

DOSSIER DE RESERVATION

LA COMBE D'OR 2

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

- 3 Exemplaires {
- *Compromis de vente*
 - *Bail de location*
 - *Descriptif sommaire*
 - *Plan de l'appartement+ Plan du parking (si nécessaire)*
 - *Plan de masse*
 - *Bon de commande du mobilier*
- 1 Exemplaire {
- *Fiche d'état civil complétée intégralement*
 - *Annexe fiscale complétée et signée, **sans chèque** :
montant appelé par le notaire (incluant la procuration et la remise des clés)*
 - *Chèque de réservation (non barré et sans annotations)
S'il est non encaissable, merci de le préciser sur un post-it*

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

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

Pensez à valider votre option :
Adressez nous par fax la copie du chèque ainsi que la 1ere et dernière page du contrat de réservation signées et complétées.

COMPROMIS DE VENTE

LA COMBE D'OR

- LES ORRES -

Référence Appartement	
Référence Parking(s)	

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

LA SCI LA COMBE D'OR

AU CAPITAL DE 3 000€ IMMATRICULEE AU RCS DE GAP SOUS LE N°489 048 082

SIÈGE SOCIAL : VILLA ATHENA – 1 RUE DES PINS – 05000 GAP.

ci-après dénommé "LE VENDEUR"

D'UNE PART,

MONSIEUR : _____ PRENOM : _____

MADAME : _____ PRENOM : _____

(Ou toutes personnes physiques ou morales ayant les capacités juridiques et financières de se substituer aux réservataires à leur demande. il y a solidarité entre toutes les personnes ci-dessus, lesquelles obligeront également leurs héritiers ou ayant causes, solidairement entre eux.)

DEMEURANT ENSEMBLE A :

LIEU-DIT _____ OU _____ RUE _____ :

COMMUNE : _____ CODE POSTAL : _____

CI-APRES DENOMME "L'ACQUEREUR"

D'AUTRE PART,

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

EXPOSE

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE APPARTENANT AU VENDEUR

La SCI "**LA COMBE D'OR**" a réalisé un ensemble immobilier situé aux ORRES (05) ZAC du Bois Méan, comprenant un bâtiment collectif et divers chalets, le tout à usage d'habitation qui constitue une Résidence de Tourisme classée 4 étoiles composée de 47 logements, locaux destinés aux services généraux, piscine et places de stationnement.

Le permis de construire a été délivré par la Mairie des Orres le 13 avril 2007 sous le numéro PC0509806E0016, suivi d'un permis de construire modificatif délivré par la Mairie des Orres le 18 décembre 2007 sous le numéro PC 05 09806E0016-1.

La déclaration d'achèvement des travaux de l'ensemble immobilier a été souscrite par la société venderesse le 19 décembre 2008.

ASSURANCES

La réalisation de cet ensemble immobilier a fait l'objet d'une assurance dommages-ouvrage souscrite auprès de la compagnie dénommée AGF par l'intermédiaire du cabinet PAYAN situé à GAP 55 boulevard de la Libération. La police d'assurance porte le numéro 43230245.

SERVITUDES – RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

A) – Servitudes

L'ensemble immobilier supporte toutes les charges et servitudes résultant, le cas échéant, du permis de construire et de ses modifications éventuelles ainsi que du Règlement de copropriété, l'acquéreur étant tenu d'adhérer à la copropriété constituée.

Cet ensemble est soumis au régime de la copropriété. Le règlement de copropriété (incluant l'état descriptif et de division) a été établi par Maître JUSSAUME, Notaire à GAP, le 20 mai 2008 publié à la conservation des hypothèques de GAP le 3 juin 2008 volume 2008 P N°4595.

B) Risques naturels et technologiques

Le VENDEUR déclare que la commune dont dépendent les biens et droits immobiliers objets des présentes, se trouve à ce jour situé dans une ZONE A RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES, et ce ainsi qu'il résulte de l'arrêté délivré par la Préfecture des Hautes Alpes sous le numéro 2006-37.12 en date du 6/2/2006.

