

RESIDHOME APPARTHOTEL PARIS NANTERRE

Boulevard des Provinces Françaises, NANTERRE (92 000)

- CONTRAT DE RESERVATION –
- Avec récupération de TVA-

ENTRE LES SOUSSIGNES :

SAS NANTERRE QUARTIER DE L'UNIVERSITE, Société Par Action Simplifiée au capital de 40.000 € dont le siège social est situé au 8 avenue Delcassé - 75008 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 485 049 290

Ladite SAS NANTERRE QUARTIER DE L'UNIVERSITE est représentée par la Société en Nom Collectif dénommée COGEDIM RESIDENCE, SNC au capital de 320.000 € ayant son siège social au 8 avenue Delcassé, 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro RCS 319 293 916, en vertu du contrat de commercialisation qui lui a été donné, elle-même représentée en la personne de :

.....
Dûment mandatée à cet effet.

Ci-après dénommée "LE RESERVANT"
D'UNE PART

ET

Monsieur.....
Né à Le.....
Profession.....
Demeurant à
Situation de famille*

et :

Madame
Née à Le
Profession.....
Demeurant à
Situation de famille*

Mariés le Régime matrimonial
Société (raison social, adresse)
.....
RCS (numéro et lieu d'immatriculation)
Représentée par

Ci-après dénommé "LE RESERVATAIRE"
D'AUTRE PART

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

EXPOSE

I - SITUATION DE L'IMMEUBLE

Les biens et droits immobiliers objets du présent contrat de réservation doivent être édifiés sur un terrain que le RESERVANT se propose d'acquérir à NANTERRE, 41 boulevard des Provinces Françaises

Sur ce terrain, le RESERVANT doit édifier un ensemble immobilier collectif composé de 104 logements en Résidence de Tourisme d'Affaires et d'espaces communs et d'un logement de fonction.

II - PERMIS DE CONSTRUIRE

Le RESERVANT a obtenu, en date du 11 juin 2012 un Permis de Construire enregistré sous le n° PC unique 092 050 11 D 0096, autorisant un ensemble immobilier d'une SHON totale de 24 666 m² dont 3 200 m² à destination de Résidence Hôtelière.

L'opération est composée de plusieurs bâtiments :

- Rez-de-chaussée occupant toute la parcelle, et recevant une moyenne surface commerciale et les entrées des différents bâtiments
- 2 immeubles de logements en accession pour 84 logements
- 2 immeubles de logement social pour 55 logements
- 1 résidence pour étudiants privée de 117 logements (+ 1 logement gardien)
- 1 résidence pour étudiants sociale de 97 logements (+ 1 logement gardien)
- 1 résidence de tourisme de 104 logements (+ 1 logement gardien)

Ces 7 immeubles se développent sur un jardin suspendu au 1er étage. L'opération est desservie sur l'arrière par une voie nouvelle située au-dessus du parking, aménagée par l'EPADESA. Cette voie nouvelle constituera la nouvelle adresse postale des trois résidences (tourisme – étudiants)

L'opération contient un parking souterrain de 455 places, desservies par une rampe unique :

- 98 places affectées aux logements en accession
- 357 places mutualisées, à l'usage de la moyenne surface, des résidences et des logements sociaux. Une partie de ces places mutualisées sera acquise par la Commune de Nanterre. Ce parking mutualisé sera géré comme un parking public

Le RESERVANT s'engage à faire une demande auprès de la Préfecture des Hauts de Seine pour le classement en résidence de Tourisme 3 étoiles.

Toutefois, le RESERVANT se réserve la faculté de déposer ultérieurement toute demande de permis de construire modificatif et de modifier la consistance, la destination, l'affectation et la subdivision des locaux non réservés aux présentes.

III - GARANTIE-ASSURANCES

Le RESERVANT fournira au RESERVATAIRE l'une des garanties prévues aux articles R 261-17 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation. Il justifiera en outre à ce dernier, de la souscription des assurances obligatoires prévues par la Loi et plus particulièrement des assurances de dommages à l'ouvrage et de responsabilité civile du constructeur non réalisateur.

