

**COMPROMIS DE VENTE**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

**LES VENDEURS**

**I/ VENDEUR DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS**

La Société dénommée **PROMOTION FINANCIERE IMMOBILIERE**, société anonyme au capital de 1.840.000,00 EUR, dont le siège est à PARIS (75008), identifiée au SIREN sous le numéro 331 129 171 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée par Monsieur Serge **KOT**, agissant en qualité Président du Conseil d'Administration, et de Directeur Général de la Société **PROMOTION FINANCIERE IMMOBILIERE** en vertu des pouvoirs cumulés qui lui ont été conférés aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de la Société **PROMOTION FINANCIERE IMMOBILIERE** en date du 27 septembre 2006.

**II/ VENDEURS DES MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS**

La Société dénommée **TRISHAW FRANCE**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 7.622,45 Euros, dont le siège social est à PARIS (8<sup>ème</sup>) 23 rue de l'Arcade, identifiée au SIREN sous le numéro 352 049 506 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée par Monsieur Serge **KOT**, agissant en qualité de gérant de la Société **TRISHAW FRANCE**.

**Et L'ACQUEREUR**

|  |
|--|
| NOM : Monsieur..... – Madame (nom de jeune fille).....     |
| Prénoms : Monsieur.....– Madame.....                       |
| Lieu de Naissance : Monsieur..... – Madame.....            |
| Date de Naissance : Monsieur..... – Madame.....            |
| Mariage/PACS : date et lieu : .....                        |
| Contrat de mariage (oui ou non, si oui à préciser) : ..... |
| Nationalité : Monsieur..... – Madame.....                  |
| Adresse : .....  |
| Téléphone : .....  |
| Mobile : .....   |
| Bureau : .....   |
| e-mail : .....   |

**LESQUELS SONT CONVENUS ET ONT ARRETE CE QUI SUIT:**

I/ Par les présentes, le VENDEUR promet de vendre, sous les conditions ci-après exprimées et en s'obligeant solidairement aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière, A L'ACQUEREUR, qui ACCEPTE, Les BIENS dont la désignation suit.

II/ Le Vendeur des biens mobiliers promet de vendre à l'Acquéreur, qui accepte, le mobilier désigné en annexe. De convention expresse entre les parties, la vente des biens mobiliers est conclue sous la condition suspensive de l'acquisition, par l'ACQUEREUR, des logements ci-dessous désignés.

Au cas où l'ACQUEREUR acquerrait un nombre réduit de logements, la vente des biens mobiliers seraient réduite dans la même proportion aux différents éléments du mobilier objet de la vente. La vente des biens mobiliers aura lieu le même jour et dans le même acte que la vente des biens et droits immobiliers.

### DESIGNATION

#### Désignation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Sur le territoire de la commune de  
**PARENTIS-EN-BORN (LANDES) (40160)** Lieudit Pousset

Dans un ensemble immobilier complexe formant une Résidence de Tourisme classée dénommée "LE HAMEAU DE L'AOUCHET" qui sera composé à son achèvement de :

- 88 bâtiments individuels et collectifs,
- 170 parkings collectifs extérieurs dont 14 adaptés aux personnes à mobilité réduite ,
- un bâtiment à usage de réception-accueil,
- une piscine en zone "villa",
- un centre de loisir comprenant : piscine, pataugeoire, fitness, aire de jeux, jeux de ballons.
- voiries, espaces verts et espaces boisés.

Cadastré :

| SECTION | N°  | LIEUDIT OU VOIE | CONTENANCE |    |    |
|---------|-----|-----------------|------------|----|----|
|         |     |                 | HA         | A  | CA |
| AI      | 2   | MOUTEOU         | 0          | 53 | 51 |
| AI      | 778 | POUSSET         | 6          | 8  | 95 |
| AI      | 781 | MOUTEOU         | 0          | 50 | 28 |
| AI      | 366 | POUSSET         | 0          | 10 | 21 |
|         |     |                 | 7          | 22 | 95 |

#### ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Denis THURET, Notaire à NICE, du 7 novembre 2008

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de MONT DE MARSAN, le 24 décembre 2008, volume 2008 P, numéro 9793

#### **Désignation des biens vendus**

|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>Lot numéro</b> |  |
| <b>Type</b>       |  |

II/ Et le mobilier garnissant le ou les lots dont liste en annexe.

#### SUPERFICIE LOI CARREZ

- Lot numéro..... : .....m<sup>2</sup>,

Ainsi qu'il résulte du ou des plans annexés, auxquels les parties déclarent vouloir se référer.

**PRIX DE VENTE**

| Désignation     | Prix HT (EUR) | TVA (EUR) | Prix TTC (EUR)' |
|-----------------|---------------|-----------|-----------------|
| Prix immobilier |               |           |                 |
| Prix mobilier   |               |           |                 |
| TOTAL           |               |           |                 |

**PAIEMENT DU PRIX**

**BIENS IMMOBILIERS**

Le prix des biens immobiliers ci-dessus convenu sera payé comptant le jour de la réitération des présentes par acte authentique.

**BIENS MOBILIERS**

Le prix des biens mobiliers sera payé comptant le jour de la réitération des présentes par acte authentique.

**FINANCEMENT**

**PRET**

Montant maximum :

Durée maximum :

Taux d'intérêt maximum (hors assurance)

Banque :

**APPORT PERSONNEL**

|  |
|--|
|  |
|--|

**DATE DE SIGNATURE DE L'ACTE NOTARIE**

Au plus tard le

**MONTANT DU DEPOT DE GARANTIE**

|  |
|--|
|  |
|--|

**LOYER ANNUEL HORS CHARGES ET HORS TAXES**

**MENTION MANUSCRITE**

**(à n'utiliser que si le ou les prêts ne couvrent pas tout le prix et les frais)**

A recopier de la main des acquéreurs : « *Je soussigné(e) (nom et prénom), reconnais avoir été informé que si je recours à un ou plusieurs prêts autres que ceux éventuellement indiqués ci-dessus, je ne pourrai me prévaloir de la non obtention de ce ou ces prêts pour mettre fin aux présentes en application du statut protecteur des articles L. 312-1 et suivant du code de la consommation.*

Signature(s) :

**PROPRIETE – JOUISSANCE**

**A – PROPRIETE**

L'ACQUEREUR sera propriétaire des biens ci-dessus désignés à compter du jour de la réitération des présentes par acte authentique.