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

CECI EXPOSE, IL EST PASSE AUX CONVENTIONS OBJET DES PRESENTES

VENTE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

Par les présentes, le VENDEUR vend, sous les conditions suspensives ci-après stipulées, à l'ACQUEREUR qui accepte et s'engage à acquérir, les biens suivants :

DESIGNATION DES BIENS VENDUS

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

	Réf.Lot	Niveau	Surface habitable
Appartement			
Parking(s)			

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

Il/Le mobilier garnissant l'appartement décrit et évalué article par article dans la liste annexée aux présentes

PLANS

- Sont annexés aux présentes après avoir été visés des parties
- Le plan où se situent les droits immobiliers objet des présentes
 - Le plan des droits immobiliers objet des présentes

En outre, l'acquéreur est informé que les plans, le règlement de copropriété, les attestations d'assurances et de garantie et toutes pièces relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques de l'immeuble ont été déposés en l'étude de Maître JUSSAUME, Notaire à GAP pour la signature de l'acte authentique.

DELAI DE RETRACTATION

Conformément aux dispositions de la loi N° 89-1010 du 31 décembre 1989 le présent compromis de vente sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'ACQUEREUR. Celui-ci aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de sept jours à compter de la réception de cette lettre en retournant le présent compromis barré sur chaque page à l'adresse suivante : SELECTYS -3 bis av Foch-05000 GAP. Cette faculté de rétractation ouverte à l'ACQUEREUR devra être exercée avant l'expiration du délai de sept jours par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

PRIX

La présente vente sous condition suspensive est consentie et acceptée moyennant le prix suivant :

Désignation	Prix HT (euros)	TVA (euros)	Prix TTC (euros)
Appartement			
Parking			
Prix total de l'immeuble			
Mobilier			

Prix total TTC en lettres :

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

n E

cas de variation du taux de la taxe sur la valeur ajoutée, le prix sera ajusté en conséquence.

Outre ce prix de vente, l'acquéreur aura à payer les frais de l'acte notarié qu'il s'y oblige.

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

CE PRIX EST FERME ET DEFINITIF.

MODALITES DE PAIEMENT

Le prix de vente TTC sera payable comptant à la signature de l'acte authentique de vente.

MODE DE FINANCEMENT - NON RECOURS A UN PRET

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

Il reconnaît avoir été informé que s'il demande néanmoins un prêt pour financer le prix ou le solde du prix de vente ci-dessus, il ne pourra se prévaloir du bénéfice de ladite loi, prévoyant qu'en

1-) ETAT - MITOYENNETE – DESIGNATION - CONTENANCE

L'IMMEUBLE est vendu dans son état actuel.

L'acquéreur ne bénéficie pas de la garantie des vices apparents. Cependant, le vendeur est un opérateur professionnel qui a procédé dans cet ensemble immobilier à des ventes en état futur d'achèvement.

En conséquence, l'acquéreur bénéficiera de la garantie des vices cachés dans les conditions de l'article 1646-1 du Code civil qui stipule ce qui suit :

« Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du présent code.

Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer les dommages définis aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du présent code et à assumer la garantie prévue à l'article 1792-3. »

Ainsi que des garanties dues par les constructeurs dans les conditions des articles 1792-1-2- et 3 et 2270 du Code civil :

Article 1792

"Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère."

Article 1792-1

"Est réputé constructeur de l'ouvrage :

1°) Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage;

2°) Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire;

3°) Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage."

Article 1792-2 paragraphe 1

"La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipements d'un bâtiment, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert."

Article 1792-3

Les autres éléments d'équipement du bâtiment font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de la réception de l'ouvrage."

Article 2270

« Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article. »

Ces différentes garanties ne s'appliqueront à l'égard du vendeur comme des entreprises ayant œuvré pour ce dernier, que pour les travaux qui sont réalisés à ce jour et font partie du stade conventionnel d'achèvement de l'immeuble.

En outre, la présente vente entre pour partie dans le champ d'application de la loi numéro 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété et du décret numéro 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.

La superficie des lots ou fractions de lots concernés figure dans la désignation ci-dessus.

- En ce qui concerne lesdits lots, il résulte de l'article 46 de la loi numéro 65-567 du 10 juillet 1965 dont la rédaction est issue de la loi numéro 96-1107 visée ci-dessus :

"Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lot d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente à peine de déchéance."

- En ce qui concerne les caves, garages, emplacements de stationnement et lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m² et faisant également l'objet des présentes, il est expressément convenu que les parties ne pourront fonder aucune réclamation à l'encontre de quiconque à raison d'une différence de contenance, en plus ou en moins, constatée entre celle réelle et celle pouvant être mentionnée au présent acte, cette différence excéda-t-elle un vingtième.