IV - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

En outre, le RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance de la notice descriptive sommaire, du plan des locaux choisis, et du plan masse de l'ensemble immobilier, qui demeureront annexés aux présentes.

La consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble de logements édifié sous le régime de la copropriété, sont déterminées dans une notice technique établie conformément à l'arrêté du 10 mai 1968 qui sera déposée au rang des minutes du notaire de l'opération, indiqué sur la fiche particulière.

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.

Observation étant ici faite que des différences de surfaces de plus ou moins cinq pour cent (5%) exprimées sur les plans ci-joints, par rapport aux biens livrés, seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation.

V - DELAI D'EXECUTION DES OUVRAGES

L'achèvement des BIENS VENDUS et des parties communes nécessaires à leur utilisation, est prévu pour la date figurant sur la fiche particulière ci-jointe.

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 déconfitures d'entreprise, injonctions administratives ou autres).

L'achèvement s'entend de la définition légale donnée par l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

CECI EXPOSE, les parties ont convenu et arrêté ce qui suit :

VI - PRIX

Le prix des lots réservés aux présentes au § 2.1 du contrat de réservation est stipulé Valeur Ajoutée comprise, sachant que le montant de TVA pourra être récupéré par le réservataire. En cas de modification du taux de TVA en vigueur, le prix serait modifié pour tenir compte de l'incidence de cette modification, étant entendu que compte tenu des modalités de récupération stipulées au § 2.2 du contrat de réservation, cela n'aurait pas d'impact sur le prix HT. En cas de modification de tout autre impôt, redevance ou taxe qui, postérieurement à ce jour, viendrait à être modifié ou qui deviendrait applicable à l'opération de construction susvisée ou à la vente qui résulterait de la présente convention, le prix serait ajusté pour tenir compte de l'incidence de cette modification.

CONTRAT DE RESERVATION

ARTICLE UN - RESERVATION

Le RESERVANT s'oblige vis à vis du RESERVATAIRE à lui réserver et à lui offrir par préférence à tout autre, la faculté d'acquérir les biens et droits immobiliers ci-après désignés, si le projet de construction se réalise, conformément aux dispositions de l'article L 261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation, pendant un délai expirant à la date prévisionnelle de vente portée sur la fiche particulière, sous réserve de l'extinction à cette date, de la condition suspensive de réitération par acte authentique de l'acquisition foncière.

Le RESERVANT s'interdit de vendre lesdits biens à quelque personne que ce soit avant d'avoir offert au RESERVATAIRE de les lui vendre dans les conditions ci-après indiquées et avant que le RESERVATAIRE ait pris une décision à l'égard de cette offre, le tout selon les règles prévues à l'article 5 ci-après. 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 qui sont ci-après littéralement reproduits sous l'article 8.

DESIGNATION

Les biens et droits immobiliers dont l'acquisition est ci-dessus réservée sont désignés sur la fiche particulière du présent contrat, et compte tenu des indications ci-dessus données en l'exposé.

DIVISION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble à édifier dont dépendent les lots objets de la présente réservation est destiné à être vendu par lots soumis au régime de la copropriété conformément à la Loi du 10 Juillet 1965 et aux textes subséquents. Mise en place de deux AFUL (Parkings et espaces verts) qui géreront les espaces communs en dehors de la copropriété.

ARTICLE DEUX - PRIX DE VENTE

1 °) PRIX

La vente des locaux réservés sera offerte au RESERVATAIRE au prix ferme et définitif en ce qui concerne seulement le prix hors taxes qui figure sur la fiche particulière annexée au présent contrat. Le prix TTC est variable compte tenu des éventuelles modifications de la taxe sur la valeur ajoutée.

En cas de variation soit du taux, soit de l'assiette de la TVA actuellement en vigueur, ce prix sera majoré ou diminué suivant l'incidence de cette variation.

Ce prix ne tient pas compte des frais, qui seront à la charge du RESERVATAIRE, tels que précisés à l'article 10 ci-après.

