

Résidence de Tourisme Classée "PIC du MIDI" **à LA MONGIE**

CONTRAT DE RESERVATION

“ PROPRIETE LOISIRS “

ENTRE LES SOUSSIGNES

La S.C.I. du PIC du MIDI et du TOURMALET dont le siège social est situé à 64100 - BAYONNE 66, allées Marines, Espace Rive Gauche, représentée par son gérant Monsieur **Jean CHARDONNET**.

Pour qui agit aux présentes,
Monsieur Pierre MARGERIDON

Agissant au nom de ladite société, spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu de l'A.G. qui s'est tenue le vendredi 24 Octobre 2003,

Ci-après dénommée "**LE RESERVANT**".

D'UNE PART

et le "**RESERVATAIRE**" désigné au paragraphe 1 des CONDITIONS PARTICULIERES, dont l'état civil est indiqué dans l'annexe IV.

D'AUTRE PART

PREALABLEMENT A L'ETABLISSEMENT DU CONTRAT PRELIMINAIRE DE RESERVATION PREVU PAR L'ARTICLE L 261-15 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION, OBJET DES PRESENTES, IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

EXPOSE

I - PROJET DE CONSTRUCTION

Le "**RESERVANT**" envisage d'édifier un ensemble immobilier destiné à être exploité sous la forme de **RESIDENCE DE TOURISME CLASSEE**, sur un terrain sis à **BAGNERES DE BIGORRE (65200)**, au lieudit « **LA MONGIE** ».

Le dit terrain est la propriété de la commune de CAMPAN, qui a consenti à la Société SODEPA, ou à la personne physique ou morale qu'elle voudra bien se substituer, un bail emphytéotique.

Il est ici rappelé que ce bail est consenti pour une durée de 99 ans et pour un loyer annuel de 10 francs au 1^{er} janvier 1990, (soit un euro cinquante deux cents) par m² de surface habitable à usage de résidence de tourisme par an. Ledit loyer stipulé réévalué au jour de la délivrance du permis de construire de chaque unité en fonction de l'indice national du Coût de la Construction.

Ladite redevance redéfinie sera révisable soit de plein droit tous les trois ans en fonction de l'indice national du Coût de la Construction, soit proportionnellement aux variations dudit indice lorsque celui-ci variera de plus de 25%.

A l'expiration de ce délai, les parties se rapprocheront pour établir un nouveau bail aux mêmes charges et conditions générales ; étant spécialement entendu que dans l'intention des parties , le bailleur est et restera le propriétaire du sol et que le preneur restera propriétaire des constructions qui auront été édifiées.

Dans le cas où la commune de CAMPAN, à l'expiration du bail voudrait reprendre sa liberté, elle sera tenue de verser une indemnité égale à la valeur des constructions au jour de la rupture. En outre, le preneur aura un droit réel sur les terrains donnés à bail. Il pourra notamment consentir des sûretés réelles sur ceux-ci en garantie des emprunts qu'il serait amené à contracter. Il pourra céder les droits qu'il détient en totalité ou par fraction, avant ou après l'achèvement des travaux.

Cet immeuble a fait l'objet d'un **permis de construire n° 065.059.01.A.0010 et n° 065.059.01.B.0010 délivré par la Mairie de BAGNERES DE BIGORRE le 24 Septembre 2001**. Un **permis modificatif n° 065.059.04 B 044 a été obtenu le 17 Mai 2004**.

L'ensemble est composé de 153 logements en Résidence de Tourisme.

L'exécution de cet immeuble sera réalisée par phase.

Le « **RESERVANT** » déclare en outre, que l'assiette foncière précise de la construction, peut être amenée à être modifiée, pour tenir compte des impératifs de constructibilité et des contraintes imposées par l'autorité administrative délivrant l'autorisation de construction.

Le devis descriptif et le règlement de copropriété seront déposés au rang des minutes de Maître **TAUZIEDE**, Notaire à (65200) **BAGNERES DE BIGORRE**, 5 allée Tournefort.

Les plans ont été établis par **Monsieur MONTHARRY** - Architecte D.P.L.G. – demeurant 41 bd d'Abbadie d'Arrast 64500 CIBOURE.

