

## DOSSIER DE RESERVATION

# *LE GRAND PHENIX*

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

- 3 Exemplaires {
- *Contrat de réservation*
  - *Bail de location*
  - *Descriptif sommaire*
  - *Plan de l'appartement*
- 1 Exemplaire {
- *Fiche d'état civil complétée intégralement*
  - *Annexes fiscales+ Chèque de 173.42 € 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.

**RESIDENCE DE TOURISME  
"LE GRAND PHENIX"  
SUPER LIORAN (15300)**

---

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

---

**Titre I - CONDITIONS GENERALES**

---

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

1°) La société dénommée "**SCV Merboul LE LIORAN**", société civile de construction-vente, dont le siège social est 14 av Hoche – 75008 PARIS

Représentée par son gérant Monsieur *Norbert ABOU*, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts ; lui-même représenté par Monsieur *ACHACHE* gérant de la société *SELECTYS*, carte professionnelle n° 05-164 délivrée par la préfecture des Hautes-Alpes, garantie financière par l'organisme *SOCAF* pour un montant de 110 000 €, dont le siège social est à 3Bis av Foch - 05000 GAP, en vertu d'un mandat Loi Hoguet n° 49.

**Ci-après dénommé " LE RESERVANT "**

2°) Les personnes dénommées, qualifiées et domiciliées dans les conditions particulières ci-dessous.

---

---

---

---

**Ci-après dénommé(es) " LE RESERVATAIRE "**

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

**1. Projet de construction**

La société se propose d'édifier, sur le terrain ci-dessus visé, un ensemble immobilier de 126 logements.

Ce programme de construction dénommé : "**Le Grand Phenix**" fait l'objet d'un arrêté de permis de construire n° PC1510105T1007, délivré le 12 octobre 2005.

La Société se réserve le droit de déposer toute demande de permis de construire modificatif, de modifier en plus ou moins le nombre

de lots privatifs qui seront construits ultérieurement, ou la nature du programme projeté.

**2. Règlement de copropriété**

L'acquisition d'un logement dans cet ensemble immobilier se fera sous le régime de la copropriété.

Chaque acquéreur par le seul fait de son acquisition, se trouvera soumis aux obligations prévues dans le règlement de copropriété à dresser par Maître Hubert CHOPARD, notaires à Modane (73 500).

**3. Consistance et caractéristiques techniques**

Elles résultent des conditions du présent contrat, de la notice descriptive sommaire annexée au présent contrat, du plan du logement, et du règlement de copropriété.

#### **4. Remise des documents au Réservataire**

Le Réservataire déclare avoir reçu :

- un exemplaire du présent contrat,
- un plan du logement choisi,
- une notice descriptive sommaire.

#### **I. DESCRIPTION GENERALE**

L'ensemble immobilier comprendra :

- 6 corps de bâtiment A, B, C, D, E, R
- deux niveaux complets de parkings en sous-sol

En outre l'ensemble sera livré avec les équipements suivants :

- espace d'accueil et salon avec cheminée
- piscine, détente
- caves à skis
- locaux techniques

Etant ici précisé que cet ensemble immobilier est destiné à la réalisation d'une Résidence de Tourisme, pour le fonctionnement de laquelle les RESERVATAIRES devront s'engager à donner à bail le lot objet de l'acquisition à une société d'exploitation, tel qu'indiqué ci-dessous.

#### **II. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES**

La consistance et les caractéristiques techniques de l'ensemble immobilier sont déterminées dans une notice technique établie conformément à l'arrêté du 10 mai 1968 qui sera déposée au rang des minutes de l' Etude de Maître Hubert CHOPARD, Notaires à Modane (73 500), et que le RESERVATAIRE sera autorisé à consulter. Cette note énoncera la nature et la qualité des matériaux qui seront utilisés, tant des équipements propres aux fractions, objet des présentes, que de l'immeuble qui les comprend. En outre, le RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance de la notice descriptive sommaire (annexe I), du plan des locaux choisis (annexe II), et du plan masse (annexe III) de l'ensemble immobilier, qui demeureront annexés aux présentes.

#### **III. GARANTIE D'ACHEVEMENT**

La construction de l'immeuble fera l'objet d'une garantie d'achèvement dans les conditions prescrites par les articles R 261.17 à R 261.24 du Code de la Construction et de l'Habitation.

#### **IV. DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

L'ensemble immobilier à édifier est destiné à être vendu par lots et soumis au régime de la copropriété conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux textes subséquents.