2-) SERVITUDES

Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE vendu, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'IMMEUBLE vendu et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou de l'urbanisme, du règlement de copropriété ou encore de celles résultant du cahier des charges de cession des terrains de la ZAC DE BOIS MEAN.

Il est ici rappelé par le vendeur le paragraphe 2.5 du cahier des charges de cession des terrains de la ZAC DE BOIS MEAN ci-après littéralement retranscrite :

"ARTICLE 2.5 : SERVITUDES

Les différentes voies de desserte publiques ou privées, ainsi que les parcelles cédées sont grevées d'une servitude de passage la plus étendue pour piétons ,skieurs et réseaux divers au profit de tous services publics communaux et concédés .

En conséquence, l'édification de clôtures privées sera expressément interdite sur le site de Bois Méan."

3-) ASSURANCES

Il fera son affaire personnelle de la souscription de toutes polices d'assurances concernant sa responsabilité personnelle en tant qu'occupant de l'immeuble,

4-) QUOTE-PART IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Il acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE peut et pourra être assujéti, étant précisé à ce sujet :

a) que la taxe d'habitation de l'année en cours incombe en totalité à l'occupant au 1er Janvier.

b) que dès à présent l'ACQUEREUR s'engage à rembourser, prorata temporis, la fraction lui incombant de la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, à la première réquisition du VENDEUR, tant que l'avertissement correspondant ne lui sera pas adressé à son nom propre.

5-) ABONNEMENTS DIVERS

Il fera son affaire personnelle à compter du même jour de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité, le tout s'il en existe.

Il devra donc souscrire tous abonnements ou avenants à son nom avec les organismes ou compagnies fournisseurs, et il devra justifier du tout au VENDEUR, afin de permettre à ce dernier d'obtenir la résiliation des contrats, de dégager sa responsabilité et d'obtenir la restitution de dépôts de garantie versés à titre d'avance sur consommation.

NANTISSEMENT DU PRIX

Pour la centralisation financière du programme de construction et pour garantir à la BANQUE POPULAIRE DES ALPES le remboursement des sommes qu'elle a avancées ou avancera le vendeur

remettra en gage à titre de nantissement, conformément aux articles 2355 et suivants du Code civil le montant du prix de la présente vente, et l'affectera spécialement au profit de ladite Banque. Cette constitution de gage qui sera réalisée lors de la régularisation des présentes par acte authentique, est expressément acceptée par l'acquéreur.

PERMIS DE CONSTRUIRE- GARANTIE DECENNALE

La construction de l'immeuble dans lequel sont situés les biens présentement vendus, a été achevée depuis moins de dix ans et a fait l'objet du permis de construire visé ci-dessus.

La déclaration d'achèvement des travaux de l'ensemble immobilier a été souscrite ainsi qu'il est également indiqué ci-dessus.

Par suite l'ACQUEREUR bénéficiera aux lieu et place du VENDEUR des diverses garanties et responsabilités attachées à cette construction, telles que ces dernières sont régies par les articles 1792 et 2270 du Code civil.

CONDITIONS PARTICULIERES

Les présentes ont lieu sous les conditions particulières suivantes:

a) Règlement de copropriété

La présente vente a lieu sous les charges et conditions résultant du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division et le cas échéant de leurs actes modificatifs et complémentaires; l'ACQUEREUR déclare avoir eu parfaite connaissance de ces documents par la remise d'une copie qui lui en a été faite, préalablement aux présentes, ainsi qu'il le reconnaît.

L'ACQUEREUR sera, par le seul fait des présentes, subrogé de plein droit, tant activement que passivement, dans les droits et obligations résultant pour le VENDEUR de ce règlement de copropriété et de l'état descriptif de division ainsi que de leurs éventuels modificatifs, il en fera son affaire personnelle et s'oblige à les exécuter en ce qui concerne l'IMMEUBLE, de façon qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le VENDEUR, par qui que ce soit.

b) Résidence de tourisme classée

La présente acquisition porte sur des biens situés dans une résidence de tourisme pré-classée devant obtenir prochainement son classement définitif.

