola portant le n° PC 0607305P0007 délivré en date du 20 Février 2006.

Il a fait l'objet, par la suite, d'une demande de transfert au profit de la SARL Les Terrasses d'Isola en date du 28 Février 2006 suivi d'un arrêté de transfert de Monsieur le Maire d'Isola portant le n° PC 0607305P007 1 délivré en date du 4 Avril 2006.

### **ARTICLE 3 - DELAIS D'EXECUTION DES TRAVAUX**

Le RESERVANT s'engage à faire effectuer les travaux de manière à ce que les droits immobiliers constituant l'objet des présentes, soient achevés au sens de l'article R.261.1. du Code de la Construction et de l'Habitation, au plus tard au cours du PREMIER TRIMESTRE DEUX MILLE NEUF.

Toutefois, ce délai pourra être, le cas échéant, majoré pour causes d'intempéries, défaillances d'entreprises, ou encore en cas de force majeure.

De plus, il est ici convenu que les parties communes seront, si ce délai est nécessaire, achevées dans un délai supplémentaire de trois mois à compter de l'achèvement des parties privatives.

### **ARTICLE 4 - ASSURANCES**

Le RESERVANT, devenu VENDEUR, justifiera au RESERVATAIRE de la souscription des assurances prévues par la loi, et tout particulièrement de l'assurance dommages-ouvrages.

### **ARTICLE 5 – SERVITUDES – RISQUES NATURELS**

#### **A) - Servitudes**

L'ensemble immobilier supportera toutes les charges et servitudes résultant, le cas échéant, du permis de construire et de ses modifications éventuelles ainsi que du Règlement de copropriété que le réservant établira, le réservataire étant, par ailleurs, tenu d'adhérer à la copropriété constituée.

#### **B) - Risques naturels et technologiques**

Le VENDEUR déclare que la commune dont dépend les biens et droits immobiliers objet des présentes, se trouve à ce jour situé dans une ZONE A RISQUES NATURELS, et ce ainsi qu'il résulte de l'arrêté délivré par la Préfecture des Alpes Maritime sous le numéro IAL06073061120 en date du 03/02/2006.

Un état des risques, demeurera joint et annexé à chaque vente réitérant les présentes.

**CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIV**

## ARTICLE 6 - CONTRAT DE RESERVATION

Par les présentes, le RESERVANT confère au RESERVATAIRE, pour le cas où il réaliserait l'opération projetée, la faculté d'acquérir par préférence à tout autre, les droits immobiliers ci-après désignés considérés en leur état futur d'achèvement, tel qu'ils résultent des divers plans ci-après et ce sous les conditions suspensives ci-après exprimées.

La vente sera réalisée sous la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement telle que définie à l'article 1603-3 du Code Civil.

### DESIGNATION DES DROITS IMMOBILIERS OBJET DE LA RESERVATION

Dans l'ensemble immobilier sus-désigné, un ou plusieurs lot (s) référencé (s) ci-dessous :

Réf.Lot	Niveau	Type	Surface Habitable

En ce compris, la quote-part des parties communes particulières et générales affectées aux termes du règlement de copropriété.

## ARTICLE 7 - PLANS

Vont demeurer annexés aux présentes après avoir été visés des parties

- Le plan où se situent les droits immobiliers objet des présentes
- Le plan des droits immobiliers objet des présentes

## ARTICLE 8 - DELAI DE RETRACTATION

Conformément aux dispositions 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 au RESERVATAIRE. Celui-ci aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de sept jours à compter de la réception de cette lettre. Cette faculté de rétractation ouverte au RESERVATAIRE devra être exercée avant l'expiration du délai de sept jours par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

## ARTICLE 9 - PRIX

La présente réservation est consentie et acceptée moyennant le prix toutes taxes comprises de:

Euros (en chiffres)
------------------------

Euros (en lettres)
-----------------------

En cas de variation du taux de la taxe sur la valeur ajoutée, le prix sera ajusté en conséquence. A ce prix, s'ajouteront les frais de l'acte notarié et ceux de mise en copropriété ainsi que l'acquéreur s'y oblige.

Il en est de même des droits et frais relatifs aux prêts que l'acquéreur pourrait conclure pour le paiement du prix.

**CE PRIX EST FERME ET DEFINITIF.**

## ARTICLE 10 - MODALITES DE PAIEMENT

Le prix de vente sera payable selon l'échelonnement suivant :

- 5% à la signature du présent contrat.
- 30% aux fondations ou à la signature de l'acte de vente authentique si celle-ci intervient avant.
- 15% au plancher haut du rez-de-chaussée.
- 10% au plancher haut du 3ème étage.
- 10% à la mise hors d'eau
- 15% aux cloisonnements périphériques.
- 10% à l'achèvement des travaux.
- 5% à la livraison.

