

KAUFMAN & BROAD

« CAMPUS CANEBIERE » - Résidence étudiante -

MARSEILLE (13001)

CONTRAT PRELIMINAIRE DE RÉSERVATION

(préalable à une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La SCI CAMPUS CANEBIERE, immatriculée au RCS de Nîmes, sous le numéro 522 149 673 domiciliée c/o SARL PARTIM dont le siège social est situé à Nîmes – 15 rue Des Sarcelles , ou toute autre société qui s'y substituerait,

Elle même représentée par Monsieur REMI HILAIRE,

Lui-même représenté par Monsieur MARC SPEISSER ayant habilité à l'effet des présentes Monsieur PATRICK MARTINS,

Ci-après dénommé "LE RÉSERVANT"

D'une part,

ET :

M / Mme / Société (n°RCS obligatoire)

.....

.....

.....

Ci après dénommés ensemble "LE RÉSERVATAIRE"

D'autre part,

EXPOSE

Le RÉSERVANT se propose de réaliser un ensemble immobilier, «**CAMPUS CANEBIERE**» situé sur la commune de MARSEILLE (**13001**).

Le RÉSERVANT a procédé à des études préalables portant sur cette opération, sa consistance et la qualité de construction. Toutefois, sa réalisation est subordonnée à sa faisabilité aux plans juridique, administratif (obtention transfert de permis de construire, recours des tiers, acquisition des terrains), commercial, technique et financier.

Ainsi, si l'appréciation des études poursuivies fait apparaître, pour quelque cause que ce soit, que l'opération ne peut être menée à bien dans le respect des objectifs d'origine, le RÉSERVANT pourra être amené à modifier le projet ou y renoncer, ce que le RESERVATAIRE accepte par avance.

La réalisation du projet est toutefois conditionnée par la réitération des différentes promesses de ventes en actes authentiques, pour le réservant.

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DU CONTRAT

- Le RÉSERVANT s'engage à réserver au profit du RÉSERVATAIRE, les biens spécifiés à l'article 2, en contrepartie du versement par le RÉSERVATAIRE du dépôt de garantie visé à l'article 5 du présent contrat, le tout dans les conditions qui suivent.
Le présent contrat est soumis aux conditions des articles L.261-15 et R.261-25 à R.261-31 du Code de la Construction et l'Habitation.
- Le RESERVANT informe le RESERVATAIRE qu'il se réserve, néanmoins, dans le cadre de sa commercialisation, le droit de proposer à des investisseurs ou des bailleurs, la « vente en bloc » de l'opération, ce que le RESERVATAIRE accepte expressément.

Le présent contrat sera en conséquence caduc en cas de signature entre le RESERVANT et un investisseur, personne physique ou morale unique, d'un contrat de réservation portant sur l'ensemble de l'opération en vue de sa « vente en bloc »

Le RESERVANT informera le RESERVATAIRE de cette « réservation en bloc » dans le délai d'un mois de ladite réservation, et lui remboursera le dépôt de garantie, sans que le RESERVATAIRE puisse prétendre à aucune autre indemnité.

- Il est rappelé que le RESERVANT n'envisage qu'une opération de construction/vente des biens réservés aux présentes et que sa responsabilité ne saurait en aucun cas être recherchée à raison de tous conseils et/ou contrats souscrits par le RESERVATAIRE auprès d'un tiers au présent contrat concernant les aspects personnalisés juridiques, financiers et fiscaux et les garanties attachées de son opération immobilière (notamment contrat de gestion locative, garanties locatives, garantie revente, etc...)

ARTICLE 2 - DESIGNATION

La réservation, objet du présent contrat, porte sur :

2.1. Description de l'opération :

L'ensemble immobilier (situé 134-138 rue de la Canebière, le 9 et le 17 rue Sénac, et les 10-12-14 et 16 rue Curiol) est composé d'une résidence étudiante d'environ 155 logements, d'un restaurant universitaire, un local (futur extension de la librairie MAUPETIT) et un local devant accueillir un restaurant.

La résidence étudiante constituera un des lots de volume de l'ensemble immobilier. A cet effet, un état descriptif de division volumétrique sera établi par le réservant et déposé au rang des minutes du notaire de l'opération.