Tous les appartements de la résidence ou au minimum 75 % d'entre eux doivent faire l'objet d'une exploitation hôtelière.

Ce dispositif permet l'assujettissement à la TVA et la récupération de la TVA par l'acquéreur, conformément aux dispositions du Code Général des Impôts.

Pour satisfaire aux dispositions de l'arrêté du 23 décembre 2009 fixant les critères relatifs aux documents de commercialisation diffusés aux acquéreurs de logements situés dans des résidences de tourisme il est précisé ce qui suit:

1/La société venderesse a conclu avec la société dénommée SARA RESIDENCES DE TOURISME, société à responsabilité limitée au capital de 112.000 € ayant son siège à PARIS (75001) 36 rue Mauconseil, identifiée sous le numéro SIREN 381 021 617 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, gestionnaire de la résidence, un bail commercial meublé portant sur les biens objet des présentes.

La société SARA RESIDENCES DE TOURISME consentira elle-même des sous-locations meublées au profit des futurs résidents.

Ce bail soumis aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 du Code de Commerce, portera sur au minimum 9 années et se terminera le 15 avril 2020.

La date de prise d'effet du bail est fixée au lendemain du jour d'acquisition des biens objet des présentes par acte authentique.

Une copie de ce bail a été remise aux acquéreurs préalablement aux présentes. L'acquéreur aura l'obligation de se conformer à ce bail.

2/ Pour satisfaire aux dispositions de l'article 2 de l'arrêté du 23 décembre 2009 il est rappelé à l'acquéreur le contenu des dispositions de l'article L.145-14 du Code de Commerce relative à l'indemnité d'éviction:

" Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail conclu avec l'exploitant de la résidence de tourisme. Toutefois, il devra dans ce cas, sauf exceptions prévues aux articles L.145-17 et suivants du code de commerce, payer à l'exploitant une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Les modalités de calcul de cette indemnité sont fixées au deuxième alinéa de l'article L.145-14 susvisé".

3/Sur l'information de l'acquéreur:

L'acquéreur reconnaît avoir reçu préalablement aux présentes :

- une copie du bail commercial conclu avec le gestionnaire de la résidence de tourisme
- une note précisant les avantages fiscaux de l'investissement en résidence de tourisme
- une note établie par le constructeur, relative au promoteur, à l'exploitant et au projet de réalisation
- un plan de situation

Les copies de ces notes visées par l'acquéreur sont annexées aux présentes.

c) Mandat à un Cabinet Fiscal et délégation au profit de l'Acquéreur

L'acquéreur s'engage expressément à conférer pouvoirs à la SA Cabinet d'Expertise Comptable Pierre MAGNIN, Carrefour de la Trousse, 100 rue Louis Pasteur – 73494 LA RAVOIRE CEDEX, à l'effet de faire en son nom auprès de la Recette des Impôts dont il dépend, les démarches nécessaires pour procéder aux demandes de remboursement de crédit de TVA résultant des présentes.

Le montant de ces remboursements de TVA grevant la vente sera versé par l'administration fiscale entre les mains du notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente dont le nom figure aux présentes.

L'acquéreur devra fournir à l'administration compétente toutes les justifications et les pièces nécessaires au bon établissement des dossiers fiscaux dans un délai de huit jours de la demande qui pourrait lui être faite.

Les modifications de changements de taux de TVA qui pourraient intervenir seraient supportées par l'acquéreur.

Il est précisé que le montant des remboursements à recevoir à ce titre sera effectué par l'Administration, par la Comptabilité de la Société Civile Professionnelle à qui l'acquéreur donne par les présentes, mandat irrévocable de lui reverser les sommes.

Etant ici précisé que les conditions suivantes doivent être remplies :

- régularisation du bail commercial meublé ;
- paiement intégral du prix de vente ;
- attestation de pré-classement en Résidence de Tourisme.

De plus, l'acquéreur, s'il n'est pas domicilié fiscalement en France, doit, pour bénéficier du remboursement de la TVA, avoir désigné un représentant fiscal en France.

En outre, l'acquéreur donne expressément mandat à Maître JUSSAUME, Notaire à GAP (05), à l'effet de prélever sur la provision sur frais qui sera détenue en sa comptabilité, le montant des honoraires dus au Cabinet MAGNIN ci-dessus mentionné, soit la somme de 376.74 € TTC.