II - QUALITE DE L'AMENAGEMENT ET DES EQUIPEMENTS

La qualité de la construction projetée, ainsi que la nature et la qualité des éléments d'équipement de l'ensemble immobilier, sont sommairement décrits dans la note technique qui est annexée à chacun des exemplaires des présentes, après visa par les parties (annexe II).

III - PLANS

Un plan du local portant l'indication des surfaces est annexé aux présentes, après visa par les parties (annexe I).

IV - DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX

Le délai d'exécution des travaux de construction sera de vingt deux mois (y compris les périodes d'interruption dues à la localisation en montagne), à compter du jour où sera délivré aux entreprises l'ordre de service de commencer les travaux.

V - PROJET DE VENTE DU RESERVANT

Dans la mesure où le permis de construire lui aura été délivré, et qu'aucun recours administratif ou contentieux n'aura été formé contre ce permis, le "**RESERVANT**" édifiera l'ensemble immobilier projeté et le commercialisera par fractions, suivant la formule "Vente en l'état futur d'achèvement".

Le "**RESERVANT**" n'entend toutefois réaliser cet ensemble immobilier, qu'autant que son projet de construire aura rencontré un accueil favorable auprès des personnes désireuses d'acquérir un ou plusieurs locaux.

Dans cette perspective, il a informé la clientèle de son projet et lui a fait connaître qu'il était disposé à s'engager à réserver à toute personne intéressée la faculté de se porter acquéreur de locaux de son choix, si toutefois la société ne renonce pas à son projet de construction et de commercialisation.

Dans le cas où la société n'aurait pas proposé la vente dans le délai imparti par les présentes, la présente réservation serait réputée non avenue, chaque partie étant alors libérée de tout engagement, sans indemnité de part ni d'autre, et le dépôt de garantie dont il est parlé ci-après étant restitué au « **RESERVANT** » dans un délai de trois mois.

VI - RESERVATION

Le "**RESERVANT**" confère, par les présentes, au "**RESERVATAIRE**", qui accepte, la faculté d'acquérir par préférence à tout autre, si le "**RESERVANT**" réalise son projet de construction et de commercialisation, les locaux qui seront ci-après désignés de la copropriété qui sera instituée en vue de l'édification de l'ensemble immobilier projeté, sur la parcelle de terrain désignée sous le paragraphe I de l'exposé qui précède.

La construction de l'immeuble fera l'objet d'une garantie financière d'achèvement délivrée par un établissement bancaire dans les conditions de l'article R 261-21 du CODE DE LA CONSTRUCTION et DE L'HABITATION.

Au surplus, un extrait des articles R 261-25 à R 261-33 du CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION. est demeuré ci-annexé après visa par les soussignés.

CECI EXPOSE

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIV

I - CONDITIONS GENERALES

1 - Résidence de Tourisme Classée

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, l'ensemble immobilier projeté sera destiné à être exploité sous forme de Résidence de Tourisme Classée.

Il devra faire l'objet d'un classement par l'autorité compétente.

Ce classement impose que les appartements de la Résidence soient confiés par leurs propriétaires en location au profit d'un exploitant unique.

Le contrat de mise à disposition, d'une durée de ONZE (11) ans, sera consenti au profit de la **SOCIETE MER & GOLF PYRENEES** et le "**RESERVATAIRE**" s'oblige à le signer immédiatement après le présent contrat de réservation sous peine de caducité des présentes, le bail commercial constituant avec le présent contrat de réservation un tout indissociable.

2 - Prix

Le "**RESERVANT**" se propose de vendre les biens faisant l'objet du présent contrat, au prix stipulé au paragraphe II.3 des "**CONDITIONS PARTICULIERES**".

Ce prix s'entend toutes taxes comprises.

En cas de variation du taux de la T.V.A. en vigueur, le prix T.V.A. incluse, subira l'incidence de changement.

Ce prix sera ferme et définitif jusqu'à l'expiration d'un délai d'un mois qui commencera à courir à compter de la notification du projet d'acte par le notaire rédacteur de l'acte authentique de vente.

Etant précisé que dans le cas où un crédit serait sollicité de l'acquéreur, ce délai d'un mois ne commencera à courir, en tout état de cause, qu'à compter du jour de l'accord du crédit.

Passé ce délai, et si le bénéficiaire n'a pas signé l'acte authentique de vente, ce prix subira une augmentation de 1 % par mois de retard, tout mois commencé entraînant une augmentation automatique de 1 %.

3 - Paielement du prix.