Le réservataire reconnaît avoir été mis en mesure de prendre connaissance et de pouvoir apprécier la situation et l'environnement dudit programme.

2.2. - Consistance des biens réservés :

- Dans le Bâtiment.....dans la résidence étudiante.
- Un appartement n°..... à l'étage

de type,

d'une surface habitable approximative de m², comportant pièces

principales, entrée, cuisine, salle(s) de bains, cabinet de toilette (WC),

dégagement, rangement.

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

En cas de contradiction, la description figurant au présent contrat prévaut sur tout autre document.

Il est précisé que le réservataire a pris connaissance du bail commercial qui le lie avec la société « ODALYS Résidences », gestionnaire de la future résidence étudiante. Le logement, objet du présent contrat, est destiné à la location selon les modalités qui régissent la dite résidence étudiante.

2.2. - Qualité de la construction

Celle-ci résulte de la notice descriptive sommaire des parties privatives et communes de l'ensemble immobilier, annexée au présent contrat et dont le RÉSERVATAIRE reconnaît avoir reçu un exemplaire et qui comprend :

- l'indication à titre prévisionnel de la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipements privatifs,
- l'indication à titre prévisionnel des éléments d'équipements collectifs qui présenteront une utilité pour les biens réservés.

De plus, le réservataire a pris connaissance et signé le bon de commande précisant la nature du mobilier qui sera installé par le gestionnaire dès la livraison du bien objet des présentes. Le bon de commande est annexé au présent contrat de réservation.

2.3 - Situation Administrative

Un permis de construire n°13055.07.J.1328.PC.P0 a été délivré le 3 octobre 2008 au bénéfice de « SARL OMNIUM INVEST » et ce par arrêté municipal. Ce dernier n'a fait l'objet d'aucun recours ni retrait administratif.

Un transfert de permis de construire a été déposé le 12 avril 2010 au profit de la « SCI Campus Canebière».

Si le transfert de permis de construire fait l'objet d'un recours et si l'appréciation de ce recours fait apparaître, pour quelque cause que ce soit, qu'il ne peut être levé dans des conditions compatibles avec le projet envisagé et le planning initial de l'opération, le RESERVANT pourra renoncer à ce projet totalement ou en sa forme actuelle, en remboursant alors le dépôt de garantie, sans indemnités de part et d'autre ce que le réservataire accepte expressément.

L'ensemble immobilier supportera toutes les charges et servitudes résultant du permis de construire et de ses modifications éventuelles, ainsi que du règlement de copropriété et, le cas échéant, de la division en volumes et/ou de l'Association Syndicale Libre que le RESERVANT établira, le RESERVATAIRE étant, par ailleurs, tenu d'adhérer à la copropriété constituée.

ARTICLE 3 : CONDITIONS DE LA VENTE A INTERVENIR

3.1. - Prix

3.1.1. - Montant

La vente des biens immobiliers ci-dessus désignés aura lieu moyennant le prix, stipulé non révisable, de :

.....€

(.....€),

Toutes Taxes Comprises (T.V.A. à 19.6 %) ; étant précisé que la vente se réalisera en tenant compte de la Taxe sur la Valeur Ajoutée en vigueur au jour de la réalisation de la vente.

Le RESERVANT informe le RESERVATAIRE qu'il pourra opter pour l'option du paiement de la TVA sur les encaissements, prévue à l'article 252 de l'Annexe 2 du C.G.I. qui dispose :

"Lorsque le règlement du prix se fait par acomptes, le paiement de la taxe peut se faire au fur et à mesure de leur encaissement dès lors que le redevable a présenté des garanties de recouvrement. Dans ce cas, aucun remboursement de taxe déductible ne peut être

effectué avant le dernier encaissement.

L'acquéreur ne peut déduire la taxe qu'au fur et à mesure des versements".