## ARTICLE 11 - MODE DE FINANCEMENT - NON RECOURS A UN PRET

Pour l'application de la loi N° 79-596 du 13 juillet 1979, le RESERVATAIRE déclare qu'il financera la présente acquisition, s'il la réalise, sans recourir à un ou plusieurs prêts relevant de ladite loi.

Il reconnaît avoir été informé que s'il demande néanmoins un prêt pour financer le prix ou le solde du prix de vente ci-dessus, il ne pourra se prévaloir du bénéfice de ladite loi, prévoyant qu'en cas de financement d'une acquisition par un prêt, la vente sera conclue sous la condition suspensive de l'obtention de ce prêt.

Le RESERVATAIRE appose ci-après la mention manuscrite, à savoir :

"Je soussigné,

M

déclare ne pas vouloir financer l'acquisition projetée, au moyen d'un ou de plusieurs prêts. Je reconnais que pour le cas où j'aurai malgré tout recours à un prêt, je ne pourrai me prévaloir du bénéfice de la loi du 13 Juillet 1979".

## ARTICLE 12- MODE DE FINANCEMENT - RECOURS A UN PRET

Le réservataire est informé de ce que la loi N° 79-596 du 13 Juillet 1979, n'est pas applicable au contrat préliminaire, en outre, le RESERVATAIRE déclare qu'il assurera le financement de l'acquisition, s'il la réalise, à l'aide d'un ou plusieurs emprunts.

En conséquence, et conformément aux dispositions de ladite loi, les présentes sont soumises à la condition suspensive de l'octroi du ou des prêts ci-après qu'il se propose de contracter dans les conditions suivantes :

**ORGANISME PRETEUR :**

**MONTANT TOTAL DU OU DES PRETS SOLLICITES :**

**TAUX D'INTERET MAXIMUM ACCEPTE, HORS ASSURANCE :**

**DUREE DU OU DES PRETS :**

Le RESERVATAIRE s'engage à effectuer les démarches nécessaires à l'obtention du ou des prêts susvisés, dans un délai maximum de quinze jours suivant la signature du présent contrat. Le ou les prêts seront considérés comme obtenus, dès que le RESERVATAIRE aura reçu l'offre de prêt de l'organisme prêteur.

Notification de l'acceptation du ou des prêts devra être adressée au réservant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise contre récépissé et reçue au plus tard dans les quinze jours de la réception de l'offre ci-dessus.

### **ARTICLE 13 - REALISATION DE LA VENTE**

La réalisation de la vente devra intervenir au plus tard dans un délai de 45 jours à dater de la réception de l'offre de prêt de l'organisme prêteur, et sera régularisée par acte authentique à recevoir par les Notaires du programme :

L'OFFICE NOTARIAL DE REZE – Me Paul Bernard DELOMEAU - 3 Bd VICTOR HUGO A REZE  
44200

L'OFFICE NOTARIAL DE MAITRE Bruno VAGINAY – VILLA ANITA- PLACE AIME GASSIER –  
04400 BARCELONNETTE

A cet effet, le réservant adressera d'abord au réservataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (au besoin par l'intermédiaire du notaire chargé de régulariser l'acte).

- la copie du règlement de copropriété,
- la copie du projet de l'acte de vente,
- la copie des pièces qui devront être annexées au contrat.

Puis le RESERVANT convoquera le RESERVATAIRE, par lettre recommandée avec avis de réception pour signer l'acte de vente à l'expiration du délai d'un mois, à compter de la réception du projet d'acte et autres pièces qui lui auront été adressées ainsi qu'il vient d'être dit.

Faute par le RESERVATAIRE d'avoir signé l'acte à la date fixée par le RESERVANT et sauf résiliation amiable, sommation sera faite au RESERVATAIRE huit jours à l'avance de se présenter à jour et heure fixés à l'étude du notaire chargé du programme sus nommé, le défaut de régularisation de l'acte rendant au RESERVANT sa pleine et entière liberté.

En cas de non réalisation de la vente pour toutes autres hypothèses, le dépôt de garantie sera acquis au RESERVANT à titre d'indemnité d'immobilisation.

Il est toutefois entendu que le réservataire fera diligence dans ses démarches pour permettre la réalisation de la vente dans les délais ci-dessus définis.