**B - ENTREE EN JOUISSANCE**

L'ACQUEREUR aura la jouissance des biens le jour de l'acte authentique.

**CONDITIONS PARTICULIERES**

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé que la destination finale de la résidence «**LE HAMEAU DE L'AOUCHET**» est l'exploitation d'une Résidence de Tourisme, qui a fait l'objet d'une décision de classement définitive conformément aux dispositions de l'arrêté du 4 juin 2010 du Ministère de l'économie de l'industrie et de l'emploi par arrêté du Préfet des Landes en date du 1<sup>er</sup> février 2011.

Conditions particulières pour l'achat de biens immobiliers dans le cadre des dispositions de l'article 261 D 4<sup>e</sup> b et c du CGI :

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé des règles fiscales qui régissent une acquisition en tant que loueur de locaux par bail commercial à un exploitant d'un établissement d'hébergement, notamment pour la récupération de la Taxe à la Valeur Ajoutée grevant l'acquisition.

Afin de satisfaire aux conditions de l'article 261-D 4, il conclura un bail commercial conforme à l'article 145-7-1 du code de commerce, dont copie lui a été remise et qu'il accepte, avec la société de gestion de la résidence, ayant une activité commerciale d'exploitant avec fourniture de logements meublés et services para-hôteliers, tels que le nettoyage des locaux, la distribution de petits-déjeuners, la fourniture de linge de maison, l'accueil.

La société de gestion sera expressément autorisée à apposer, à titre gratuit, sur l'immeuble son nom, la désignation de la résidence et la marque sur lesquels la copropriété ne pourra prétendre en aucun cas à un droit de propriété.

Dispositions relatives au remboursement de la TVA grevant l'acquisition :

L'article 261-D 4 du Code Général des Impôts est reproduit par extrait ci-dessous :

*" Toutefois, l'exonération ne s'applique pas :*

*a) Aux prestations d'hébergement fournies dans les hôtels de tourisme classés, les villages de vacances classés ou agréés et les résidences de tourisme classées lorsque ces dernières sont destinées à l'hébergement de touristes et qu'elles sont louées par un contrat d'une durée 'au moins 9 ans à un ou plusieurs exploitants qui ont souscrits un engagement de promotion touristique à l'étranger dans les conditions fixées par un Conseil d'Etat ;*

*b) Aux prestations de mise à disposition d'un local meublé ou garni effectué à titre onéreux et de manière habituelle, comportant en sus de l'hébergement au moins trois des prestations suivantes, rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle : le petit-déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception même non personnalisée, de la clientèle ;*

*c) Aux locations de locaux nus meublés ou garnis consenties par bail commercial à l'exploitant d'un établissement d'hébergement qui remplit les conditions fixées " a " ou au " b " ."*

L'ACQUEREUR s'engage expressément à conférer tous pouvoirs au cabinet fiscal qui lui sera présenté et à en régler les frais, 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.

L'ACQUEREUR 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.

Pour la pleine information de l'ACQUEREUR, il est rappelé les dispositions suivantes :

**Dispositions de l'article L145-7-1 du Code de Commerce**

*« Les baux commerciaux signés entre les propriétaires et les exploitants de résidences de tourisme mentionnées à l'article L 321-1 du code du tourisme sont d'une durée de neuf ans minimum, sans possibilité de résiliation à l'expiration d'une période triennale. »*

**Dispositions de l'article L321-3 du Code du Tourisme**

*« 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 prévue 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. »*

**Dispositions de l'article L145-7 du Code de Commerce**

*« Le locataire dont le bail est reporté a droit à une indemnité de dépossession qui comprend l'indemnisation des conséquences dommageables de la privation temporaire de jouissance, compte tenu, s'il y a lieu, de l'installation provisoire réalisée aux frais du bailleur et du remboursement de ses frais normaux de déménagement et de réinstallation.*

*Lorsque l'offre a été acceptée ou reconnue valable par la juridiction compétente, et après l'expiration du délai d'un an à compter de la ratification de l'offre, le locataire doit quitter les lieux dès la mise à la disposition effective du local offert et le versement d'une indemnité provisionnelle dont le montant est fixé dans les formes prévues à l'article L. 145-19.*

*Les prix et les conditions accessoires du bail peuvent être modifiés à la demande de la partie la plus diligente. »*

#### **Dispositions de l'article L145-9 du Code de Commerce**

*« Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du code civil, les baux de locaux soumis aux dispositions du présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance.*

*A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se poursuit par tacite reconduction au-delà du terme fixé par le contrat, conformément à l'article 1738 du code civil et sous les réserves prévues à l'alinéa précédent.*

*Le bail dont la durée est subordonnée à un événement dont la réalisation autorise le bailleur à demander la résiliation ne cesse, au-delà de la durée de neuf ans, que par l'effet d'une notification faite six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil. Cette notification doit mentionner la réalisation de l'événement prévu au contrat.*

*S'agissant d'un bail comportant plusieurs périodes, si le bailleur dénonce le bail à la fin des neuf premières années ou à l'expiration de l'une des périodes suivantes, le congé doit être donné dans les délais prévus à l'alinéa premier ci-dessus.*

*Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné. »*

#### **Dispositions de l'article L145-14 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. »*

#### **Dispositions de l'article L145-17 du Code de Commerce**

*« I. - Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité:*

*1° S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise par le preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa ;*

*2° S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démoli comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.*

*II. - En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire a droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit, sous les conditions prévues par les articles L. 145-19 et L. 145-20. »*

En conséquence, l'**ACQUEREUR bailleur** reconnaît être avisé que dans le cas où il refuserait le renouvellement du bail à échéance, il peut être redevable d'une indemnité d'éviction dont le calcul résultera des usages de la profession, des résultats d'exploitation notamment, et de l'appréciation souveraine des juges compétents.

Cette indemnité sera calculée en conformité avec l'article L145-14 du code de commerce, rappelé ci-dessus.