L'état descriptif de division règlement de copropriété sera établi aux termes d'un acte à recevoir par l' Etude de Maître Hubert CHOPARD ,notaire à Modane (73500).

#### **V. DELAI D'EXECUTION DES OUVRAGES**

L'achèvement du bâtiment dont dépendent les BIENS VENDUS, tel qu'il est défini à l'article 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, est indiqué sur la fiche particulière du présent contrat.

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

**CECI EXPOSE, LES PARTIES ONT CONVENU ET ARRETE 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, 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 ci-après désignés, en leur état futur d'achèvement et y attachés les tantièmes des parties communes générales afférentes aux locaux réservés dans l'ensemble immobilier qui sera édifié sur le terrain ci-dessus désigné au paragraphe I de l'EXPOSE qui précède :

Le RESERVATAIRE prend acte de ce que les éventuelles différences n'excédant 5 % en plus ou en moins et concernant les cotes, surfaces ou dimensions portées sur le plan, seront considérées comme admissibles et ne donneront lieu en aucun cas à augmentation ou diminution du prix convenu au présent contrat.

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.

#### **Article un : Désignation des locaux réservés**

Les biens et droits immobiliers dont l'acquisition est réservée sont désignés à l'article 3 des conditions particulières du présent contrat.

#### **Article deux : Prix ferme et définitif**

La vente des locaux réservés sera offerte au RESERVATAIRE moyennant le prix ferme et non révisable TOUTES TAXES COMPRISES indiqué à l'article 4 des conditions particulières du présent contrat.

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

Etant ici précisé que ce prix ne comprend pas :

- les frais d'acte notariés de vente, y compris les frais de timbre et de publicité foncière,
- les frais et charges de prêt sollicités par le RESERVATAIRE,
- les frais de travaux supplémentaires par rapport aux prévisions de la réservation qui seraient demandés par le RESERVATAIRE,
- les frais de mise en copropriété de l'immeuble.

Sauf l'effet de l'éventuelle variation du taux de TVA, le prix stipulé est ferme, définitif et non révisable, si l'acte authentique a été signé dans le délai de quarante cinq jours à compter de la notification de l'offre de vente.

Passé ce délai, si le Réservataire n'a pas signé l'acte authentique de vente, le prix indiqué à l'article 4 des conditions particulières des conditions spécifiques serait révisé entre la date de signature du présent contrat et la date de régularisation de l'acte authentique de vente, en fonction de l'indice Mensuel National du Bâtiment BT 01 publié par le Ministre chargé de la construction et de l'habitation. , ou annulé de plein droit par le réservant s'il le désire.

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

Indice de base dernier indice publié ce jour

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

#### **Article trois : Paiement du prix**

Le prix de vente sera payable par le RESERVATAIRE selon l'échéancier indiqué ci-dessous étant ici précisé que lors de la signature de l'acte authentique de vente, seront exigibles les acomptes correspondant aux travaux déjà exécutés.

##### **Cumul :**

- 5 % à la réservation (dépôt de garantie à l'ordre de la Me CHOPARD notaire à MODANE),
- 30 % à la réitération par acte authentique (outre les versements exigés compte tenu de l'avancement des travaux selon les stades ci-après),
- 10 % au premier plancher,
- 15 % au dernier plancher de l'immeuble,
- 10 % à la mise hors d'eau,
- 10 % à la mise hors d'air,
- 3,61 % lors de l'achèvement des cloisons,
- 11,39 % lors de l'achèvement des travaux de passage tous fluides (\*)
- 5 % lors de la remis des clefs (\*)

(\*) Appels de fonds payés au moyen du remboursement de TVA.

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

Dans ce cas, le RESERVATAIRE donnera mandat au RESERVANT pour procéder à la demande de remboursement du crédit de la TVA et faire les déclarations nécessaires à cet effet.

Le remboursement du crédit de TVA sera effectué sur un compte spécifique, ouvert en la comptabilité de Me CHOPARD.

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

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

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

Les paiements à effectuer en fonction de l'avancement des travaux devront intervenir dans les **15 jours** de la notification correspondante.

Conformément aux dispositions de l'article R 261-14 du CCH, toute somme devenue exigible et non réglée dans un délai de huit jours à compter de la demande qui sera faite au Réservataire, sera passible d'une pénalité de 1% par mois de retard jusqu'au règlement intégral, tout mois commencé étant compté en entier, le tout sans préjudice de la faculté de résoudre la vente qui sera expressément réservée au profit du Réservant dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente et sans que la présente stipulation d'intérêt puisse valoir octroi d'un délai supplémentaire de règlement des sommes appelées.