En cas de dépassement de délais, le RESERVANT se réserve le droit de se prévaloir de la nullité des présentes et ce sans aucune indemnité. L'application de ce droit se fera par lettre recommandée avec avis de réception.

### **14 - DECLARATIONS**

Le RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance des articles R.261-25 à R.261-31 du Code de la Construction et de l'habitation. (cf Annexe1)

### **ARTICLE 15 - JOUISSANCE**

Le RESERVATAIRE aura la jouissance des biens constituant l'objet des présentes par la prise de possession réelle, après achèvement des travaux et paiement intégral du prix.

## ARTICLE 16 - DEPOT DE GARANTIE

A la sûreté et garantie de la présente réservation et à titre de contre partie, de l'indisponibilité des biens à lui réserver, au titre des présentes, le RESERVATAIRE s'engage à constituer aussitôt que le présent contrat aura été signé et qu'il sera en possession d'un exemplaire lui revenant, à titre de garantie, la somme de 

	Euros
--	-------

 correspondant à 5% du prix de vente, taxe à la valeur ajoutée incluse.

Cette somme sera déposée sur un compte spécial ouvert à la BANQUE POPULAIRE ATLANTIQUE – 1, rue Françoise Sagan – 44800 SAINT HERBLAIN

Le versement de ce dépôt de garantie est une condition essentielle du présent contrat qui serait considéré de plein droit nul et non avenu si le compte n'était pas crédité de la somme ci-dessus indiquée dans le délai de quinzaine de ce jour.

Cette somme est indisponible, incessible et insaisissable, jusqu'à la conclusion du contrat de vente ci-dessus stipulé en cas de réalisation de la vente.

Si le RESERVATAIRE use de son droit de rétractation dans le délai de sept jours prévu par la loi du 31 juillet 1989 susvisé, le dépôt lui sera immédiatement restitué.

## ARTICLE 17 - SORT DU DEPOT DE GARANTIE

### **1. EN CAS DE REALISATION DE LA VENTE :**

Dans ce cas, l'indisponibilité cessera le jour de l'acte notarié et le montant du dépôt sera imputé sur la partie du prix payable comptant.

### **2. EN CAS DE NON REALISATION DE LA VENTE :**

Si cette non réalisation résulte du fait du RESERVANT de ne pas offrir la vente dans le délai fixé ci-dessus, le dépôt de garantie sera restitué au RESERVATAIRE par le dépositaire.

Le dépôt de garantie sera également restitué au RESERVATAIRE en cas de non réalisation des conditions suspensives de même qu'en cas de refus du ou des prêts dont il a été question ci-dessus, (s'il y a lieu).

Le dépôt de garantie sera également restitué au RESERVATAIRE si ce dernier renonçait à acquérir en invoquant l'une des causes énoncées aux paragraphes b, c, d et e de l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation sans qu'il y ait lieu à indemnité de part ni d'autre.

Il en sera de même en cas d'application de la clause de réserve de nullité à la diligence du RESERVANT telle qu'elle est définie à l'article 13 ci avant.

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 18 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour toutes contestations relatives à l'interprétation ou à l'exécution des présentes, les parties conviennent de s'en remettre au Tribunal de Grande Instance de NANTES, qui sera seul compétent.

## ARTICLE 19 - REMISE DE DOCUMENTS

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu une copie du présent contrat, ainsi qu'une notice descriptive de la construction et un plan des locaux constituant l'objet des présentes.

En outre, une copie intégrale du présent contrat lui sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception, qui fera courir le délai de rétractation prévu par la loi du 31 décembre 1989.



# ANNEXE 1

## CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

### Section 5 : Contrat préliminaire

#### Article R261-25

Le contrat préliminaire doit indiquer la surface habitable approximative de l'immeuble faisant l'objet de ce contrat, le nombre de pièces principales et l'énumération des pièces de service, dépendances et dégagements. S'il s'agit d'une partie d'immeuble, le contrat doit en outre préciser la situation de cette partie dans l'immeuble.

La qualité de la construction est suffisamment établie par une note technique sommaire indiquant la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement. Si le contrat porte sur une partie d'immeuble, cette note technique doit contenir également l'indication des équipements collectifs qui présentent une utilité pour la partie d'immeuble vendue.

Cette note technique doit être annexée au contrat.

#### Article R261-26

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

Le contrat doit également indiquer :

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

#### Article R261-27

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

#### Article R261-28

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

#### Article R261-29

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

#### Article R261-30

Le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte.

#### Article R261-31

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

- 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 p. 100 le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité ;
- c) Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10 p. 100 aux prévisions dudit contrat ;
- 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 p. 100.

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

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