2°) MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

- a) A hauteur du prix HT de base, soit < _____ > Euros, il sera payable en fonction de l'avancement des travaux selon le calendrier suivant et en pourcentage du prix TTC connu ce jour, à savoir:

| Stade d'avancement des travaux | Pourcentage à chaque stade (en % du prix TTC connu à ce jour) | Pourcentage cumulé (en % du prix TTC connu à ce jour) |
|---|--|--|
| Signature du contrat de réservation (dépôt de garantie) | 5 % | 5 % |
| Signature de l'acte authentique | 25% | 30% |
| Achèvement des fondations | 5 % | 35 % |
| Achèvement du plancher bas RDJ | 20 % | 55 % |
| Achèvement du plancher bas du RDJ +3 | 10 % | 65 % |
| A la mise hors d'eau | 5% | 70% |
| Au début du cloisonnement | 13.61 % | 83.61% |

Ces versements sont conformes aux versements maxima, prévus par le Code de la Construction et de l'Habitation.

Tout retard dans leur paiement entraînera une pénalité calculée au taux de 1% par mois de retard, à titre d'indemnité compensatrice du préjudice subi par le RESERVANT.

- b) A concurrence de 19,6 % du prix hors taxes (16.39 % du prix de base TTC), correspondant au montant de la TVA selon le taux en vigueur à la date de signature du contrat, soit < _____ > Euros, lorsque l'acquéreur aura obtenu de l'Administration les remboursements de TVA sur son acquisition et ses frais annexes, montants auxquels il a droit suite à son assujettissement à la TVA par option. Le paiement de cette fraction de prix sera différé sans intérêts jusqu'à ce que le RESERVATAIRE ait obtenu de l'Administration le remboursement de la TVA auquel il a droit.

Le RESERVATAIRE s'engage par ailleurs à opter pour l'assujettissement de ses loyers à la TVA et à donner mandat à la Société Immokip pour procéder à sa place à la demande de remboursement de TVA. Il s'engage à demander à l'Administration que le montant de TVA qui lui sera remboursé soit versé à l'Etude du Notaire mentionné ci-dessous (Article 7), avec mission pour lui de verser au RESERVANT le montant lui restant dû. Il est précisé que, conformément aux dispositions du Décret n° 95-1328 du 28 Décembre 1995, le reversement éventuel de la TVA sera progressivement diminué d'1/20ème par année civile écoulée.

En cas de cession ou apport du bien à un tiers (en pourcentage sur le prix TTC) avant le terme des 20 ans, le solde de vingtièmes de TVA restant dû serait à reverser à l'Administration fiscale. L'acquéreur sera directement redevable des vingtièmes de TVA qu'il devrait à l'Administration fiscale du fait de la vente du bien ou de l'interruption du bail.

Tous les règlements seront domiciliés au compte ouvert au nom de la société vendeuse, dans les livres de la Banque garante de l'achèvement.

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

ARTICLE TROIS - CONDITIONS SUSPENSIVES

- 1/ Condition suspensive de financement au profit du RESERVATAIRE ou renonciation par lui à la condition suspensive de financement
(Sélection à effectuer entre le 1-1 (condition suspensive de financement) ou le 1-2 (absence de condition suspensive de financement) ci-après)

1-1 PRETS SOLLICITES PAR LE RESERVATAIRE

Le RESERVATAIRE déclare avoir l'intention de solliciter un ou plusieurs prêts dont les caractéristiques sont précisées sur la fiche particulière, pour le financement du bien ci-dessus désigné.

Il s'engage à déposer auprès de ou des organismes prêteurs de son choix, toutes les pièces nécessaires à l'établissement du dossier de demande de prêt, et ce, au plus tard dans le mois suivant la signature du contrat de réservation, et à en justifier aussitôt au RESERVANT. Le RESERVATAIRE supportera l'ensemble des charges financières et autres de ses emprunts.

Si ce ou ces prêts n'ont pas été obtenus dans les délais impartis pour la signature de l'acte authentique de vente, le présent contrat préliminaire de réservation sera considéré comme nul et non avenu.