Le prix, stipulé aux conditions particulières – paragraphe II – 3, ci-après défini, sera payé de la façon suivante :

APPARTEMENT + PARTIES COMMUNES

- **70 %** au moyen des deniers personnels et prêts de l'acquéreur suivant l'avancement des travaux : (en pourcentages cumulés du montant TTC du prix de l'acquisition)
 - . à concurrence de 2% à titre de dépôt de garantie
 - . à concurrence de 20% à l'ouverture de chantier
 - . à concurrence de 30 % lors de l'achèvement des opérations de terrassement
 - . à concurrence de 35 % à l'achèvement des fondations
 - . à concurrence de 55 % au plancher haut du RDC
 - . à concurrence de 70 % à la mise hors d'eau du bâtiment
- **16,39 %** représentant le montant de la T.V.A. , lorsque le « **RESERVATAIRE** » en aura obtenu le remboursement par l'Administration fiscale, et faisant l'objet de l'option et du mandat ci –annexés (annexes III).
- **13,61 %** payable par délégation du produit de onze années de loyer dus par la Société **MER & GOLF PYRENEES** au « **RESERVATAIRE** », en vertu du contrat de bail ci-après visé.

PARKING

- Paiement H.T. : **soit 83,61 % du prix TTC** du parking.

4 - Pénalités de retard

Les fractions du prix de vente qui ne seront pas payées aux échéances fixées ci-dessus seront majorées d'une pénalité de retard calculée au taux de 1 % par mois.

5 – Prêt

Le "**RESERVATAIRE**" déclare faire son affaire personnelle du financement du prix de l'acquisition, et reconnaît que le "**RESERVANT**" n'a pas fait état auprès de lui de prêts pouvant être obtenus à cet effet.

Le "**RESERVATAIRE**", au cas où il aurait l'intention de solliciter directement auprès d'un organisme de son choix un prêt d'un montant maximum indiqué au paragraphe 5 des "CONDITIONS PARTICULIERES" pour la réalisation de l'acquisition projetée, s'engage à déposer sa demande dans un délai maximum de deux semaines.

Si le "**RESERVATAIRE**" n'obtient pas d'accord sur l'octroi de ce prêt dans le délai indiqué au paragraphe 5 des "CONDITIONS PARTICULIERES", le présent contrat sera nul et non avenue, et le "**RESERVANT**" dégagé de toutes ses obligations envers le "**RESERVATAIRE**", à moins que ce dernier n'informe le "**RESERVANT**", par écrit, qu'il désire passer outre à la présente clause et assurer le financement de son acquisition par d'autres moyens.

6 - Conditions de la vente

La vente sera consentie et acceptée notamment sous les charges et conditions suivantes :

- Les locaux seront vendus dans l'état conforme aux plans et à la notice descriptive des travaux de construction, sous réserve des aménagements de détail pour des raisons d'ordre technique ou administratif.

- Le "**RESERVATAIRE**" aura, à compter de l'acte authentique, la propriété des constructions existantes ; il deviendra propriétaire des ouvrages à venir au fur et à mesure de leur exécution.

- Le "**RESERVATAIRE**" aura la jouissance des locaux à compter de l'achèvement des travaux de construction, par la perception à son profit des loyers. Etant précisé que le "**RESERVATAIRE**" ne pourra exiger cette jouissance qu'après avoir réglé toutes les sommes dont il pourrait être débiteur à cette époque, en vertu du présent contrat.

- Le "**RESERVATAIRE**" supportera et acquittera tous les droits et taxes, honoraires de notaire, salaire du Conservateur des Hypothèques, et d'une manière générale, tous les frais exposés pour la vente, ainsi qu'une quote-part, majorée de la T.V.A. des frais d'établissement et de copie du règlement de copropriété, calculés en tenant compte de leurs droits dans la propriété commune.

7 - Conclusion de la vente

Le "**RESERVANT**" notifiera au "**RESERVATAIRE**", par lettre recommandée, avec accusé de réception, le projet d'acte de vente, dans un délai de six mois à compter des présentes.

Si l'acte n'a pas encore été signé à l'expiration du délai d'un mois après la notification, la partie la plus diligente pourra sommer l'autre par lettre recommandée ou par acte extra-judiciaire délivré huit jours francs au moins à l'avance, de se présenter aux jour et heure fixés en l'Etude ci-dessus désignée, à l'effet de procéder à cette signature.