DECLARATIONS

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance des articles R.261-25 à R.261-31 du Code de la Construction et de l'habitation.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'ACQUEREUR aura propriété des biens constituant l'objet des présentes lors de la réitération des présentes par acte authentique et paiement intégral du prix, sous réserve des engagements de location résultant des obligations liées aux résidences de tourisme ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

Il en aura la jouissance par la perception des loyers ainsi qu'il a été indiqué ci-dessus.

DEPOT DE GARANTIE

A la sûreté et garantie de la présente vente, l'ACQUEREUR s'engage à constituer dès la signature du présent compromis, à titre de garantie, la somme de 5 % du prix immobilier TTC, soit :

██████████ Euros, par chèque numéro ██████████, tiré sur la banque ██████████
à l'ordre de Maître JUSSAUME.

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

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

Si l'ACQUEREUR use de son droit de rétractation dans le délai de sept jours prévu par l'article L121-25 du code de la consommation- loi du 31 juillet 1989 susvisé, le dépôt lui sera immédiatement restitué.

SORT DU DEPOT DE GARANTIE

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, restera au compte du tiers convenu jusqu'à la réitération de l'acte authentique de vente.

Lors de la passation de l'acte authentique, elle sera imputée sur la partie du prix payée comptant.

En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes tel que prévu par l'article 1590 du Code civil permettant aux parties de se départir de leur engagement, l'ACQUEREUR en s'en dessaisissant et le VENDEUR en en restituant le double.

L'ACQUEREUR ne pourra recouvrer le dépôt de garantie versé, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes, que s'il justifie de la non-réalisation, hors sa responsabilité telle qu'elle est indiquée à l'article 1178 du Code civil, de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-dessus énoncées, ou de l'exercice d'un droit de préemption.

Dans le cas contraire, cette somme restera acquise au VENDEUR, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes.

A défaut d'accord entre les parties, la somme restera bloquée en la comptabilité du détenteur des fonds jusqu'à production d'un jugement ordonnant la restitution du dépôt à l'ACQUEREUR ou sa perte en faveur du VENDEUR.

Désignation du tiers convenu

D'un commun accord, les parties choisissent comme tiers convenu, le caissier de l'Office Notarial rédacteur des présentes. Le tiers convenu mandataire commun des parties détiendra ce dépôt de garantie pour le compte de qui il appartiendra.

La mission du tiers convenu sera de remettre la somme versée comme il est dit ci-dessus au VENDEUR ou à l'ACQUEREUR selon ce qui est convenu aux termes du présent acte.

Le simple encaissement du chèque vaudra acceptation par le séquestre de la mission qui lui est confiée.

CONDITION RESOLUTOIRE POUR NON APPROVISIONNEMENT DU CHEQUE

Les présentes seront résolues de plein droit et sans formalité ni mise en demeure par le seul fait de la constatation du défaut d'approvisionnement total ou partiel du chèque de dépôt de garantie.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

REMISE DE DOCUMENTS

L'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu une copie du présent compromis, ainsi qu'un un plan des locaux constituant l'objet des présentes.

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

ETAPES A RESPECTER

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

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

J+15 : Dépôt du dossier complet de demande de financement auprès de votre conseiller, accompagné des pièces justificatives nécessaire au montage du dossier financier.

J+20 : Fournir 1 attestation de dépôt de demande de crédit.

J+40 : fournir l'accord écrit de l'organisme de crédit

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

A : _____

LE : _____

EN TROIS EXEMPLAIRES ORIGINAUX

L'ACQUEREUR
MADAME

MONSIEUR

* **LE VENDEUR**

**Faire précéder la signature de la mention manuscrite "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 que :

1/- Sur la TVA :

Compte tenu des services et de l'accompagnement assurés dans cette résidence, les acquéreurs peuvent bénéficier du remboursement de la TVA.

α- En droit commun :

La taxe restituée par l'administration n'est définitivement acquise que si l'immeuble continue à faire l'objet d'une exploitation hôtelière pendant toute la période de référence (20 ans) et donne lieu à un loyer lui-même assujéti à la TVA. En cas de rupture de cet engagement, la taxe récupérable est partiellement restituable à l'administration ; Elle reste acquise à l'investisseur à concurrence d'1/20^{ème} pour chaque année écoulée ou commencée (par exemple si l'exploitation cesse au bout de 9 ans et 2 mois, la TVA devra être remboursée à l'administration fiscale pour 10/20èmes -ou la moitié- de son montant).