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 une demande de remboursement justifiant de la non obtention de son prêt par deux attestations de banque :

- l'une indiquant qu'il a déposé son dossier de prêt dans le délai imparti ci-dessus,
- l'autre justifiant du refus de ce prêt.

Cette demande devra être adressée au RESERVANT dans les QUINZE JOURS de la notification du refus de prêt.

1-2 ABSENCE DE PRETS SOLLICITES PAR LE RESERVATAIRE

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 condition suspensive de son obtention prévue par la Loi n° 78-596 du 13 Juillet 1979".

(Cette mention manuscrite doit être portée ci-après par chacun des RESERVATAIRES suivie de la signature de chaque RESERVATAIRE correspondant)

| |
|--|
| |
| |

ARTICLE QUATRE - CONDITIONS GENERALES

La vente, si elle se réalise, aura lieu en l'état futur d'achèvement conformément aux dispositions de la Loi n° 67-3 du 3 Janvier 1967 modifiée, et du décret n° 67-1166 du 22 Décembre 1967, modifié, pris pour son application, actuellement codifiés sous les articles suivants : article 1601-1, 1601-3 et 1601-4 du Code Civil, articles L 261-9 à L 261-22, R 261-1 à R 261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment sous celles indiquées ci-dessous.

Les biens et droits immobiliers sont vendus dans leur état futur d'achèvement et seront livrés conformes aux plans et à la notice technique sommaire déposés au rang des minutes du notaire de l'opération, sous réserve des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter à la construction pour répondre aux contraintes techniques.

LE RESERVANT

- conservera la qualité de MAITRE DE L'OUVRAGE à l'égard des architectes, entrepreneurs et autres techniciens du bâtiment, sans que le RESERVATAIRE puisse s'immiscer dans la conduite des travaux et il aura le pouvoir de passer après la vente toutes conventions d'aliénations, de constitutions de servitudes et plus généralement tous pouvoirs de disposition et d'acquisition en vue de parvenir à la construction de l'immeuble désigné dans l'exposé qui précède.

LE RESERVATAIRE

- 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 la jouissance à l'achèvement de ses locaux ;
- acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes les charges afférentes au bien vendu ;
- acquittera les droits, taxes et honoraires, et d'une manière générale, tous les frais entraînés par la vente et ceux afférents aux prêts sollicités par lui.

ARTICLE CINQ - CONCLUSION DE LA VENTE

Le RESERVATAIRE s'engage, les conditions suspensives étant réalisées, à régulariser l'acte de vente au plus tard à la date indiquée sur la fiche particulière du présent contrat.

Après justification par le RESERVATAIRE de l'obtention de ou des offres de prêts qu'il a pu obtenir dans les conditions de la Loi n° 79-596 du 13 Juillet 1979, et acceptation de celles-ci dans les conditions prévues par cette loi, conformément aux dispositions de l'article R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, et un mois avant la date prévue pour la signature de l'acte authentique, le RESERVANT notifiera au RESERVATAIRE le projet d'acte de vente ainsi que l'état descriptif de division/règlement de copropriété et le Document d'Information.

Cette notification sera faite par lettre recommandée avec accusé de réception qui comportera la date proposée de signature de l'acte de vente, et l'adresse du notaire de l'opération.

Le RESERVATAIRE pourra toutefois accepter une réduction de ce délai de notification à compter du jour où les conditions ci-dessus seront réalisées.

Au cas où le RESERVATAIRE ne se présenterait pas à la date fixée par le RESERVANT, une mise en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, lui sera adressée, huit jours à l'avance, pour un nouveau rendez-vous.