Ce prix se décompose de la façon suivante :

Appartement :

Mobilier :

3.1.2. – Contenu du prix

Il est précisé que le prix ne comprend pas :

- les frais d'actes notariés de vente, y compris les frais de timbre et de publicité foncière qui resteront à la charge de l'acquéreur,
- les frais et charges de prêts sollicités par le RÉSERVATAIRE,
- le coût des travaux supplémentaires par rapport aux prévisions de la réservation qui seraient demandés par le RÉSERVATAIRE,
- le montant de tous impôts et taxes, participations et autres redevances à la charge de l'acquéreur, y compris ceux qui viendraient à être modifiés ou créés,
- les charges de copropriété à compter de la mise à disposition du lot à l'acquéreur,
- les frais d'établissement de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété, que le RESERVATAIRE devra régler le jour de la signature de l'acte authentique, ce dont il reconnaît avoir été informé.

3.1.3. – Modalités de paiement du prix

Ce prix sera payé conformément à l'échelonnement qui suit :

✓ 1500€ A la réservation	
✓ 30% A l'ouverture du chantier *	soit 30 % en cumul
(* ce compris dépôt de garantie)	
✓ 5 % Fondations achevées	soit 35 % en cumul
✓ 20 % Achèvement Plancher bas RDC	soit 55 % en cumul
✓ 10 % Achèvement Plancher bas 2^{ème} étage	soit 65 % en cumul
✓ 5 % Mise hors d'eau	soit 70 % en cumul
✓ 10 % Achèvement Menuiseries extérieures	soit 80 % en cumul
✓ 10 % Achèvement Cloisonnement intérieur	soit 90 % en cumul
✓ 5 % Achèvement des travaux	soit 95 % en cumul
✓ 5 % A la livraison	soit 100 % en cumul

En cas de réalisation de la vente, les 1 500 €, versés à titre de dépôt de garantie du présent contrat, s'imputeront sur le premier terme de paiement.

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

Les fractions du prix restant à payer seront réglées dans un délai de huit jours suivant l'envoi de chaque attestation d'avancement des travaux établie dans les conditions précisées dans l'acte de vente.

Les fractions 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. Tout versement effectué s'imputera par priorité sur le paiement des intérêts.

3.2. – Financement de l'acquisition

Le RÉSERVATAIRE se propose de financer l'acquisition des biens objet de la présente réservation au moyen :

- de fonds propres d'un montant de €
- d'un prêt d'un montant de €
consenti par..... pour une durée de,
- d'un prêt d'un montant de €
consenti par..... pour une durée de,
- d'un prêt d'un montant de €
consenti par..... pour une durée de,

Le RESERVANT informe le RESERVATAIRE que la cession de son premier rang de privilège de vendeur au profit des établissements financiers ne pourra intervenir qu'à la double condition que les fonds propres de l'ACQUEREUR soient utilisés au paiement des premiers appels de fonds, préalablement à la libération du ou des prêt(s) et que les établissements financiers s'engagent à libérer, sans conditions et sur simple présentation des appels de fonds, l'intégralité des fonds empruntés entre les mains du VENDEUR.

De même, la renonciation à l'action résolutoire du VENDEUR n'interviendra qu'à compter de la libération intégrale des fonds propres entre les mains du vendeur.

A titre de condition essentielle de la réservation, RÉSERVANT et RÉSERVATAIRE conviennent que :

- a) Le RÉSERVATAIRE s'oblige à déposer la ou les demandes de prêts dans un délai de 15 jours à compter de ce jour et à en justifier au RÉSERVANT.
- b) Il s'oblige à notifier au RÉSERVANT les offres ou refus de prêts en réponse à ses demandes, dès leur obtention et dans un délai expirant au plus tard 30 jours après la signature du présent contrat par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans le cas où le RESERVATAIRE ne remplirait pas les obligations mises à sa charge ci-dessus, le RESERVANT pourra, si bon lui semble et après mise en demeure restée infructueuse pendant 8 jours, résilier le présent contrat et retrouver la libre disposition du bien.

Dans le cas où le RÉSERVATAIRE se verrait refuser le ou les prêts spécifiés dans le présent article, ce dont il devra justifier par lettre émanant du ou des organismes prêteurs, il

notifiera alors au RÉSERVANT, dans les 8 jours de cette information, par lettre recommandée avec avis de réception. Le RESERVANT pourra alors, le cas échéant, dans les 8 jours suivant la réception de cette notification, proposer au RESERVATAIRE de déposer auprès d'un autre organisme bancaire ou financier spécifique une nouvelle demande de prêt. En cas de proposition de prêt dans les conditions du présent contrat, émise par cet organisme, le RESERVATAIRE s'engage à le souscrire.