β- Pour les résidences de tourisme :

La résidence doit être classée et les appartements loués par bail commercial conclu pour une durée minimum de 9 ans. La résidence doit être affectée exclusivement à l'hébergement touristique et l'exploitant doit avoir souscrit un engagement de promotion touristique à l'étranger. Si les loyers sont inférieurs à 80.300 € hors taxe, l'assujéti bénéficie de la franchise en base (et n'a pas à acquitter la TVA) ; Pour pouvoir la récupérer, il doit opter pour le paiement de la taxe. Une sanction spécifique est prévue en cas d'interruption de l'engagement de location pendant 9 ans du fait du bailleur (sauf en cas de décès) : la TVA peut être remise en cause totalement et cette sanction peut également s'appliquer en cas d'inexécution de l'engagement de l'exploitant d'assurer une promotion touristique à l'étranger.

2/- La réduction de l'impôt sur le revenu :

A cet égard, trois régimes différents pourraient être envisagés pour l'acquisition d'un appartement en résidence de tourisme.

a)

Le premier, l'ancienne loi Demessine, qui est devenu quasiment obsolète après l'institution d'avantages plus conséquents (régime Scellier en 2009 qui a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2012). Les articles 199 decies E et suivants du Code Général des Impôts concernent l'acquisition d'un logement nu dans une résidence de tourisme classée qui serait loué nu par un bail commercial à un opérateur qui le meublera et l'exploitera en résidence de tourisme. 75% des logements au moins de la résidence doivent être assujéti à ce régime d'exploitation.

L'investisseur :

- s'oblige à poursuivre cette exploitation par location pour une durée minimum de 9 ans,
- et doit conclure un bail commercial avec l'exploitant (qui bénéficie à ce titre de la propriété commerciale et du droit au renouvellement du bail).

L'acquisition peut être réalisée par l'investisseur directement ou par une société non soumise à l'impôt sur les sociétés. L'avantage fiscal est constitué par une réduction de l'impôt sur le revenu égale à 25% de l'acquisition, plafonné à :

- 50.000 € pour une personne seule,
- ou 100.000 € pour un couple,

Et s'étale sur une durée de 6 ans.

Ainsi, la réduction maximale annuelle accordée au titre de ce régime est-elle de 2.083 € pour une personne seule, et de 4.167 € pour un couple. Cette réduction s'impute la première fois sur les revenus de l'année au cours de laquelle l'appartement acquis a été achevé et livré à l'exploitation.

b)

Le second régime mentionné pour ordre concerne celui des loueurs en meublé professionnels.

Depuis le 1^{er} janvier 2009 ne peuvent être considérés comme loueurs en meublé professionnels que les contribuables qui satisfont aux trois conditions cumulatives suivantes :

- être inscrit au registre du commerce,
- avoir des recettes annuelles TTC minimum de 23.000 €,
- les recettes retirées de la location en meublé doivent excéder les autres revenus de l'activité du foyer soumis à l'impôt sur le revenu.

Les avantages fiscaux du loueur en meublé tiennent principalement à la possibilité d'imputation des déficits de cette activité sur le revenu global, dans les conditions de l'article 156-I du CGI.

Or, le revenu de l'activité de location en meublé est très souvent déficitaire en raison de l'amortissement des immeubles affectés à cette exploitation, même si la partie déductible de cet amortissement est limitée par l'article 39-C, II-2 du CGI.

Quant aux charges engagées avant le début de l'activité (spécialement les charges financières provenant des intérêts de l'emprunt relatif à leur acquisition) peuvent être imputées par tiers sur le revenu global des trois premières années d'exploitation.

Les plus values de cession réalisées par les loueurs professionnels si leur activité est exercée depuis moins de 5 ans, sont exonérées lorsque les recettes tirées de la location n'excèdent pas 90.000 € hors taxe .

Ces plus values sont partiellement exonérées si les recettes sont comprises entre 90 et 126.000 €.