Les échéances ne pourront excéder les montants prévus par la loi, conformément à l'article R 261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, savoir :

- 35 % du prix à l'achèvement des fondations
- 70 % à la mise hors d'eau
- 95 % à l'achèvement de l'immeuble

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 dans sa totalité.

#### **Article quatre : Financement du prix de vente**

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir connaissance que le programme de construction et/ou réhabilitation ne bénéficiera pas d'une aide de l'Etat.

Le RESERVATAIRE déclare vouloir faire son affaire personnelle du financement du prix, soit par des fonds propres, soit par des fonds empruntés.

#### **Avec prêt :**

Le RESERVATAIRE déclare avoir l'intention, pour financer l'acquisition des locaux réservés, de solliciter un ou plusieurs prêts dont les caractéristiques sont précisées à l'article 5 des conditions particulières du présent contrat. Le RESERVATAIRE s'engage à déposer la ou les demandes de prêt auprès des organismes prêteurs de son choix, dans le délai de quinze jours à compter des présentes.

Si ce délai n'était pas respecté par le RESERVATAIRE, celui-ci ne pourra se prévaloir d'un défaut de prêt pour exiger la restitution du dépôt de garantie.

Il devra remettre dans ce délai au RESERVANT une ou des attestations de demande de prêt fournies par ses organismes prêteurs.

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 quinze jours impartie,
- l'autre justifiant du refus de ce prêt.

En cas de refus de prêt, le Réservataire conservera la faculté de ne pas se prévaloir de cette clause au cas où il assurerait par d'autres moyens l'acquisition des biens réservés.

### **Sans prêts**

Le RESERVATAIRE 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 protection instaurée par l'article L 312.17 du Code de la Consommation.*

**Monsieur:**

**Madame :**

### **Article cinq : Réalisation de la vente**

#### **Conditions Générales**

Le Réservant s'oblige envers le Réservataire à lui offrir dans les conditions décrites ci-dessous, d'acquérir les locaux réservés dans l'immeuble tel qu'il sera construit.

La vente, si elle se réalise, aura lieu en l'état futur d'achèvement conformément aux dispositions de la loi 67.3 du 3 janvier 1967 modifiée et du décret n° 67.1166 du 22 décembre 1967 pris pour son application et notamment sous celles indiquées ci-dessous. Les locaux seront vendus dans l'état conforme au plan indicatif et à la notice descriptive sommaire visée à l'exposé, sous réserve des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter à la construction, pour des raisons d'ordre technique ou administratif.

Le Réservant :

- conservera la qualité de Maître d'Ouvrage,
- prendra l'engagement d'achever les travaux à la date indiquée, sauf survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension de délai livraison.

Le Réservataire :

- sera propriétaire par le seul fait de la signature de l'acte de vente des ouvrages alors existants,
- deviendra propriétaire des ouvrages à venir, au fur et à mesure de leur exécution,
- en aura jouissance à l'achèvement de la construction : il acquittera, à compter du jour de la signature des actes notariés, et dans les conditions prévues par le règlement de copropriété, les charges afférentes à l'appartement vendu,
- acquittera les droits et taxes, honoraires, et d'une manière générale, tous les frais entraînés par la vente et ceux afférents aux prêts nécessaires à la réalisation de son acquisition y compris les frais de règlement de copropriété et de l'état descriptif de division.

Le notaire, dont le nom figure aux conditions spécifiques, notifiera au Réservataire le projet d'acte de vente et ses annexes, le règlement de copropriété et l'état descriptif de division, un mois au moins avant la date prévue pour la signature de l'acte. A réception, le Réservataire disposera d'un délai d'un mois pour prendre connaissance des conditions de la vente proposée et signer l'acte d'acquisition correspondant, en personne ou par procuration.

Si le Réservataire n'a pas signé l'acte dans un délai de un mois, sommation lui sera faite huit jours à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception de se présenter au jour et heure fixés en l'étude du notaire. Le défaut de régularisation dans les conditions ci-dessus rendra au Réservant sa pleine et entière liberté.