En cas de refus de prêt, et sous réserve de l'article qui suit, le RÉSERVANT remboursera alors le dépôt de garantie et reprendra la libre disposition des biens objet du présent contrat.

Cependant, si le défaut d'obtention du prêt (des prêts) résulte de la faute du RESERVATAIRE (notamment s'il a négligé d'en faire la demande dans les délais ci-dessus indiqués ou de donner les justifications utiles ou s'il a refusé, sans motif légitime, l'offre reçue), le dépôt de garantie restera acquis au RESERVANT en application de l'article 1178 du code civil suivant lequel "la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement".

3.3. – Délai prévisionnel de livraison

Le RÉSERVANT indique que les biens faisant l'objet du présent contrat devraient être achevés au plus tard le : **3ème trimestre 2013**, au sens de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette date prévisionnelle pourra être recalée jusqu'à l'acte de vente en fonction de l'avancement réel de l'opération, ce dont le RESERVANT informera le RESERVATAIRE au plus tard lors de la notification du projet de contrat de vente notarié.

Ce délai prévisionnel est donné sous réserve de la survenance d'un cas de force majeure, de cas fortuit ou de fait d'un tiers, et des causes légitimes de prolongation de délai, ci-après contractuellement définies, et justifiées par la présentation d'une attestation établie par le maître d'œuvre de l'opération :

les intempéries définies par les états justificatifs édités par la Chambre Syndicale des Entrepreneurs de Construction ou, à défaut, par les relevés de la station météorologique la plus proche ; les grèves générales ou partielles affectant le chantier, les entreprises ou les fournisseurs ; les troubles résultant d'hostilités, cataclysmes ; les accidents de chantier ; les retards consécutifs aux sauvegardes, redressements ou aux liquidations judiciaires des entreprises intervenant sur le chantier ou des fournisseurs ; des injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux ; les retards imputables aux concessionnaires gaz, électricité, téléphone, eaux , les retards provenant d'anomalie du sous-sol (vices du sols, archéologie, pollution, inondation) ; retards de paiement de l'acquéreur, demande de travaux modificatifs de l'acquéreur.

S'il survient un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des délais, l'époque prévue pour l'achèvement des travaux serait différée d'un temps égal à deux fois celui pour lequel l'évènement considéré aurait eu une incidence sur la poursuite des travaux.

La non finition des parties communes ou des ouvrages d'intérêt commun ne saurait être invoqués par le RÉSERVATAIRE comme une cause d'empêchement de livraison dès lors que les parties qui lui seront vendues seront habitables ou utilisables en conformité de leur destination, conformément aux dispositions de l'article R.261-1 du Code de la Construction et l'Habitation.

3.4. – Autres conditions de la vente à intervenir

La vente des biens objet de la présente réservation, si elle est réalisée, aura lieu en état futur d'achèvement en application des dispositions de l'article L.261-3 du Code de la Construction et l'Habitation, aux conditions habituelles des ventes d'immeubles à construire portant sur des locaux à usage d'habitation ou professionnel et d'habitation et à celles ci-après précisées :

- la vente comportera l'une des garanties de remboursement ou d'achèvement, prévues par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la Construction et l'Habitation, le vendeur ayant seul le choix de la forme de la garantie fournie et la faculté de substituer la garantie de remboursement à la garantie d'achèvement de l'article R.261-21 du Code de la Construction et l'Habitation, cela sans le concours de l'acquéreur, comme il est dit à l'article R.261-23 du même Code,
- le vendeur conservera les pouvoirs du Maître d'ouvrage et aura, en outre, le pouvoir irrévocable de passer après la vente, s'il y a lieu toute convention de cession de terrains, de cours communes, de servitudes et autres, nécessaires pour la réalisation de l'immeuble, ainsi que de déposer toute demande de permis de construire ou d'autorisation administrative qui s'avérerait nécessaire ou utile pour la bonne réalisation de l'opération de construction ou l'obtention du certificat de conformité.
- la vente aura lieu avec garantie de contenance de terrain, de la surface et des cotes des locaux. Toutefois, les différences inférieures ou égales à 5 % en plus ou en moins de surface ou des cotes exprimées sur les plans seront tenus pour admissibles et ne pourront motiver aucune réclamation,
- La signature du contrat de bail avec la société ODALYS Résidence, lors de la signature de l'acte.
- l'entrée en jouissance n'aura lieu qu'après l'achèvement, au sens de l'article R.261-1 du Code de la Construction et l'Habitation, des biens objet de la réservation et le paiement du solde du prix,