Si le RESERVATAIRE

- fait connaître son intention de ne pas donner suite à la réservation,
- ou s'il ne se présente pas aux deux rendez-vous fixés pour la signature de l'acte authentique,
- ou si, s'étant présenté, il refuse de signer ou ne verse pas la totalité du prix convenu,
- ou s'il n'avait pas signé l'acte authentique à la date de signature notifiée ou dans le délai de 10 jours, indiqué ci-dessus, le RESERVANT le mettrait en demeure de signer sous 8 jours en l'étude du Notaire à l'effet de procéder à la régularisation de la vente. Dans le cas où le RESERVATAIRE ne se présentait pas pour la signature de l'acte de vente prévue dans ladite mise en demeure, le RESERVANT lui adresserait par acte extrajudiciaire, une sommation de se présenter au jour et heure fixés, en l'étude du notaire, à l'effet de procéder à la vente.

le RESERVANT aura la possibilité,

- soit de considérer que le contrat de réservation est purement et simplement annulé sous réserve des stipulations de l'article 7 « dépôt de garantie » ci-après indiquées et reprenant sa liberté de réserver alors ou de vendre le bien désigné aux conditions particulières à tout autre acquéreur,
- soit de compter au RESERVATAIRE un intérêt de retard de 1 % par mois, tout mois commencé étant compté en entier.

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

ARTICLE SIX : REMISE DES DOCUMENTS

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu, annexés aux présentes :

- la notice descriptive de vente,
- le plan masse de l'ensemble immobilier,
- le plan des locaux réservés avec leurs surfaces approximatives (à l'exclusion de celles des emplacements de stationnement),
- l'état des risques naturels et technologiques,
- le bordereau de transmission de documents,
- la Promesse de prise à bail commercial meublé par l'Exploitant des biens acquis par le RESERVATAIRE,
- la liste et le descriptif du mobilier meublant le logement,
- la promesse d'achat du mobilier avec le prix de vente pour chaque type de logement.

ARTICLE SEPT : DEPOT 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 du montant figurant sur la fiche particulière.

Si le RESERVATAIRE use de son droit de rétractation dans le délai de sept jours, comme indiqué ci-dessous, le chèque déposé par lui à titre de dépôt de garantie lui sera immédiatement restitué.

Les fonds déposés en garantie 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. ils s'imputeront sur le prix de vente, si celle-ci se réalise, et ce, lors du premier versement ;
2. ils seront restitués au RESERVATAIRE dans les cas prévus par l'article R 261-31 et textes subséquents ;
3. ils seront acquis de plein droit au RESERVANT à titre de dommages et intérêts, si le RESERVATAIRE ne signe pas le contrat authentique de vente, pour une ou des raisons autres que celles indiquées au 2/ ci-dessus.

LE RESERVATAIRE autorise expressément par les présentes, le dépositaire à verser le dépôt de garantie entre les mains du RESERVANT, sur la seule signature de ce dernier et contre justification de la carence du RESERVATAIRE constatée comme il est prévu au troisième alinéa de l'article précédent.

Les dépôts de garantie seront déposés sur le compte de réservation ouvert en l'Office Notarial CHEUVREUX Associés, titulaires d'un Office Notarial sis 77 bd Malesherbes à PARIS (75 008)

Le RESERVATAIRE autorise l'Office Notarial de Maître CHEUVREUX, à transférer ces dépôts de garantie sur un compte bancaire qui serait ultérieurement ouvert par le RESERVANT dans un établissement bancaire, transfert dont le RESERVATAIRE serait alors informé par le RESERVANT par un courrier lui indiquant les coordonnées de ce compte bancaire.

La validité des présentes est conditionnée par l'encaissement de ce chèque. A défaut de provision, le présent contrat sera caduc.

ARTICLE HUIT : MENTIONS REGLEMENTAIRES

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 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 RESERVATAIRES des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par RESERVATAIRE.

ARTICLE R 261-30 :

Le RESERVANT doit notifier au RESERVATAIRE 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 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 (5 %) le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité.*
- c) *si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10 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 NEUF : LOCATION AVEC RESIDE ETUDES APPARTHOTELS

La Réservation portant sur des logements compris dans une résidence dans laquelle un ensemble de services sont proposés par le Gestionnaire, RESIDE ETUDES APPARTHOTELS (encore dénommée « Exploitant ») à ce titre et en vue de la fourniture de ces services, le RESERVATAIRE, prend les engagements suivants à l'égard de l'Exploitant :

- Le RESERVATAIRE s'engage à louer les locaux, objet du présent contrat, à la Société RESIDE ETUDES APPARTHOTELS selon les modalités annexées aux présentes ;
- Le RESERVATAIRE s'engage à signer le bail définitif reprenant les modalités de location ci-après annexées au moment de la régularisation de l'acte authentique ;

- Le RESERVATAIRE déclare avoir connaissance des obligations tant fiscales que comptables liées à l'investissement réalisé dans le cadre LMP ou LMNP et/ou celui du dispositif dit Censi-Bouvard (Article 199 sexvicies du CGI) et de la perte des incitations fiscales en cas de non-respect de ces obligations.