**Observation étant ici faite que** conformément à la Loi n° 2010-737 du 1<sup>er</sup> 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 dispositif "BOUVARD" ([article 199 sexvicies du code général des impôts](#)), l'**ACQUEREUR** a été informé que le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

Une note d'information demeurera annexée aux présentes, dont l'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance, établie conformément aux dispositions de la loi n°2009-888 du 22 juillet 2009, loi de développement et de modernisation des services touristiques, et son décret d'application du 23 décembre 2009

### **PRET**

Pour réaliser cette condition suspensive, VENDEUR et ACQUEREUR conviennent.

a) que les prêts que l'ACQUEREUR sollicitera seront réputés obtenus dès la réception par celui-ci d'une ou plusieurs offres reprenant les conditions ci-après définies.

b) qu'il s'oblige à justifier desdites demandes dans les quinze jours des présentes au VENDEUR au domicile élu en l'étude de Maître Denis THURET, sise à NICE , 27, rue Rossini

c) qu'il s'oblige à notifier dans les huit jours de leur obtention au VENDEUR, au domicile élu, la ou les offres de prêt à lui faites, ou éventuellement, les refus opposés à ces demandes.

Les parties conviennent que cette condition suspensive sera réputée défaillie contre refus de deux Etablissements Bancaires à l'octroi d'un ou plusieurs prêts à l'ACQUEREUR dans les caractéristiques ci-dessus convenues.

L'ACQUEREUR déclare à ce sujet qu'à sa connaissance, et à ce jour :

- il n'existe pas d'empêchement de son fait à l'octroi de ce ou ces prêts,
- les charges résultant de cet emprunt n'excèdent pas au plus le tiers de ses ressources,
- que son état de santé ne fait pas obstacle à l'adhésion à une assurance groupe décès-invalidité.

L'attention de l'ACQUEREUR a été spécialement attirée sur les particularités ci-après :

- la condition suspensive légale dont est affectée la présente vente réside dans une offre d'un ou plusieurs prêts répondant aux caractéristiques ci-dessus définies,
- une offre de prêt oblige le prêteur jusqu'à l'acceptation de l'emprunteur, exprimée au plus tôt dix jours, et au plus tard un mois après la réception de l'offre ; l'offre acceptée, mais non suivie dans les quatre mois de l'acceptation, de la vente, dont le financement est projeté, est résolue.

A défaut d'acceptation par l'ACQUEREUR de la ou des offres de prêts, conformes aux caractéristiques ci-dessus définies, le ou les prêteurs ne seraient plus obligés par celles-ci, cependant la condition suspensive étant survenue l'ACQUEREUR qui, faute de prêt, ne se rendrait plus acquéreur, ne pourrait cependant pas se soustraire à la perte du dépôt de garantie.

### **RAPPEL DE L'ARTICLE 46 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965**

#### **(application du décret n° 97-532 du 23 Mai 1997)**

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 1<sup>er</sup> alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots 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 de un an 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.

### **CHARGES ET CONDITIONS**

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, à l'exécution desquelles l'ACQUEREUR s'oblige :

- Contenance de l'immeuble - La présente, pour partie, entre dans le champ d'application de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 issu de la loi N° 96-1107 du 18 Décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété et du décret N° 97-532 du 23 Mai 1997 pris pour son application.

La superficie du ou des lots concernés figure dans la désignation qui précède.

Pour lesdits lots, les parties reconnaissent être informées que si la superficie réelle de ces lots est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée au présent acte, le vendeur devra supporter, à la demande de l'acquéreur, une diminution de leur prix proportionnelle à la moindre mesure. Par contre, si la superficie réelle est supérieure à celle indiquée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donnera lieu à aucun supplément de prix.

Pour le surplus des biens et droits immobiliers compris dans la présente vente mais situés hors du champ d'application de la loi précitée, le VENDEUR garantit la contenance indiquée, à un vingtième près, ainsi qu'il est prévu à l'article 1.619 du Code Civil. De plus, tout excédent de contenance supérieure à un vingtième fera le profit de l'ACQUEREUR, sans supplément de prix à sa charge.

- Etat des lieux - L'ACQUEREUR prendra L'IMMEUBLE dans l'état où il se trouvera lors de l'entrée en jouissance, selon sa consistance au jour des présentes.

Le VENDEUR sera tenu à la garantie des vices cachés et à la garantie d'éviction dans les termes de droit.

- Etat des meubles - L'ACQUEREUR prendra LES MEUBLES dans leur état où il se trouveront lors de l'entrée en jouissance, selon sa consistance au jour des présentes.

Le VENDEUR sera tenu à la garantie des vices cachés dans les termes de droit.

### **SERVITUDES**

Il souffrira les servitudes passives de toute nature pouvant grever L'IMMEUBLE et profitera de celles actives qui y sont attachées, le tout s'il en existe à ses risques et périls sans recours contre le VENDEUR, sous réserve que les documents hypothécaires et d'urbanisme délivrés au notaire soussigné par les services compétents préalablement à la signature de l'acte authentique, ne révèlent pas de servitudes autres que celles déclarées ci-dessus par le VENDEUR.

Relativement aux servitudes susceptibles de grever L'IMMEUBLE, le VENDEUR déclare:

- Qu'il n'en a créé ou laissé acquérir aucune et qu'il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter :

- . Du Règlement de copropriété et de ses modificatifs visés ci-dessus,
- . De la situation naturelle des lieux et de la loi,
- . Des règles d'urbanisme.

### **RAPPEL DE CONDITIONS PARTICULIERES**

Il résulte d'une correspondance de la mairie de PARENTIS EN BORN en date du **18 juin 2008** que seront créées les deux voies suivantes :

### **CREATION D'UNE VOIE DE LIAISON PIETONS et CYCLES**

Le REQUERANT déclare qu'aux termes de son titre de propriété soit de l'acte reçu par Maître Yves MIRTIN, Notaire associé à MIMIZAN (landes), notaire soussigné, le 25 juillet 2008, il a été stipulé sous le titre "CONDITION PARTICULIERE ce qui suit ci-après littéralement reproduit :

#### **"CONDITION PARTICULIERE"**

"- qu'afin d'accéder à la plage, l'immeuble présentement acquis sera desservi par une voie de circulation réservée aux piétons et cycles."

"- que cette desserte aura une emprise d'environ 2,50 m de large et sera intégrée au schéma d'aménagement de la zone touristique du secteur du lac."

"- que la réalisation de cette voie et les frais y afférents seront à sa charge de la commune de

PARENTIS EN BORN."

"- et que la réalisation de cet ouvrage devra être terminée au plus tard le 31 mars 2010."

L'assiette de cette voie figure en **teinte rose** au plan.