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

ARTICLE 4 : REALISATION DE LA VENTE

En application des dispositions de l'article R.261-30, le RÉSERVANT notifiera au RÉSERVATAIRE le projet d'acte de vente, avant la date de la signature de cet acte.

La date à laquelle la vente pourra être conclue interviendra au plus tard le

..... et sera reçue par :

Maître GENET - SPITZER
62/64 rue Montgrand
13006 MARSEILLE

Faute, par le RESERVATAIRE, d'avoir signé l'acte de vente à la date fixée par le RESERVANT et sauf résiliation amiable ou prorogation dûment acceptée par le RESERVANT, sommation sera faite au RÉSERVATAIRE de se présenter aux jours et heures fixés devant le notaire ci-dessus désigné, étant convenu que :

- le défaut de présentation au rendez-vous de signature,
 - le refus de signer,
 - l'absence de versement de la partie du prix alors exigible,
- toute demande formulée par le RÉSERVATAIRE qui aurait pour objet d'introduire dans l'acte de vente des dispositions non conformes à celles de la présente réservation, vaudront renonciation de la part du RÉSERVATAIRE à la réalisation de l'acte de vente.

Le RÉSERVANT pourra disposer alors librement des biens faisant l'objet de la présente réservation et le dépôt de garantie prévu à l'article 5 lui restera définitivement acquis.

ARTICLE 5 - DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la présente réservation, le RESERVATAIRE verse à un compte spécial ouvert à son nom à « Société Générale - compte réservataire : **30003 03640 00052188505 02**

la somme de : €

au moyen d'un chèque n°:

tiré sur :

représentant 1 500€ , le délai de réalisation de la vente n'excédant pas 1 an.

Cette somme est indisponible, incessible et insaisissable jusqu'au dénouement du contrat de réservation selon les hypothèses suivantes :

- 1) Si la vente se réalise, cette somme s'imputera sur le prix de vente,
- 2) Cette somme sera restituée au RÉSERVATAIRE, dans les trois mois de sa demande faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le cas prévu à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation reproduit ci-dessous.
- 3) Cette somme sera acquise au RESERVANT qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le RESERVATAIRE renonce à signer l'acte de vente, pour une raison autre que celles indiquées au précédent paragraphe.

ARTICLE 6 – 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 :

ARTICLE R. 261-28

"Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 % du prix 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

Version du 31/05/2010

KAUFMAN & BROAD

"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 R. 261-30

"Le RESERVANT doit notifier si nécessaire 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 les prix de vente excèdent 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 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 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 7 : INFORMATIONS SUR L'ETAT DES RISQUES

La commune de Marseille, sur le territoire de laquelle est situé le bien objet des présentes est listée par arrêté. L'état des risques naturels et technologiques est annexé aux présentes

ARTICLE 8 - FORMALITES

Pour l'exécution du présent contrat et de ses suites, le RÉSERVANT élit domicile en son siège et le RÉSERVATAIRE en sa demeure sus indiquée.

Les notifications seront valablement faites par lettre recommandée avec avis de réception.

ARTICLE 9 - RAPPEL DES PIECES REMISES

Le RÉSERVATAIRE reconnaît avoir reçu les plans des biens immobiliers réservés, ainsi qu'une notice descriptive sommaire des parties privatives et communes annexée au présent contrat.

ARTICLE 10 - FACULTE DE RETRACTATION

Conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L.271-1 du code de la construction et de l'habitation, dans la rédaction que lui a donnée l'article 72 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, le RÉSERVATAIRE, non professionnel de l'immobilier, pourra se rétracter, à son seul gré et sans avoir à fournir quelque justification que ce soit quant à sa décision, dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte, si cette notification est effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Afin de permettre au RÉSERVATAIRE d'exercer, le cas échéant, la faculté de rétractation qui lui est ainsi offerte par le texte précité, le présent acte lui sera notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.