ARTICLE DIX : FRAIS

Le RESERVATAIRE déclare être informé de l'obligation qu'il aura d'acquitter en sus du prix de vente fixé dans la fiche particulière, les frais suivants :

- les frais d'acte de vente et des formalités y afférentes,
- les frais éventuels de prêts qu'il aura sollicités
- le mobilier
- Les frais du cabinet fiscal Immokip

ARTICLE ONZE - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les soussignés font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

Les litiges éventuels seront portés devant le Tribunal de Grande Instance du ressort du siège social du RESERVANT.

ARTICLE DOUZE – ACCES AU CHANTIER

En raison des dangers que présente un chantier de construction, le RESERVATAIRE s'interdit formellement de pénétrer en cours de construction dans l'immeuble vendu ou dans tout autre immeuble construit par le RESERVANT et renonce à tous recours s'il lui advenait de passer outre à cette interdiction.

ARTICLE TREIZE - FACULTE DE RETRACTATION LOI N° 2000-1208 du 13 Décembre 2000

Conformément aux dispositions de l'article 72 de la Loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000, les présentes seront adressées par lettre recommandée avec accusé de réception par les soins du RESERVANT au RESERVATAIRE.

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé qu'il dispose d'un délai de SEPT jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant le présent contrat pour se rétracter ; il devra dans le cas où il souhaite user de cette faculté, faire connaître sa décision au RESERVANT par lettre recommandée avec accusé de réception, avant l'expiration de ce délai.

A défaut, le présent contrat deviendra définitif entre les parties à l'issue du délai de SEPT jours.

ARTICLE QUATORZE - ENREGISTREMENT

Les parties conviennent de ne pas soumettre les présentes à la formalité de l'enregistrement.

Fait à _____, le _____ .

EN AUTANT D'EXEMPLAIRES originaux que de parties,

dont un exemplaire sera adressé par lettre recommandée avec accusé de réception **à chaque réservataire**, conformément aux dispositions de l'article 72 de la Loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

LE RESERVANT

LE RESERVATAIRE

N.B. - Faire précéder les signatures de la mention « Lu et approuvé »

Résidence de Tourisme d'Affaires
Boulevard des Provinces Françaises
NANTERRE (92 000)

FICHE PARTICULIERE
ANNEXEE AU CONTRAT DE RESERVATION

RESERVATAIRE

Nom : _____ Nom (née) : _____

Prénom : _____ Prénom : _____

Adresse : _____ Adresse : _____

Code Postal : _____ Code Postal : _____

Date de naissance : _____ Date de naissance : _____

Lieu de naissance : _____ Lieu de naissance : _____

Profession : _____ Profession : _____

Tel. Travail : _____ Tel. Travail : _____

Domicile : _____ Domicile : _____

Mariage : OUI* NON*

Date et lieu de mariage :

Régime adopté :

Contrat de mariage : OUI* NON*

Divorce : OUI* NON*

Jugement rendu par Tribunal de :

Séparé de corps et de biens : OUI* NON*

Veuf ou veuve : OUI* NON*

Date et lieu de décès :

Le conjoint achète-t-il ? OUI* NON*

Signature acte notarié : sur place* par procuration*

DESIGNATION DES BIENS RESERVES

PROGRAMME : « **NANTERRE CŒUR DE QUARTIER** »

Adresse : **41 boulevard des Provinces Françaises - 92000 Nanterre**

- LOT N° : _____ Appartement n° _____ Type _____ Superficie habitable _____ m²

. LOT N° : _____ parking n° _____

Destination achat :