### **RETROCESSION DE VOIRIE**

Le REQUERANT déclare qu'il a été prévu entre la commune de PARENTIS EN BORN et la société SA PROFIMOB dans l'avant contrat d'acquisition dudit bien la rétrocession à la commune d'une bande de terrain telle que figurant en **teinte jaune** au plan.

Aux termes du son titre de propriété de la SA PROFIMOB soit de l'acte reçu par Maître Yves MIRTIN, Notaire associé à MIMIZAN (landes), le 25 juillet 2008, il a été stipulé sous le titre "DESIGNATION" ce qui suit ci-après littéralement reproduit :

*"Observation étant ici faite par le VENDEUR, confirmée par l'acquéreur qui déclare en avoir eu parfaite connaissance dès avant ce jour, que ledit terrain fait notamment l'objet d'un emplacement réservé "V8" au Plan Local d'Urbanisme prévoyant une voie de desserte."*

Ainsi que les dispositions suivantes ci-après littéralement reproduites :

### **"PARTICIPATION AU FINANCEMENT DE LA VOIE DE DESSERTE**

*"De convention entre les parties, il est convenu que la mairie de PARENTIS EN BORN réalisera une voie qui traversera, notamment, le bien acquis aux présentes*

*La société acquéreuse participera au financement de la réalisation d'une portion de cette voie telle que représentée approximativement sur le plan ci-joint sous teinte jaune hachuré de noir entre crochets."*

*"Cette participation est fixée forfaitairement à 60% du montant hors taxes négocié, après l'accord de la société acquéreuse, par appel d'offre spécifique. Le solde, soit 40% hors taxes, restera à la charge de la commune de PARENTIS EN BORN.*

*Il résulte en outre d'un courrier en date à PARENTIS EN BORN du 18 JUIN 2008 dont copie est demeurée ci-joint et annexée aux présentes après mention, les stipulations ci-après littéralement reproduites :*

*"Le montant définitif de la participation versée par la Société PROFIMOB sera arrêté après établissement du document « Projet » établi par la SCP DASSIE — GUETTE, mandatée en qualité de Maître d'Ouvrage pour la réalisation de cet ouvrage par la Commune.*

*"La Société PROFIMOB sera associée à toutes les phases d'étude de l'ouvrage pour lequel le coût d'objectif prévisionnel sera arrêté conjointement. Le coût d'objectif prévisionnel acte par les deux signataires sera seul retenu pour servir de base au calcul de la participation financière de la Société PROFIMOB (60 % du montant HT des travaux).*

*"La réalisation du « fond de forme » de la voirie, nécessaire en début de chantier pour permettre l'accès sur le site aux véhicules et engins de chantier, initialement à la charge de la Société PROFIMOB, sera pris en compte pour le calcul de la part du financement de la voirie affectée à chacun des signataires, sous réserve que le tracé soit conforme aux plans de l'ouvrage dessiné par le Maître d'œuvre."*

*"Les travaux d'aménagement de la voirie principale, réalisés sous maîtrise d'ouvrage exclusive de la Ville de Parentis en Born (emplacement réservé V8 du PLU) devront être terminés au plus tard pour le 31 mars 2010.*

*Le règlement de la participation de la Société PROFIMOB au financement des travaux d'aménagement de la voirie principale interviendra en une seule fois au plus tard 45 jours après la date de réception définitive de l'ouvrage.*

*La rétrocession des emprises de cette voie (voirie et accotements) au domaine public interviendra au plus tard pour le 30 septembre 2010 par procédure simplifiée de voie d'abandon au domaine public.*

*Les frais de géomètre et d'enregistrement auprès du service du cadastre seront portés à la charge exclusive de la Ville de Parentis en Born."*

*L'ACQUEREUR déclare à ce sujet avoir eu connaissance dès avant ce jour des dites stipulations et avoir consenti dans ces termes.*

*Les parties n'étant pas à ce jour en mesure de fixer définitivement la quote-part restant à la charge définitive de l'acquéreur dans le coût desdits travaux, les parties ont procédé directement entre elles à l'évaluation de la charge augmentative du prix y correspondant, pour une somme de QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS HORS TAXE (90.000 E) à parfaire ou à diminuer, l'ACQUEREUR faisant son affaire personnelle du versement ou de la récupération d'un éventuel complément de droit lors de la fixation du montant définitif des travaux.*

*Cette charge augmentative du prix peut-être évaluée, approximativement sauf à parfaire ou à diminuer à 90.000 Euros hors taxe."*

Dans une attestation de cession de voirie annexées au dossier de permis de construire à l'annexe 01.6 du dossier de permis, la SA PROFIMOB a déclaré par son représentant ce qui suit : "Je soussigné Mr Emmanuel KOT, Directeur de la société PROFIMOB 23, rue de l'Arcade – 75008 PARIS, s'engage à céder conformément à la promesse de vente, l'emprise de la voirie communale tel que défini dans le permis de construire de la résidence de tourisme "le hameau de l'Aouchet."

En conséquence, tous pouvoirs sont laissés au VENDEUR afin de régulariser tout acte contenant la création de la voie de liaison piétons et cycles et rétrocession de voirie au profit de la Commune de PARENTIS EN BORN, ainsi qu'il a été exposé ci-dessus

### **IMPOTS ET TAXES**

Il paiera à compter du jour de l'entrée en jouissance les impôts, charges, contributions et taxes fiscales de toute nature qui peuvent ou pourront grever L'IMMEUBLE.

La taxe foncière sera supportée prorata temporis, à compter du jour du transfert de propriété. La quote-part à la charge de L'ACQUEREUR au titre de l'année de cession, sera remboursée par ce dernier au VENDEUR, le jour de la réitération authentique des présentes, sur la base de l'avis d'imposition de l'année précédente sans compte à faire ultérieurement.

### **ASSURANCES**

Il fera son affaire personnelle, le cas échéant, de la souscription d'un contrat d'assurance contre les risques d'incendie et autres à compter du jour de l'entrée en jouissance.