Si ces conditions ne sont pas réunies (durée d'exploitation et montant des recettes) les plus values sont soumises au régime des plus values professionnelles à court ou à long terme selon qu'elles s'appliquent ou non à un bien détenu depuis moins de 2 ans ou partiellement amorti.

c)

Le régime des loueurs en meublé non professionnels :

Les règles d'imposition des loueurs non professionnels sont moins favorables mais peuvent notamment, pour l'investissement dans une résidence de tourisme, bénéficier d'une réduction d'impôt (art. 199 sexvicies du CGI).

α- Le régime d'imposition :

Le loueur peut être soumis au régime des micro-entreprises (chiffre d'affaires inférieur à 32.000 € hors taxe) mais peut néanmoins opter pour le bénéfice réel.

Sous le régime micro-entreprises, le bénéfice fait l'objet d'un abattement de 50% et n'a pas d'incidence sur les plus ou moins values qui sont soumises au régime des plus values immobilières des particuliers et non au régime des plus values professionnelles.

Le contribuable peut opter pour un versement libératoire de l'impôt sur le revenu mensuel ou trimestriel égal à 1,7 % du chiffre d'affaires hors taxe lorsqu'il a opté pour le versement libératoire des cotisations sociales et lorsque les revenus nets du foyer fiscal de l'avant dernière année n'excèdent pas, par part de quotient familial, la limite supérieure de la troisième tranche du barème de l'impôt sur le revenu.

Au régime du réel, la déduction des charges fait l'objet d'une certaine limitation, notamment pour les immeubles qui ont bénéficié de la réduction d'impôt de l'article 199 sexvicies.

La base de calcul des amortissements de ces immeubles est en effet réduite à concurrence de la fraction du prix de revient retenu pour le calcul de cette réduction d'impôt (et plafonné à 300.000€).

L'amortissement ne peut excéder la différence entre le montant du loyer et l'ensemble des autres charges afférentes au bien loué, l'excédent étant reportable à certaines conditions.

Les déficits provenant d'une activité de location en meublé non professionnelle ne sont plus imputables sur le revenu global et ne peuvent être déduits que des bénéfices provenant de la même activité exercée à titre non professionnel au cours des dix années suivantes.

La plus value réalisée en cas de cession relève du régime des plus values privées et non du régime des plus values professionnelles. Ainsi, au bout de 15 ans, ces plus values sont exonérées.

β – La réduction d'impôt spécifique (article 199 sexdecies du CGI)

Les loueurs non professionnels personnes physiques (ce qui exclue toutes les sociétés) qui investissent entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012 dans certaines résidences meublées et notamment dans les résidences de tourisme classées, bénéficient d'une réduction d'impôt dont les modalités sont alignées sur le dispositif Scellier.

Cette réduction d'impôt est réservée aux personnes physiques domiciliées en France. Elle doit être réalisée par le contribuable lui-même et non par une société; les biens peuvent cependant être acquis en indivision.

Nature de l'investissement : l'avantage fiscal vise les acquisitions en pleine propriété d'un logement neuf ou en état futur d'achèvement.

Si le bâtiment est achevé et déjà exploité, les logements peuvent encore bénéficier de l'avantage pendant l'année qui suit la conclusion du bail.

La résidence de tourisme doit être classée, sauf si la déclaration d'ouverture de chantier est antérieure au 1^{er} janvier 2009.

Le logement doit être affecté à la location meublée pendant au moins 9 ans au profit de l'exploitant de la résidence de tourisme.

Cette location meublée doit être exercée à titre non professionnel (et ne pas être assujettie aux B.I.C.).

La location doit prendre effet dans le mois qui suit l'acquisition du logement neuf.

Conditions d'application : L'investisseur peut bénéficier d'une occupation temporaire du logement si, comme en matière de TVA, il acquitte le prix de son séjour pour un montant au moins égal à 75% du prix public. L'imputation de ce prix est possible sur les loyers à condition que les séjours concernés n'excèdent pas 8 semaines par an ou 56 jours et que le revenu déclaré corresponde au revenu intégral de l'appartement sans soustraction des périodes d'occupation.

Le bail de mise à disposition de l'exploitant doit être conclu dans le mois qui suit l'acquisition ; en cas de vacance ou de changement d'exploitant, la résidence doit être relouée dans un délai maximum de 12 mois, au risque d'une reprise de l'avantage fiscal.

L'avantage fiscal : Une réduction d'impôt au titre de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition, calculée sur le prix de revient plafonné à 300.000 €.