Résidence de Tourisme d'Affaires destinée à être gérée par la société RESIDE ETUDES APPARTHOTELS

**(rayer les mentions inutiles)*

PRIX TTC:

APPARTEMENT (en lettres) : Euros
.....
(en chiffres) :

PARKING : (en lettres) : Euros
.....
(en chiffres) :

TOTAL immobilier TTC en Euros :

(en lettres) Euros

(en chiffres) Euros

Soit **un prix Hors Taxe TOTAL** (Appartement hors mobilier + Parking) de : Euros

Il est ici précisé que le prix ci-dessus stipulé toutes taxes comprises a été calculé compte tenu d'une taxe sur la valeur ajoutée totale au taux de 19.6% ; il doit être en conséquence considéré comme variable en cas d'évolution éventuelle du taux de la taxe sur la valeur ajoutée. Le prix hors taxes sur la valeur ajoutée étant lui ferme et définitif.

Le prix ci-dessus ne comprend ni les frais de Notaire, ni les frais d'hypothèques, ni la participation aux frais d'établissement du règlement de copropriété, **ni le prix du mobilier** qui est indiqué dans le document « *Promesse d'achat du mobilier et accessoires* » annexé aux présentes.

PAIEMENT DU PRIX

- Apport personnel : Euros

- Prêts (montant) : Euros
..... Euros

- Etablissement :

- Nature :

- Durée :

DATE PREVISIONNELLE DE SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE :

La signature de l'acte de vente interviendra trente jours après la notification, au RESERVATAIRE, qui sera faite à l'initiative du RESERVANT et au plus tard quarante jours à compter de cette notification. Cette signature interviendra en pratique en l'étude du notaire du RESERVANT au plus tard le 2^{ème} trimestre 2013.

DATE PREVISIONNELLE DE LIVRAISON : 4^{ème} trimestre 2014

DEPOT DE GARANTIE :

5 % du prix de vente, soit _____ Euros,
réglés en un chèque à l'ordre de la SCP CHEUVREUX

Cette somme qui est indisponible, incessible, insaisissable, jusqu'à la conclusion du contrat de vente (sauf réalisation des hypothèses prévues au 2° et 3° ci-dessous) :

1. s'imputera sur le prix de vente, si celle-ci se réalise,
2. sera restituée, sans indemnité de part ni d'autre, au bénéficiaire de la présente réservation, dans les trois mois de sa demande, dans les cas prévus à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation,
3. sera acquise au réservant, qui ne pourra demander une quelconque indemnité, et qui retrouvera sa pleine et entière liberté, si le réservataire ne signe pas l'acte de vente, pour une raison autre que celles indiquées à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La validité des présentes est conditionnée par l'encaissement de ce chèque. A défaut de provision, le présent contrat sera caduc.

NOTAIRE DE LA SOCIETE

SCP CHEUVREUX Associés
77 bd Malesherbes
75 008 PARIS

NOTAIRE DU RESERVATAIRE

Fait à _____ le, _____.

LE RESERVANT

LE RESERVATAIRE
(Lu et approuvé)

NOTICE D'INFORMATION **(Articles L 321-1 à L321-4 du Code du Tourisme)**

L'ACQUEREUR est avisé au moyen de la présente note des dispositions d'information des investisseurs de biens immobiliers exploités en Résidence de Tourisme, imposées par les textes ci-après littéralement relatées :

« **ARTICLE L 321-1:** *L'Etat détermine et met en œuvre 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. »*

En conséquence, il est ici précisé :

I – SUR LE CLASSEMENT DE LA RESIDENCE (L 321-1)

Il est prévu qu'elle fera l'objet d'une demande de classement en catégorie 3 étoiles et que le promoteur et l'exploitant s'engagent à faire toute diligence pour obtenir ce classement au plus tard dans les douze mois de la date de livraison (ou de la date d'achat si celle-ci était postérieure)

II – SUR LES OBLIGATIONS DE L'EXPLOITANT (L 321-2)

Conformément aux dispositions de l'article L 321-2 du code du tourisme, l'exploitant devra reprendre l'ensemble des obligations d'information prévues aux textes susvisés.