### **FRAIS**

L'ACQUEREUR s'oblige à payer les frais des présentes, de l'acte authentique et de ses suites, ainsi qu'un honoraire à Maître Denis THURET d'un montant de quatre cent cinquante euros TTC (450,00 euros TTC), suivant l'article 4 du décret du 8 mars 1978, afférent aux frais de réunion des documents nécessaires à la liasse fiscale et de la gestion des restitutions de TVA, un honoraire d'un montant de cent cinquante euros TTC (150,00 euros TTC) par lot, selon l'article 13 du décret sus-visé, au titre de la rédaction du bail commercial sous seings privés dont un exemplaire fera l'objet d'un dépôt au rang des minutes du notaire soussigné, et un honoraire d'un montant de vingt cinq euros cinquante cinq cents hors taxes pour la rédaction du modèle de procuration (conformément à l'article 4 du décret numéro 262 du 08 mars 1978 et du 13 mars 1986)

En outre, l'ACQUEREUR remboursera au VENDEUR la quote-part afférent à son lot des frais de géomètre, ainsi que les honoraires et émoluments d'établissement et de publication de l'acte contenant état descriptif de division et règlement de copropriété de l'immeuble, le tout au prorata des tantièmes de copropriété attachés au(x) lot(s) acquis.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Le VENDEUR s'engage à justifier de la propriété régulière et trentenaire des biens ci-dessus désignés et à fournir à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires au Notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de réitération ci-après prévu.

### **ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE**

1°/ souscription

Le VENDEUR est responsable envers les acquéreurs avec les autres constructeurs, conformément aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du Code Civil ; il leur doit les garanties prévues à l'article 1792-3 du même Code. Le VENDEUR est également garant dans les conditions prévues à l'article 7 de la loi du 4 janvier 1978 en ce qui concerne l'isolation phonique.

La **SA PROFIMOB** a souscrit, en application des articles L 242-1 L242-2 L 241-2 du Code des Assurances, auprès de la compagnie :

|   |
|---|
| <b>AXA ENTREPRISES<br/>ASSURANCE IARD<br/>CONSTRUCTION IDF PARIS<br/>26, rue Drouot<br/>75009 PARIS</b> |
|---|

Suivant contrat: "DOMMAGES OUVRAGE ET RESPONSABILITE CIVILE DECENNALE DES CONSTRUCTEURS NON REALISATEURS "

Numéro Police : **CHA 925 310**

Travaux assurés : Construction d'une résidence de Tourisme 3\* "le Hameau de l'Aouchet" copropriété de 150 lots avec gestionnaire unique.

Garanties Couvertes :

- GARANTIE OBLIGATOIRE DE L'ASSURANCE DOMMAGE-OUVRAGE, assurance conforme à l'obligation légale visée à l'article L242-1 du Code des Assurances.
- GARANTIE DE RESPONSABILITE CIVILE DECENNALE DE CONSTRUCTEUR NON-REALISATEUR, assurance conforme à l'obligation légale visée à l'article L241-1 du Code des Assurances.
- GARANTIE DE BON FONCTIONNEMENT DU BATIMENT pour un montant de 1.000.000 € épuisables
- GARANTIE DES DOMMAGES IMMATERIELS APRES RECEPTION pour un montant de garantie de 500.000 € épuisable.

Suivant polices susmentionnées, le tout ainsi qu'il résulte des deux attestations en date 19 septembre 2008 dont une copie est demeurée annexée à l'acte contenant état descriptif de division et règlement de copropriété suvisé.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir pris connaissance des dispositions de cette police.

Le VENDEUR subroge purement et simplement L'ACQUEREUR dans tous les droits et obligations pouvant résulter pour lui de l'existence de cette police.

#### 2°/ mise en œuvre

Pour bénéficier de cette assurance, L'ACQUEREUR devra, en cette qualité, sous réserve de la mise en œuvre de la garantie de parfait achèvement, actionner directement, en cas de sinistre, la compagnie d'assurance et ce pendant les délais de responsabilité et de garantie fixés respectivement à 10 et 2 ans par les articles 2270 et 1792-3 du Code Civil ; les délais étant décomptés, ainsi qu'il est dit aux mêmes articles du Code Civil, à partir de la réception des travaux que le VENDEUR aura notifiée à l'assureur en application des clauses du contrat d'assurance.

Les déclarations de sinistre mentionnant le détail des désordres, le nom et l'adresse du déclarant seront faites au Syndic de la copropriété.

Elles devront comporter le numéro de la police, la désignation complète de l'immeuble figurant audit contrat.

Pendant le délai d'un an à compter de la réception du chantier, les entreprises doivent au VENDEUR la garantie de parfait achèvement de l'article 1792-6 du Code Civil.

La garantie résultant du contrat d'assurance de "DOMMAGES OUVRAGE" n'est donc acquise qu'après mise en demeure restée infructueuse et effectuée par le VENDEUR auprès des entreprises.

En conséquence, pendant ce délai de garantie de parfait achèvement, l'ACQUEREUR ne peut actionner directement la compagnie d'assurances sans avoir reçu, au préalable, l'accord du VENDEUR

#### 3°/ information de l'acquéreur

Le VENDEUR invite l'ACQUEREUR à prendre connaissance des dispositions du paragraphe 2 de l'article L 243-2 du Code des Assurances qui lui font notamment obligation de faire mention des assurances dans tout acte:

\* ayant pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer,

\* intervenant avant l'expiration du délai de 10 ans indiqué ci-dessus.

En outre, le VENDEUR informe l'ACQUEREUR qu'il est tenu d'accorder aux assureurs, en cas de sinistre, toutes facilités pour accéder aux lieux du sinistre et constater l'état d'exécution des travaux ayant fait l'objet d'une indemnisation.

#### **ETAT PARASITAIRE**

**L'ENSEMBLE IMMOBILIER** se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée ou susceptible de l'être par les termites. Par suite, la production d'un état parasitaire est obligatoire.

Un état de recherche de la présence de termites a été effectué par la société TECDIA, sise à

BISCAROSSE (40600), 76 Allée des Tulipes, en date du 2011, dont le compte-rendu est demeuré ci-annexé après mention.

Le rapport conclu à l'absence de termites.

En matière de contrôle de l'état parasitaire, il est précisé que le professionnel doit avoir souscrit une assurance professionnelle et être indépendant d'une entreprise de traitement du bois.

### **DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des [articles L 134-1](#) et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par la société TECEDIA, sise à BISCAROSSE (40600), 76 Allée des Tulipes, en date du 2011 dont une copie demeurera ci-annexée après mention.

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** ne peut se prévaloir à l'encontre du **VENDEUR** des informations contenues dans ce diagnostic.

### **DISPOSITIONS RELATIVES A L'ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

En application des articles L 125 et R 125-26 du Code de l'Environnement, il est indiqué que l'IMMEUBLE :

- n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.
- n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

La Requérante déclare en outre qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L125-2 ou L128-2 du Code des Assurances.