Le Réservataire sera considéré comme renonçant à l'acquisition et en supportera les conséquences stipulées à l'article VII - Dépôt de garantie -

En cas de non-réalisation de la condition suspensive stipulée au § VI-2, le Réservataire sera également délié de tout engagement contractuel à l'égard du Réservant, sauf exercice par le Réservataire de sa faculté de passer outre.

#### **Condition suspensive**

Le présent contrat préliminaire de réservation est, en outre, conclu sous la condition suspensive d'obtention par le Réservataire du ou des prêts indiqués à l'article V des conditions particulières ci-après pour financer l'acquisition des biens, objet des présentes.

## **Articles six : 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'un montant indiqué dans la fiche particulière au présent contrat, réglés en un chèque à l'ordre de Me CHOPARD.

Pour le cas où le RESERVATAIRE userait de son droit de rétraction dans le délai de sept jours, comme indiqué ci-dessous, le dépôt de garantie lui sera restitué dans les meilleurs délais.

Les fonds, déposés en garantie sur un compte spécial ouvert conformément à l'article R 261-29 du Code de la Construction et de l'Habitation, sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion de l'acte de vente (sauf réalisation des hypothèses prévues au 2/ et 3/ ci-dessous) :

1. s'imputeront sur le prix de vente, si celle-ci se réalise, et ce, lors du premier versement,
2. seront restitués au RESERVATAIRE sans indemnité de part ni d'autre, dans le délai de 3 mois dans le cas prévus par l'article R 261-31, reproduit ci-après, et textes subséquents,
3. seront acquis de plein droit au RESERVANT à titre de dommages et intérêts, qui ne pourra demander une quelconque autre indemnité et qui retrouvera sa pleine et entière liberté, si le RESERVATAIRE ne signe par le contrat authentique de vente, pour une ou des raisons autres que celles indiquées au 2/ ci-dessus.

Dès à présent, le Réservataire donne son accord irrévocable au dépositaire du dépôt de garantie, de virer, sans autre accord de sa part, le montant du dépôt de garantie au compte du Réservant dans le cas où il ne signerait pas l'acte de vente pour une raison que celles prévues à l'article R 261-31 du C.C.H reproduit ci-après à l'article VIII.

Il accepte d'ores et déjà que ce virement se fasse sur simple demande du Réservataire au dépositaire visé à l'article VIII ci-après.

### **MENTIONS PARTICULIERES**

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 261-31 dudit Code est reproduite ci-dessous :

#### ***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 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 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 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.

#### ***Article 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 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 de 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 8, le Réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

## **Article sept : Acceptation du RESERVATAIRE**

Le RESERVATAIRE déclare accepter la faculté de se porter acquéreur, qui lui est conférée par le RESERVANT par préférence à tout autre, des biens et droits immobiliers ci-dessus fixés. Il déclare en outre avoir pris connaissance des articles R 261-28 à R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-dessus reproduits.

## **Article huit : Clauses particulières**

Pour le cas où des modifications seraient entreprises du fait du RESERVATAIRE dans les lots réservés, celui-ci s'engage à en assumer l'entière responsabilité et 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. L'architecte et la société constructrice devront avoir donné leur accord sur les travaux envisagés.

La signature du contrat préliminaire ne constituant qu'un contrat de réservation pur et simple et non un transfert de propriété, le RESERVATAIRE devrait 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.

## **Article neuf : Fiscalité - Bail commercial**

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé que la destination finale de l'ensemble immobilier "**Le Grand Phenix**" dont dépendent les biens objet du présent contrat de réservation est celle d'une **Résidence de Tourisme** ayant pour objet la mise à disposition d'un local meublé comportant en sus de l'hébergement au moins trois des prestations suivantes, rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle devant faire l'objet d'une exploitation professionnelle par un exploitant unique, par un contrat de location d'une durée d'au moins neuf ans.

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé qu'il régularisera concomitamment à la signature de l'acte de vente, un bail commercial portant sur les biens objet des présentes, garnis de mobilier, pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives, au profit d'une société d'exploitation qui consentira elle-même des sous-locations meublées au profit des futurs résidents, sans possibilité pour cette société de donner congé à l'expiration des trois premières périodes triennales.

Précision étant ici faite que ce bail a été établi par la société exploitant, et qu'un projet de bail a été communiqué ce jour au RESERVATAIRE, qui déclare en avoir pris connaissance.

Le RESERVATAIRE déclare et reconnaît être parfaitement informé des conditions et obligations à remplir pour relever du régime de la TVA sur ces locations, et notamment que la société d'exploitation a l'obligation d'être en mesure de fournir lesdits services, selon les modalités et conditions prévues par l'instruction Administrative du 11 avril 1991 n° A 991.