Sera notamment considéré comme moyen présentant des garanties équivalentes, la signification par les soins d'un huissier de justice. Dans cette hypothèse, le délai de sept jours courra à compter du lendemain de cette signification.

En cas de rétractation dans le délai précité, les présentes seront caduques et ne pourront recevoir aucune exécution, même partielle.

Pour la notification des présentes, le RÉSERVATAIRE élit domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes.

CONDITION D'EXERCICE DE LA RETRACTATION

La faculté de rétractation devra être exercée par le RÉSERVATAIRE auprès du RESERVANT dans les mêmes formes que la notification de l'acte, et à l'intérieur du délai

précité. Pour la notification éventuelle de la rétractation, le réservant élit domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes.

RESTITUTION DES FONDS VERSES

En cas de rétractation, le dépositaire des fonds versés par le RÉSERVATAIRE devra les restituer à ce dernier dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de rétractation, sur présentation de la copie de la notification de rétractation et de l'avis de réception ou de la copie de la signification au réservant.

ARTICLE L.271-1

« Pour tout acte sous seing privé ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

Lorsque l'un des actes mentionnés au premier alinéa est dressé en la forme authentique, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise d'un projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues

pour le délai de rétractation mentionné au premier alinéa. En aucun cas, l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse. »

ARTICLE L.271-2

« Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L.271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière.

Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de sept jours.

Est puni de 30.000 €uros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus. »

ARTICLE 11 - APPLICATION DE LA LOI N°78-17 DU 6 JANVIER 1978 RELATIVE A L'INFORMATION, AUX FICHIERS ET AUX LIBERTES

Le RÉSERVATAIRE est informé de l'utilisation par le RÉSERVANT des informations recueillies à l'occasion de la conclusion du présent contrat pour la tenue d'un fichier commercial informatique.

Les personnes destinataires de ces informations sont au sein de la Société réservante :

- les personnes chargées du service commercial et du service administratif et leurs supérieurs hiérarchiques,
- les services chargés du contrôle (exemple : Commissaire aux Comptes),
- les entreprises extérieures liées commercialement à la Société qui recueille des informations pour l'exécution du contrat,
- les organismes publics dans la limite de la réponse aux obligations légales de la Société qui collecte les informations,
- les auxiliaires de Justice, ainsi que les officiers ministériels, dans leur mission de recouvrement des créances.

Toutefois, le RÉSERVANT se réserve la possibilité de céder ces informations à d'autres personnes en vue de l'utilisation de ce fichier pour des finalités exclusivement commerciales.

Le RÉSERVATAIRE est informé de ce que celui-ci dispose :

- d'un droit d'accès à ces informations à exercer dans les conditions des articles 34 et suivants de la Loi n°78-17 du 6 janvier 1978,
- d'un droit de rectification des informations contenues, en application des dispositions 36 à 38 de la Loi n°78-17 du 6 janvier 1978,
- du droit de s'opposer, pour des raisons légitimes, au traitement des informations nominatives le concernant, en application de l'article 26 de la Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978,
- de la possibilité de s'opposer à ce que les informations nominatives fassent l'objet d'une cession dans les conditions précitées.

ARTICLE 12 – RAPPEL DES REGLES DE SECURITE : INTERDICTION DE PENETRER SUR LE CHANTIER

Le RESERVANT informe le RESERVATAIRE que le chantier de construction est soumis à des règles particulières et que, d'une façon générale, pour des raisons de sécurité et de responsabilité, toute visite du chantier et des biens réservés est interdite aux personnes étrangères aux entreprises et à la maîtrise d'œuvre.

Le RESERVANT organisera le cas échéant des visites des biens réservés, en concertation avec les entreprises, la maîtrise d'œuvre et le coordonnateur Sécurité Protection Santé, afin de garantir au RESERVATAIRE les meilleures conditions de sécurité.

Le RESERVATAIRE sera informé des date et heure de ces visites par courrier et s'engage à ne pas pénétrer dans l'enceinte du chantier hors ces visites éventuelles organisées par le RESERVANT.