### **INTERDICTION AU VENDEUR - A L'ACQUEREUR**

Jusqu'à la signature de l'acte authentique, le VENDEUR s'interdit de conférer aucun droit réel ou personnel ou autre charge quelconque sur L'IMMEUBLE pas plus d'ailleurs que de l'aliéner au profit de quiconque.

VENDEUR et ACQUEREUR s'interdisent en outre respectivement d'apporter aucune modification à L'IMMEUBLE, d'en modifier la consistance ou d'y entreprendre des travaux quelconques jusqu'à la prise de possession de l'ACQUEREUR sauf, bien entendu, tous travaux conservatoires que le VENDEUR pourra faire effectuer à ses frais.

### **COPROPRIETE**

Concernant les travaux pouvant intéresser directement ou indirectement L'IMMEUBLE, il est convenu:

- que le coût de tous travaux décidés éventuellement antérieurement au jour de l'acte authentique de vente resteront à la charge du vendeur
- l'acquéreur aura à sa charge l'ensemble des travaux décidés après la signature de l'acte authentique de vente.

Le VENDEUR déclare que le syndic provisoire de l'immeuble est **FIT GESTION - 5 rue D'Aubuisson – 31000 TOULOUSE**

### **CARNET D'ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE**

L'ACQUEREUR déclare être informé des dispositions de l'article 45-1 nouveau de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 aux termes desquels notamment :

*"Tout candidat à l'accession d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic."*

Précision étant ici faite, que cette obligation pour le syndic de copropriété, d'établir et de tenir à jour ce carnet d'entretien, est entrée en vigueur le 1er Juin 2001.

### **CONDITIONS SUSPENSIVES**

La réalisation de la présente vente et le transfert de propriété des biens vendus sont soumis aux conditions suspensives suivantes profitant à l'ACQUEREUR qui pourra seul s'en prévaloir :

## **I - SITUATION HYPOTHECAIRE**

Que les états hors formalité ne révèlent pas d'inscriptions d'hypothèques judiciaires provisoires, de publication de commandement de saisie, ou de créances dont le montant serait supérieur au prix de vente, sauf au VENDEUR à rapporter mainlevée des inscriptions éventuelles, en recourant éventuellement à la procédure de purge, si bon semble à l'ACQUEREUR.

## **II - URBANISME - VOIRIE - SERVITUDES**

Que les servitudes d'urbanisme, de voirie, ou les servitudes passives de droit privé, autres que celles éventuellement indiquées aux présentes et qui seront révélées par les documents d'urbanisme ou hypothécaires, n'empêchent pas l'utilisation normale de L'IMMEUBLE selon sa destination, ne modifient pas la configuration des lieux, n'entraînent pas une dégradation de celui-ci ou ne portent pas atteinte notablement à sa valeur.

## **III - PREEMPTION - NOTIFICATION**

Que les divers droits de préemption susceptibles de s'exercer soient purgés (D.P.U, Z.A.D., S.A.F.E.R., locataire, etc).

L'ACQUEREUR en cas d'exercice du ou desdits droits sera déchargé, sans indemnité, de ses engagements.

Aucune des parties ne pourra ni seule, ni d'un commun accord renoncer à ces deux dernières conditions suspensives.

## **DEPOT DE GARANTIE**

### **A - MONTANT**

A titre d'indemnité et en contrepartie de l'obligation mise à la charge du VENDEUR d'immobiliser les biens objet de la vente, l'ACQUEREUR s'oblige à verser entre les mains de Maître Denis THURET, la somme ci-dessus visée dans les 15 jours des présentes à peine de nullité automatique et sans formalité judiciaire à la seule demande du vendeur, l'acquéreur ne pouvant arguer de sa carence.

### **B - SORT DU DEPOT DE GARANTIE**

Le sort du dépôt de garantie sera le suivant, selon les hypothèses ci-après envisagées :

#### **1) Sort de cette somme en cas de réalisation de la vente :**

Elle viendra en compte sur le financement de l'acquisition.

#### **2) Sort de cette somme en cas de non réalisation de la vente :**

- Par suite de la non réalisation des conditions suspensives dans le délai ci-dessus, elle sera restituée à L'ACQUEREUR.

- Par suite de la non réalisation de la vente par la faute ou la négligence de L'ACQUEREUR, les conditions suspensives étant par ailleurs réalisées, elle sera acquise au VENDEUR sans aucune formalité judiciaire, L'ACQUEREUR autorisant d'ores et déjà le Notaire détenteur des fonds à s'en dessaisir sans aucune autorisation, sans préjudice pour le VENDEUR d'éventuels dommages et intérêts.

Le VENDEUR dont l'engagement est ferme et définitif ne pourra en aucun cas se refuser à réaliser la vente en se prévalant des termes de l'article 1590 du Code Civil et en offrant de restituer le double de la somme versée ci-dessous, ce à quoi il renonce expressément.

## **DISPARITION DES PARTIES**

En cas de disparition ou décès de l'une ou l'autre des parties, les liquidateurs du VENDEUR seront tenus d'exécuter la présente convention, les héritiers de l'ACQUEREUR auront la faculté de se désister sans indemnité.

## **REITERATION AUTHENTIQUE**

Sous la seule réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-dessus, les présentes conventions lient les parties définitivement, conformément à l'article 1589 du code civil, le report du transfert de propriété étant une simple modalité de la présente vente.

Elles seront réitérées par acte authentique à recevoir par Maître Denis THURET, Notaire associé à NICE, 27 rue Rossini que les parties choisissent d'un commun accord à cet effet, dans les quinze jours de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives ci-dessus stipulées et au plus tard à la date indiquée ci-dessus.

Passé cette date, huit jours après la signification par acte extrajudiciaire effectuée par la partie la plus diligente sommant l'autre de s'exécuter et demeurée sans effet,

### **1°) Si toutes les conditions suspensives sont réalisées**

Et si l'une des parties ne pouvait ou ne voulait réitérer les présentes conventions par acte authentique

#### **S'il s'agit du VENDEUR .**

L'ACQUEREUR aura la possibilité de l'y contraindre par toute voie de droit, le prix étant alors diminué de plein droit de un pour cent (1%) par mois à titre de clause pénale.