III – SUR L'INDEMNITE D'EVICION (L 321-3)

Il est ici littéralement rappelé l'article L 145-14 du code de commerce :

« *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. »

Dans l'hypothèse où de nombreux copropriétaires ne renouvelleraient pas le bail à son terme et qu'ils représentent plus de 30 % des lots de la copropriété, la résidence de tourisme pourrait être déclassée par l'administration et l'exploitant amené à cesser son exploitation pour des raisons économiques.

Il est en outre précisé que dans le cas où un trop grand nombre de copropriétaires ne renouvelleraient pas leur bail, l'exploitant pourra être amené à cesser son exploitation pour des raisons

économiques et les conséquences indemnitaires devront alors être réparties entre tous les copropriétaires concernés.

IV – SUR LES DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION (L 321-4 et arrêté du 23 décembre 2009 publié au Journal Officiel le 27 décembre 2009)

a) Concernant le promoteur

- Dénomination : SAS Nanterre Quartier de l'université
- Siège social : 8 avenue Delcassé 75008 PARIS
- Capital : 40 000 euros
- Numéro d'immatriculation au RCS : 485 049 290
- Expériences professionnelles : de la part des Associés de la SAS Nanterre, les sociétés Eiffage Immobilier et Cogedim : Réalisation pour le compte d'exploitants touristiques (Park and Suite, Odalys, Pierre et Vacances, Réside Etudes) de résidence de Tourisme en centre-ville à travers la France (Issy les Moulineaux, Asnières, Guyancourt, Arcachon, Courbevoie, Nantes, Bordeaux etc.
- Engagement vis-à-vis de l'exploitant : Réalisation de la résidence en fonction du cahier des charges de RESIDE ETUDES APPARTHOTELS. Respect de la norme Résidence de Tourisme 3 étoiles.

b) Concernant l'exploitant

- Dénomination : RESIDE ETUDES APPARTHOTELS
- Siège social : 42 Avenue Georges V – 75 008 PARIS
- Capital : 2 500 000 EUR
- Numéro d'immatriculation au RCS : 488 885 732
- Nombre de résidences gérées : 22
- Engagements vis-à-vis de l'acquéreur : prise à bail pour une durée ferme et définitive de neuf années sans faculté de résiliation triennale conformément à l'article L145-7-1 du Code de Commerce. Règlement des loyers payables trimestriellement à terme échu.

c) Concernant les avantages fiscaux

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 tout 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
- 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

Réduction d'impôt de l'article 199 services 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 à compter du 1^{er} janvier 2012.

Pas d'amortissement possible sauf sur la partie du prix de vente excédant 300.000,00 € (hors valeur du terrain) et le mobilier.

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.
- Etre 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 (Loi Demessine, dispositif Censi-Bouvard) ne peuvent s'obtenir qu'à la condition expresse du classement de la résidence de tourisme.

d) Concernant le statut de l'acquéreur-investisseur

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

Observation étant ici faite que conformément à la Loi n° 2010-737 du 1^{er} juillet 2010 portant réforme du crédit à la consommation publiée au journal officiel du 2 juillet 2010, en son article 28 relatifs aux documents publicitaires relatifs aux investissements éligibles notamment aux dispositifs dits "SCCELLIER" et "BOUVARD" (articles 199 septvicies et 199 sexvicies du code général des impôts), l'ACQUEREUR est informé que le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

e) concernant le projet de réalisation de la résidence

- Situation géographique : 41 boulevard des Provinces Françaises 92 000 NANTERRE
- Modes de desserte : RER A (Nanterre Université) + desserte routière (A86)
- Normes de construction BBC Effinergie 2005 et NF Bâtiments Tertiaires associée à la démarche HQE
- Copropriété régie par la loi du 10 juillet 1965, au sein d'un volume en AFUL
AFUL gestion des espaces verts
AFUL gestion du parking, dont les places seront mutualisées et gérées par un exploitant public (SEMNA)