Le RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance de ces modalités, et plus spécialement des conditions dans lesquelles elles ont été retranscrites dans le bail qu'il doit régulariser.

Il reconnaît être informé que le non-respect de ses engagements par l'exploitant avant l'expiration d'un terme de deux ans entraîne la remise en cause depuis l'origine de l'imposition à la TVA.

Par ailleurs, il déclare être parfaitement informé de l'obligation de maintenir cette exploitation effective jusqu'au commencement de la vingtième (20ème) année suivant celle de l'acquisition ou de l'achèvement, faute de quoi, il sera tenu de procéder aux reversements de la TVA prévus par les articles 210 et 221 de l'annexe II au Code Général des Impôts dans les conditions de droit commun.

Le RESERVATAIRE déclare, en conséquence, faire son affaire personnelle de la régularisation, puis de la poursuite et du renouvellement du bail commercial à son échéance, et du maintien effectif à travers ledit bail de l'activité économique de Résidence de Tourisme.

De son côté, la gestion de l'exploitation étant confiée à un professionnel, le VENDEUR déclare ne prendre aucun engagement sur la poursuite de l'exploitation ni sur le maintien du régime fiscal actuellement en vigueur, et s'obliger uniquement, en ce qui concerne, à assumer les obligations lui incombant en sa qualité de constructeur et de VENDEUR et spécialement celle d'édifier et de livrer l'ensemble immobilier dont dépendent les biens vendus en conformité avec la réglementation administrative aux Résidences de Tourisme.

Le RESERVATAIRE déclare avoir été informé des démarches à effectuer auprès de l'administration fiscale, afin de bénéficier de ce régime de TVA, et s'oblige à régulariser avec la société, un contrat par lequel il chargera cette société d'effectuer pour son compte les différentes démarches relatives au dossier à constituer, pour le dossier de TVA et les déclarations fiscales, conformément à une note qui demeurera ci-annexée.

Cette condition de régularisation du bail concomitamment à la signature de l'acte notarié de vente de l'appartement est déterminante du consentement du RESERVATAIRE sans laquelle il n'aurait pas contracté.

En effet le RESERVATAIRE n'acquiert l'appartement que dans la mesure où il sait qu'il pourra, lors de l'acquisition, régulariser un bail commercial qui lui assurera un revenu locatif et la récupération de la TVA sur les bases de la réglementation en vigueur

### **Article dix : 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 PARIS qui sera seul compétent.

### **Article onze : Frais**

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

- frais d'acte de vente,
- quote-part lui incombant dans les frais du document d'information, de l'état descriptif de division, règlement de copropriété, et des différents documents régissant l'ensemble immobilier.
- frais éventuels de prêts qu'il aura sollicités.

### **Article douze : Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs sus indiqués.

### **FACULTE DE RETRACTATION - LOI DU 31 DECEMBRE 1989**

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 au RESERVATAIRE.

Le RESERVATAIRE aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre notifiant l'acte.

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

Si le Réservataire use de son droit de rétraction, le dépôt de garantie lui sera immédiatement restitué.

Fait à : ..... le ..... en trois exemplaires.

**LE REPRESENTANT DU RESERVANT**

**LE RESERVATAIRE**  
(mention "Lu et Approuvé")

## Titre II - CONDITIONS PARTICULIERES

---

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

1°) La société dénommée " **SCV Merboul le LIORAN**", société civile de construction-vente, dont le siège social est à *PARIS 75008, 14 av Hoche*.

Représentée par son gérant Monsieur *Norbert ABOU*, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts ; lui-même représenté par Monsieur *ACHACHE* gérant de la société *SELECTYS*, carte professionnelle n° 05-164 délivrée par la préfecture des Hautes-Alpes, garantie financière par l'organisme *SOCAF* pour un montant de 110 000 €, dont le siège social est à 3Bis av Foch - 05000 GAP, en vertu d'un mandat Loi Hoguet n° 39

**Ci-après dénommée " LE RESERVANT "**

2°) Monsieur / Madame (nom,prénoms):.....

Adresse : .....

#### Conjoint :

(nom de jeune fille, prénoms) : .....

Tél. (domicile) : ..... Tél. (travail) : .....

Ou toute personne ou physique ou morale qui se substituerait solidairement.