#### **S'il s'agit de l'ACQUEREUR :**

Le VENDEUR aura la possibilité :

- soit d'exiger la vente, le prix étant alors augmenté de un pour cent (1%) par mois, de plein droit, à titre de clause pénale,
- soit de mettre fin aux présentes, et dans le cas de versement par l'ACQUEREUR d'une indemnité d'immobilisation, conserver cette indemnité sans aucune formalité judiciaire, à titre de clause pénale, l'ACQUEREUR autorisant d'ores et déjà le Notaire détenteur des fonds à s'en dessaisir sans autre autorisation. Dans ce cas le VENDEUR acquittera les frais de signification et du procès-verbal de carence.

### **2°) Si toutes les conditions ne sont pas réalisées**

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR reprendront leur entière liberté et l'indemnité éventuellement versée sera restituée à l'ACQUEREUR, le VENDEUR autorisant d'ores et déjà le Notaire à effectuer cette restitution.

### **POUVOIRS**

Les parties se donnent réciproquement pouvoirs à l'effet de déposer les présentes conventions aux minutes du ou des Notaires susnommés, avec tous pouvoirs de reconnaître les écritures, mentions et signatures qu'elles déclarent dès à présent expressément reconnaître et réitérer, et pour faire procéder aux formalités de publicité foncière.

Dans ce cas la partie qui aura acquitté l'impôt et les pénalités exigibles, aura un recours tel que de droit contre son co-contractant pour se faire rembourser les sommes qu'elle aura payées en son acquit.

### **REQUISITION**

**VENDEUR et ACQUEREUR** donnent tous pouvoirs à tous clercs ou employés de l'étude de Maître Denis THURET, notaire à NICE, chargé d'établir l'acte devant régulariser les présentes, à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables au contrat authentique telles que : demande d'état-civil, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, et autres, pour toutes notifications exigées par la loi, notamment au titulaire de droit de préemption, ces derniers auront la faculté de signer en leur nom les pièces nécessaires

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'entière exécution des présentes et notamment pour l'exercice par l'ACQUEREUR de la faculté de rétractation ci-dessus visée, les parties font élection de domicile en l'Etude de Maître THURET, Notaire à NICE, 27 rue Rossini.

### **DECLARATIONS FISCALES**

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation entre dans le champ d'application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, la fraction d'immeuble en constituant l'objet étant achevée depuis moins de cinq ans et constituant la première vente après l'achèvement à une personne non marchand de biens.

### **DECLARATIONS PAR LES PARTIES**

VENDEUR et ACQUEREUR déclarent :

- Qu'ils n'ont pas changé d'état civil ou de dénomination,

- Qu'ils ont leur résidence ou leur siège social dans les pays indiqués en tête des présentes.
- Qu'ils ont leur entière capacité civile.

Le VENDEUR déclare en outre :

- Qu'il a pleine capacité d'aliéner et qu'il n'existe aucune restriction à la libre disposition des biens objet des présentes,
- Qu'il s'oblige à rapporter à ses frais, dans les six mois de l'acte réitérant les présentes, les mainlevées et certificats de radiation de toutes inscriptions qui pourraient grever les biens vendus et à supporter les frais de purge.

Le VENDEUR reconnaît avoir eu connaissance des dispositions fiscales concernant les plus-values.

### **DELAI DE RETRACTATION**

Le présent acte sous seing privé ayant pour objet l'acquisition par un non professionnel de l'immobilier, d'un immeuble à usage d'habitation, entre dans le champ d'application de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En application de cet article, il est ici précisé que les présentes ne deviendront définitives qu'au terme d'un délai de sept jours pendant lequel l'ACQUEREUR aura la faculté de se rétracter.

A cet effet, une copie certifiée conforme à l'original lui sera notifiée en lettre recommandée avec accusé de réception.

Le délai de rétractation de sept jours ne commencera à courir qu'à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée à l'ACQUEREUR.

L'ACQUEREUR pourra exercer la faculté de rétractation qui lui est conférée par la loi avant l'expiration du délai sus-indiqué, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par exploit d'huissier, en l'étude de Maître Denis THURET, Notaire à NICE, 27, rue Rossini où les parties élisent domicile à cet effet.

Il est en outre précisé qu'en application de l'article L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, l'ACQUEREUR ne pourra effectuer aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit, pendant toute la durée du délai de sept jours au cours duquel il disposera de la faculté de se rétracter, sauf dispositions législatives expresses contraires.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L. 271-2 du Code susvisé, le présent acte étant conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, l'ACQUEREUR pourra effectuer un versement entre les mains de Maître Denis THURET, Notaire à NICE, 27, rue Rossini expressément mandaté en tête des présentes par les parties, à l'effet de rédiger le présent avant contrat. Si l'ACQUEREUR décide d'exercer sa faculté de rétractation, les fonds perçus lui seront restitués dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de cette rétractation, par le notaire susnommé.

ETANT ICI PRECISE que :

\* la faculté de rétractation ci-dessus est indivisible entre les acquéreurs, par conséquent la rétractation d'un seul entraînera caducité du présent avant-contrat,

\* si l'acquéreur exerce la faculté de rétractation qui lui est conférée par l'article L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, cette dernière aura un caractère définitif, quand bien même le délai de 7 jours ne serait pas expiré.

### **Sont rappelées ci-après les dispositions des Articles L 121-23 et suivants du Code de la Consommation :**

#### **“ L 121-23 ”**

*“ Les opérations visées à l'Article 212-21 doivent faire l'objet d'un contrat dont un exemplaire doit être remis au client au moment de la conclusion de ce contrat et comporter, à peine de nullité les mentions suivantes :*

*1° Noms du fournisseur et du démarcheur ;*

*2° Adresse du fournisseur ;*

*3° Désignation précise de la nature et des caractéristiques des biens offerts ou des services proposés; 5° Conditions d'exécution du contrat, notamment les modalités et le délai de livraison des biens, ou d'exécution de la prestation de service ;*

*6° Prix global à payer et modalités de paiement ; e n as de vente à tempérament ou de vente à crédit, les formes exigées par la réglementation sur la vente à crédit, ainsi que le taux nominal à l'intérêt et le taux effectif global de l'intérêt déterminé dans les conditions prévues à l'Article L 313-1 ;*

*7° Faculté de renonciation prévue à l'Article L 121-25, ainsi que les conditions d'exercice de cette faculté et, de façon apparente, le texte intégral des articles L 121-23, L 121-24, L 121-25 et L 12126. ”*