Dans le cas où cette sommation émanerait du "**RESERVATAIRE**" et où le "**RESERVANT**" ferait défaut ou refuserait de signer l'acte de vente, le "**RESERVATAIRE**" pourrait poursuivre en justice la constatation de la réalisation de la vente à son profit, aux conditions du projet qui lui aura été notifié.

Si le "**RESERVATAIRE**" fait connaître son intention de ne pas donner suite à la présente réservation ou s'il ne se présente pas pour la signature de l'acte de vente, ou encore si, s'étant présenté, il refuse de le signer ou ne verse pas la totalité de la fraction du prix payable comptant, le "**RESERVANT**" redeviendra libre de vendre les locaux objet du présent contrat à toute personne de son choix.

Toutefois, le "**RESERVANT**" ne pourra exercer cette faculté qu'à l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la date fixée pour la signature de l'acte authentique de vente, et sous réserve des dispositions de l'article 8 "Dépôt de garantie", ci-dessous énoncé.

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

8 - Dépôt de garantie. Sort du dépôt de garantie

A la garantie de la présente réservation, et en contrepartie de l'indisponibilité des fractions réservées au profit du "**RESERVATAIRE**", celui-ci s'oblige à constituer aussitôt après que le présent aura été signé, et qu'il sera en possession de l'exemplaire lui revenant, un dépôt d'une somme égale à 2 % du prix de vente, à un compte spécialement ouvert à son nom en l' Etude de **Maître TAUZIEDE** , Notaire à (65200) BAGNERES DE BIGORRE , 5 allée Tournefort.

A défaut par le "**RESERVATAIRE**" de satisfaire à cette obligation dans la huitaine du présent, le "**RESERVANT**" aura la faculté de dénoncer le présent et de le tenir pour caduc.

Cette somme versée au compte susvisé s'imputera sur la partie du prix payable comptant en cas de réalisation de la vente.

L'obligation du "**RESERVATAIRE**" sera parfaitement exécutée par la remise au dépositaire de la somme ci-dessus fixée.

Au cas où le "**RESERVANT**" n'offrirait pas la vente dans le délai ci-dessus fixé, le montant du dépôt sera restitué par le dépositaire au "**RESERVATAIRE**", sur la demande de celui-ci, et si le "**RESERVANT**" ne justifie pas avoir offert la vente dans le délai ci-dessus.

Il en sera de même si le "**RESERVANT**" ayant fait connaître au "**RESERVATAIRE**" avant l'expiration du délai ci-dessus qu'il renonce à poursuivre son opération. Le "**RESERVATAIRE**" en justifiera auprès du dépositaire.

Au cas où la vente serait offerte et où le "**RESERVATAIRE**" renoncerait à acquérir, pour l'une des causes énoncées aux b), c), d), e) de l'article R 261-31 du CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION, le "**RESERVATAIRE**" devra justifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa demande motivée de remboursement au "**RESERVANT**" et au dépositaire, au plus tard dans le délai de quinzaine après l'expiration du délai d'un mois à compter de l'offre de vente.

Le "**RESERVANT**" devra, dans un délai de quinzaine après l'exécution de la demande de remboursement, faire connaître au "**RESERVATAIRE**" et au dépositaire, s'il reconnaît ou s'il conteste le droit du "**RESERVATAIRE**" au remboursement.

S'il reconnaît son droit ou à défaut de contestation, le dépositaire devra rembourser le dépôt au plus tard dans le délai de trois mois, à compter de la demande du "**RESERVATAIRE**". En cas de contestation du "**RESERVANT**", l'indisponibilité ne cessera qu'après décision de justice.

Au cas où la vente ayant été offerte, et si le "**RESERVATAIRE**" renonçait à acquérir, le montant du dépôt de garantie sera versé par le dépositaire au "**RESERVANT**", sur justification par celui-ci de l'envoi de la lettre d'offre.

9 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

10 - Droit de rétractation - Loi n° 89-1010 du 31 décembre 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 le "**RESERVANT**" au "**RESERVATAIRE**" par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le "**RESERVATAIRE**" aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de SEPT (7) jours à compter de la réception de cette lettre.

La faculté de rétractation doit être exercée par le "**RESERVATAIRE**" avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au "**RESERVANT**".