Lorsque le logement est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficie de la réduction dans la limite de sa quote-part du prix de revient.

L'avantage est égal à 25% du prix d'acquisition, plafonné à 300.000 €, pour les investissements réalisés en 2009 et 2010,

- 20% pour les investissements réalisés en 2011 et 2012.

Cette réduction d'impôt est répartie sur 9 ans à raison d'1/9^{ème} de son montant chaque année. **Elle est prise en compte dans le calcul du plafonnement global des niches fiscales** qui s'établit, en 2010, à 20.000 €/an + 8% du revenu imposable.

Remise en cause de la réduction d'impôt : La transgression des obligations qui précèdent et la cession du logement pendant la période de 9 ans entraînent la reprise de la réduction d'impôt, sauf dans les cas suivants :

- décès (le conjoint survivant pouvant toutefois continuer à bénéficier de la réduction d'impôt),
- invalidité de 2^{ème} ou 3^{ème} catégorie,
- licenciement.

Dans l'hypothèse d'une remise en cause, toutes les réductions d'impôt pratiquées sont rappelées avec les intérêts de retard (4,8%/an) et des pénalités de rupture des engagements.

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, l'investisseur est tenu à un certain nombre de formalités et déclarations à effectuer avec sa déclaration de revenus de l'année au cours de laquelle l'acquisition du logement neuf aura été réalisée.

3/ Concernant le statut de l'acquéreur-investisseur

1 Réduction d'impôt pour les investissements en loi Demessine

- Possibilité d'acquérir en indivision
- Possibilité d'acquérir par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés dès lors que les revenus de ces logements sont imposés entre les mains des associés dans la catégorie des revenus fonciers.
- La loi exclut expressément du bénéfice de l'avantage fiscal les logements dont le droit de propriété est démembré.

2 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.

3 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

4/ SUR LES DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION (L 321-4 et arrêté du 23 décembre 2009 publié au Journal Officiel le 27 décembre 2009)**1- Le promoteur :**

- La SCI LA COMBE D'OR Villa Athéna, 1, rue des Pins 05000 GAP
- RCS GAP 489048082-06D45
- Capital social : 3 000 Euros
- Expérience professionnelle :
 - La société RAYMOND CHELLE, gérante de la SCI LA COMBE D'OR a construit une grande partie des résidences de la station des ORRES, et ce depuis 1971. Elle a également construit une résidence de tourisme à St CHAFFREY.
 - La société CHRISTIAN FOURNY PARTICIPATION, associée, dont le gérant Christian Fourny a participé à la réalisation de 9 résidences de tourisme (La Norma, Les Ménuires, Flaine, Puy Saint Vincent, Saint Chaffrey, Molines en Queyras, Les Orres).
- Engagements vis à vis de l'exploitant :
 - Aucune société commune ou prise de participation directe ou indirecte avec le gestionnaire exploitant

2- L'exploitant :

- La société SARA RESIDENCES DE TOURISME (GROUPE VALMONT)
- SARL au capital de 112 000 Euros
- RCS Paris 381 021 617
- Siège social 36 rue Mauconseil 75001 PARIS
- Nombre de résidences gérées en 2010 : 21 (dont 13 à Risoul, 1 à Vars, 1 à Termignon la Vanoise, 2 à Puy Saint Vincent, 4 aux Orres).
- Engagements vis à vis de l'acquéreur : Selon bail commercial meublé joint

3- Le projet de réalisation présenté :

- Le projet est réalisé à la station été hiver des ORRES dans les Hautes Alpes, à 1800 mètres d'altitude, comprenant plus de 90 kilomètres de pistes de ski alpin, nombreux commerces, patinoire, centre de congrès, piscine publique. La proximité du lac de Serre Ponçon (15

kilomètres) et de la ville d'Embrun apporte les équipements complémentaires des loisirs aquatiques pendant la saison d'été.

-Normes de construction : Construction traditionnelle en béton banché répondant aux normes en vigueur, notamment anti sismique, phonique et thermique.

-Modalité de gestion de l'ensemble immobilier : gestionnaire unique faisant appel à sa propre clientèle et à celles des tours opérateurs français et étrangers.

-Contraintes liées à l'agencement et à l'équipement des parties privatives : Aucune.