**“ L 121-24 ”**

*“ Le contrat visé à l'article L 121-23 doit comprendre un formulaire détachable, destiné à faciliter, l'exercice de la faculté de renonciation dans les conditions prévues à l'Article L 121-25. Un décret en Conseil d'Etat précisera les mentions devant figurer sur ce formulaire.*

*Ce contrat ne peut comporter aucune clause attributive de compétence.*

*Tous les exemplaires du contrat doivent être signés et datés de la main même du client. ”*

**“ L 121-25 ”**

*“ Dans les sept jours, jours fériés compris, à compter de la commande ou de l'engagement d'achat, le client a la faculté d'y renoncer par lettre recommandée avec accusé de réception. Si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.*

*Toute clause de contrat par laquelle le client abandonne son droit de renoncer à sa commande ou à son engagement d'achat est nulle et non avenue.*

*Le présent article ne s'applique pas aux contrats conclus dans les conditions prévues à l'Article 121-27”*

**“ L121-26 ”**

*“ Avant l'expiration du délai de réflexion prévu à l'Article L 121-25, nul ne peut exiger obtenir du client, directement ou indirectement, à quelque titre ni sous forme que ce soit une contrepartie quelconque ni aucun engagement ni effectuer des prestations de services de quelque nature que ce soit.*

*Toutefois, la souscription à domicile d'abonnement à une publication quotidienne et assimilée, au sens de l'Article 39 bis du Code Général des Impôt, n'est pas soumise aux dispositions de l'alinéa précédent dès lors que le consommateur dispose d'un droit de résiliation permanent, sans frais ni indemnité, assorti du remboursement, dans un délai de quinze jours, des sommes versées au prorata de la durée de l'abonnement restant à courir. En outre, les engagements ou ordres de paiement ne doivent pas être exécutés avant l'expiration du délai prévu à l'Article L121-25 et doivent être retournés au consommateur dans les quinze jours qui suivent sa rétractation. ”*

**FAIT sur                    pages**

En un exemplaire original qui sera remis à Maître Denis THURET, Notaire à NICE, 27, rue Rossini, qui en assurera la garde en qualité de mandataire commun des parties.

**LE VENDEUR**

A

Le

(Signatures)

**L'ACQUEREUR**

A

Le

**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 relatés :

« **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)**

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé que la destination finale de la résidence «**LE HAMEAU DE L'AOUCHET**» est l'exploitation d'une Résidence de Tourisme, qui a fait l'objet d'une décision de classement définitive conformément aux dispositions de l'arrêté du 4 juin 2010 du Ministère de l'économie de l'industrie et de l'emploi par arrêté du Préfet des Landes en date du 1<sup>er</sup> février 2011.

**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 renouvellerait 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 : SA PROMOTION FINANCIERE IMMOBILIERE, PROFIMOB, société créée en 1984,
- Siège social : 23 rue de l'Arcade 75008 PARIS
- Capital : 1.840.000 €
- Numéro d'immatriculation : RCS PARIS 331 129 171

- Expérience professionnelle : la société a réalisé de nombreux programmes de logements, bâtiments d'activités et/ou de bureaux et des résidences meublées avec services à savoir une résidence hôtelière à ANDILLY (95) en 2007, une résidence de tourisme à BORDEAUX (33) en 2008 et une résidence de tourisme à ENNERY (95) en 2010.
- Engagements vis-à-vis de l'exploitant : le promoteur est l'associé unique de l'exploitant auquel il a apporté un capital 200.000 euros.

#### **b) Concernant l'exploitant**

- Dénomination : SARL IMMO GESTION RESIDENCES
- Siège social : 23 rue de l'Arcade 75008 PARIS
- Capital : 200.000 euros
- Numéro d'immatriculation : RCS PARIS 520 836 362
- Nombre de résidences gérées : Le Hameau de l'Aouchet à PARENTIS EN BORN
- Conclusion d'un mandat de gestion avec la SARL NEMEA IMMO, filiale du groupe NEMEA spécialisée dans la gestion de résidences de tourisme depuis 1994 et assurant, à ce jour, l'exploitation de 40 résidences de tourisme partout en France.
- Engagements vis-à-vis de l'acquéreur : prise à bail pour une durée ferme et définitive de 9 années et 4 mois entiers et consécutifs sans faculté de résiliation triennale conformément à l'article L145-7-1 du Code de Commerce. Règlement des loyers payables à terme trimestriellement.

#### **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 5,5%. 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

L'acquéreur est informé que le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales, conformément à la loi n°2010-737 du 1<sup>er</sup> juillet 2010

#### 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 sexvicies du Code Général des Impôts égale à 18% 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 au cours de l'année 2011.

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

Pas de clause recette possible (indexation).

\* Si l'acquéreur n'opte pas pour la réduction d'impôt de l'article 199 sexvicies du C.G.I, il sera soumis au régime normal des loueurs en meublé non professionnels avec faculté d'amortissement.

###### 2.1.2 Achat en qualité de Loueur en Meublé Professionnel

Pour être éligible au statut de loueur en meublé professionnel, l'article 151 septies du code général des impôts impose :

- un loyer annuel minimum de 23.000,00 Euros T.T.C
- les recettes des loyers excèdent la somme des autres revenus d'activités, traitements, salaires et pension de retraite.
- Être immatriculé au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur en meublé professionnel.

En tout état de cause, la possibilité de récupération de T.V.A et les réductions d'impôts (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<sup>er</sup> 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 "SCILLIER" 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

##### **Résidence Le Hameau de l'Aouchet à PARENTIS EN BORN (40160)**

- Construction conforme à la Réglementation thermique 2005,
- Copropriété régie par la loi du 10 juillet 1965.
- Plan de situation et accès ci-après :

##### **Par la ROUTE**

###### **Depuis BORDEAUX :**

Prendre l'autoroute A 63  
suivre la direction Arcachon-Bayonne  
Sortie 17 Parentis-Liposthey  
Continuer sur la D43 jusqu'à PARENTIS

###### **Depuis BAYONNE**

Prendre l'autoroute A63 direction BORDEAUX  
Sortie 17 Parentis-Liposthey  
Continuer sur la D43 jusqu'à PARENTIS

##### **Par AVION**

Aéroport international BORDEAUX  
Aéroport international PAU PYRENEES

##### **Par TRAIN**

Gare d'YCHOUX (9 km)  
Gare de FACTURE (38 km)  
Gare d'ARCACHON (40 km)