II - CONDITIONS PARTICULIERES**1 - ETAT CIVIL DU RESERVATAIRE**MonsieurConjoint

NOM []

NOM de jeune fille []

Prénoms []

Prénoms [] .

Profession []

Profession []

Domicile []

Domicile []

[]

[]

Téléphone []

Téléphone []

Domicile []

Domicile []

Professionnel []

Professionnel [] .

2 - DESIGNATION DE L'APPARTEMENT

Numéro de lot : [] Niveau : [] Type : [] Surface : []

3 - PRIX TOTAL FERME ET DEFINITIF

Appartement TTC []

Parking TTC []

TOTAL T.T.C. []

TOTAL HT : []

4 - DEPOT DE GARANTIE

2 % du prix de vente T.T.C., soit [] Euros, Versé par chèque n° []

sur la banque []

Etabli à l'ordre de **Maître TAUZIEDE**, Notaire à BAGNERES DE BIGORRE (65200).

5 - PRET

- Si financement HT prévoir 70 % du prix TTC de l'appartement et 83.61 % du prix TTC du parking)
- Si financement TTC, prévoir 86.38 % du prix TTC de l'appartement et 100 % du parking)

Le "**RESERVATAIRE**" s'engage à déposer dans les quinze jours une demande de crédit auprès de :

Etablissement prêteur : [REDACTED]

Montant : [REDACTED]

Durée : [REDACTED]

Taux d'intérêts maximum : [REDACTED]

Ce crédit devra être accordé dans un délai de 4 mois.

6 - ABSENCE DE PRET

Le "**RESERVATAIRE**" déclare qu'il n'entend pas recourir à un prêt pour financer son acquisition.

Il a apposé la mention manuscrite suivante, suivie de sa signature :

"Je reconnais avoir été informé que si je recours à un prêt, je ne pourrai me prévaloir des dispositions du titre I, livre III, chapitre II du code de la consommation".

7 - DATE PREVISIONNELLE D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX

L'achèvement des travaux de construction de la 1^{ère} phase de l'immeuble, faisant l'objet du présent contrat, est prévu au cours du 4^{ème} trimestre 2006.

Les délais de livraison sont suspendus en cas de survenance de causes légitimes telles que : les intempéries, la grève, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'une ou des entreprises, les injonctions administratives d'interrompre les travaux, les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier.

8 - DELAI DE RESERVATION

Le "**RESERVANT**" s'engage à réserver au "**RESERVATAIRE**" les locaux ci-dessus désignés, pendant une durée de six mois à compter des présentes.

Fait à [REDACTED], le [REDACTED]

Lu et approuvé

Lu et approuvé

LE RESERVANT

LE RESERVATAIRE

CONTRAT PRELIMINAIRE

ARTICLE R 261-25

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 R 261-26

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 à l'article R. 261-15.
- la date à laquelle la vente pourra être conclue.
- s'il y a lieu, les prêts que le **"RESERVANT"** déclare qu'il fera obtenir au **"RESERVATAIRE"** ou dont il lui transmettra le bénéfice en précisant le montant de ces prêts, leurs conditions et le nom du prêteur.

ARTICLE R 261-27

Le contrat préliminaire est établi par écrit ; un exemplaire doit en être remis au **"RESERVATAIRE"** avant tout dépôt de fonds. Il doit obligatoirement reproduire les dispositions des articles R. 261-28 à R 261.31.

ARTICLE R 261-28

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

ARTICLE R. 261-29

Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du **"RESERVATAIRE"** dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des 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 au **"RESERVATAIRE"** le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de signature de cet acte.

ARTICLE R 261-31

Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité, au **"RESERVATAIRE"** :

- a) si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire,
- b) si le prix de vente excède de plus de 5 pour cent 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 pour cent 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 pour cent.

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 à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

ARTICLE R 261-32

Les ventes à terme ou en l'état futur d'achèvement prévues au premier alinéa de l'article L 261-9 sont celles qui auront été conclues après le 06 janvier 1967, conformément aux dispositions des articles 1601-2 et 1601-3 du Code Civil, reproduits aux articles L. 261-2 et L 261-3 du présent code.

ARTICLE R 261-33

Pour l'application du deuxième alinéa de l'article L. 261-21, le vendeur peut justifier du commencement des travaux par tous moyens et notamment par l'attestation d'un architecte.