**Ci-après dénommé " LE RESERVATAIRE "**

### Article un : Programme de construction

La société se propose d'édifier, sur le terrain ci-dessus visé, un ensemble immobilier de 126 logements.

Ce programme de construction dénommé : " **Le Grand Phenix**". La Société se réserve le droit de déposer toute demande de permis de construire modificatif, de modifier en plus ou moins le nombre de lots privatifs qui seront construits ultérieurement, ou la nature du programme projeté.

#### 1°) Date prévisionnelle d'achèvement :

4<sup>ème</sup> Trimestre 2007

Sauf survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension des délais de livraison.

#### 2°) Consistance et caractéristiques techniques

Elles résultent des conditions du présent contrat, de la notice descriptive sommaire et du plan du lot choisi ci-annexés dont le réservataire déclare avoir pris connaissance. Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division à établir seront adressés avec le projet d'acte au réservataire.

#### 3°) Remise des documents

Le Réservataire déclare avoir reçu :

- un exemplaire du présent contrat,
- un descriptif sommaire des travaux (annexe I),
- un plan indicatif des lots réservés (annexe II),
  
- Un exemplaire du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division seront remis préalablement à la signature de l'acte authentique.

### Article deux : Notaire, Notification du projet d'acte

1°) Notaire du RESERVATAIRE : .....

2°) Notaire de l'opération : L'acte de vente sera signé par devant Me *CHOPARD*, notaire à *MODANE (73)*

**Article trois : Désignation des biens réservés**

LOT N° ..... Appartement type .....

Désignation ..... Superficie habitable m2 .....

**Article quatre : Prix des biens réservés : Appartement + Parking**

**PRIX TOTAL T.T.C. (chiffres)** .....

**PRIX TOTAL T.T.C. (lettres)** .....

Préfinancement de la TVA assurée par le RESERVANT  Oui  Non

**Article cinq : Paiement du prix de vente**

Rappel du prix .....

Apport personnel ..... Nature du Prêt .....

Montant du (es) Prêt (s) ..... Durée du Prêt .....

Etablissement prêteur .....

**Article six : Exigibilité du prix**

Le prix de vente sera payable par le RESERVATAIRE selon l'échéancier suivant :

- 5 % à la réservation (dépôt de garantie à l'ordre de Me CHOPARD,
- 30 % à la réitération par acte authentique,
- 10 % au premier plancher,
- 15 % au dernier plancher de l'immeuble,
- 10 % à la mise hors d'eau,
- 10 % à la mise hors d'air,
- 3,61 % lors de l'achèvement des cloisons,
- 11,39 % lors de l'achèvement des travaux de passage tous fluides (\*),
- 5 % lors de la remise des clefs (\*).

(\*) Appels de fonds payés au moyen du remboursement de TVA

Si la vente intervient après l'un quelconque des termes définis ci-dessus, la totalité des sommes exigibles auxdits termes sera le jour de la vente.

A partir de cette date, les fractions du prix feront l'objet d'appels de fonds de la part du RESERVANT au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

**Etant ici précisé, dans le cas d'un préfinancement assuré par le Réservant , que les deux dernières échéances seront payées par compensation avec les fonds provenant du remboursement de la TVA qui sera effectuée par l'administration fiscale.**

### **Article sept : Les Etapes à Respecter**

Le RESERVANT attire l'attention du RESERVATAIRE sur les étapes à respecter. Si l'un de ces délais n'est pas respecté, le RESERVANT pourra prendre l'initiative de l'annulation du contrat.

Ainsi à compter de la signature des présentes, **le RESERVATAIRE s'engage à respecter les étapes et les obligations ci dessous :**

**J+7** : Dépôt du dossier complet de demande de financement auprès de votre conseiller, accompagné des pièces justificatives nécessaire au montage du dossier financier.

**J+15** : Fournir 1 attestation de dépôt de demande de crédit.

**J+30** : Fournir l'accord écrit de l'organisme de crédit.

**J+60** : Fournir une copie de l'Offre de Prêt.

### **Article huit : Dépôt de garantie**

Le RESERVATAIRE a déposé ce jour une somme de .....

Représentant 5 % du prix TTC mentionné à l'article, en un chèque n° .....

Tiré sur ..... Agence de .....

A l'ordre de Me CHOPARD, qui le portera à un compte spécial selon les termes de l'article R 261-29 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-dessus reproduit.

**Fait à**

**Le**

**LE RESERVATAIRE**