ARTICLE 12 - FACULTE DE SUBSTITUTION

Le RESERVANT pourra substituer toutes sociétés de son choix, ce que le RESERVATAIRE accepte expressément.

Pièces annexes :

- plan de l'appartement
- plan du stationnement
- notice descriptive sommaire

Fait à, Le
(en TROIS EXEMPLAIRES ORIGINAUX)

LE RÉSERVATAIRE

LE RÉSERVANT

NOM _____
PRENOM _____
ADRESSE _____

Société Générale

**AFFAIRE Campus Canebière
La Canebière
13001 MARSEILLE**

OBJET DEPOT DE GARANTIE

Messieurs,

Nous avons réservé auprès de Kaufman & Broad Méditerranée – Le Silo – 35, quai Du Lazaret – CS 30010 – 13304 – MARSEILLE CEDEX 02

(____) appartement(s) de (____) pièce(s) principale(s) avec ses annexes, portant le(s) numéro(s) _____ au plan.

dépendant de l'ensemble immobilier projeté à MARSEILLE 1er – La Canebière, dénommé « Campus Canebière ». Conformément aux termes de cette réservation, dont la Société susvisée vous donnera connaissance, je vous demande de bien vouloir m'ouvrir, dans vos livres, un compte spécial « dépôt de garantie » en conformité avec l'Article 11 de la Loi n°67-3 du 3 janvier 1967.

Je vous remets, ci-joint, à l'ordre **SG 30003 03640 00052188505 02**, un chèque de :
_____ Euros

tiré sur _____

dont je vous demande de bien vouloir créditer ce compte.

Je vous prie, et à titre d'instruction irrévocable, de donner à cette somme l'une des affectations prévues par cette réservation, soit restitution à mon profit en totalité dans le cas prévu à l'Article R261-31 du C.C.H., soit versement en totalité à la Société Venderesse pour imputation sur la partie payable comptant du prix en cas de réalisation de la vente, soit versement à la Société à titre d'indemnité d'immobilisation dans les autres cas.

Je vous confirme que le versement à la Société Venderesse devra être opéré, soit sur mes instructions données lors de la signature de l'acte de vente, soit sur sa seule notification dans les autres cas, notamment si je n'apposais pas ma signature sur cet acte à l'expiration du délai qui m'aurait été fixé.

Vous en remerciant par avance,

Je vous prie d'agréer, Messieurs, l'expression de mes sentiments distingués

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 SCI CAMPUS CANEBIERE au capital social de 1000€ et inscrit au RCS sous le numéro: 522 149 673 ayant son siège social au 15 Rue des sarcelles 30 000 NIMES . Kaufman & Broad SA au capital de 5 612 011€, créée en 1978 est l'un des premiers développeurs constructeurs français d'appartements, de maisons individuelles et de bureaux.

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 Société Odalys Résidences, ayant son siège social à Aix en Provence – 655 avenue René Descartes, au capital social de 3 000 000 €, et immatriculée au RCS d'Aix en Provence sous le numéro : 487 696 080

ODALYS est spécialisée dans la gestion de résidences de tourisme depuis 1998 et assure, à ce jour, l'exploitation de 270 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 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

Paraphes :

- 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 Campus Canebière à Marseille :

Ses caractéristiques techniques :

La construction est conforme à la règlement en vigueur au stade du dépôt du permis.

Sa situation :

En voiture : Le réseau autoroutier permet d'atteindre aisément le centre ville de Marseille :

- A55 dite autoroute du littoral en provenance de Nîmes pour arriver directement sur le Vieux-Port.
- A7 dite autoroute Nord pour la gare SNCF et la gare routière (suivre la direction centre ville).
- A50, autoroute Est, en provenance de Nice et Toulon.

En avion :

L'Aéroport International Marseille-Provence se situe à une trentaine de kilomètres de Marseille.

Des autobus et des taxis relient en moins de 30 mn, l'aéroport au centre ville.

En train :

La ligne TGV Méditerranée relie Paris à Marseille en 3 heures, et Lyon à Marseille en 1h30.

La gare Saint-Charles permet également de joindre la Bretagne, Lille, Bruxelles, la Bourgogne et la Lorraine.

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 :