

CONTRAT DE RÉSERVATION
- LE HAMEAU DE L'AOUCHET -
LOT(S) n°

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

LA SA PROFIMOB, IMMATRICULEE AU RCS DE PARIS SOUS LE N° 331 129 171
VENDEUR DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS
LA SARL TRISHAW FRANCE IMMATRICULEE AU RCS DE PARIS SOUS LE N° 352 049 506
VENDEUR DES BIENS ET DROITS MOBILIERS
ET REPRESENTÉES POUR LA SIGNATURE DES PRÉSENTES PAR LA S.A.S SELECTYS AU CAPITAL DE 500 000 €.

CARTE PROFESSIONNELLE N° 05-164 DELIVREE PAR LA PREFECTURE DES HAUTES-ALPES.

GARANTIE FINANCIERE PAR L'ORGANISME SOCAF POUR UN MONTANT DE 110 000 €.

SIÈGE SOCIAL : 3 BIS AV FOCH – 05000 GAP

EN VERTU DES MANDATS LOI HOGUET N° 163

ci-après dénommé "LE RESERVANT"

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 "LE RESERVATAIRE"

D'AUTRE PART,

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

EXPOSE

ARTICLE 1 - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE APPARTENANT AU RESERVANT

La SA **PROFIMOB** poursuit la réalisation d'un ensemble immobilier ci-après désigné, qui forme une résidence de tourisme classée, sur un terrain situé à PARENTIS EN BORN (40160), Route de Lahitte, lieudit Pousset.

ARTICLE 2 - PROJET DE CONSTRUCTION -

Le réservant édifie sur le terrain ci-dessus désigné un ensemble immobilier à usage de Résidence de Tourisme classée 3 étoiles comprenant la construction de 150 lots, dont une première tranche de 110 lots, des locaux destinés aux services généraux et des places de stationnement a été achevée et livrée en juin 2010.

Un permis de construire a été déposé auprès de Monsieur le Maire de PARENTIS en date du 20/07/2007 et obtenu le 17/01/2008, le dossier portant référence : PC 4021707M1054.

Le RESERVANT se réserve la faculté de demander tous permis de construire modificatif concernant la configuration des bâtiments, leur implantation et leur destination, en ce compris les biens réservés.

ARTICLE 3 - DELAIS D'EXECUTION DES TRAVAUX

Le RESERVANT s'engage à faire effectuer les travaux de manière à ce que les droits immobiliers constituant l'objet des présentes, soient achevés au sens de l'article R.261.1. du Code de la Construction et de l'Habitation, au 30 avril 2012.

Toutefois, ce délai prévisionnel pourra être, le cas échéant, majoré pour toutes causes légitimes indépendantes de la volonté du RESERVANT (intempéries, défaillances d'entreprises, force majeure notamment).

ARTICLE 4 - ASSURANCES

Le RESERVANT, devenu VENDEUR, justifiera au RESERVATAIRE de la souscription des assurances prévues par la loi et tout particulièrement de l'assurance dommages-ouvrages.

ARTICLE 5 – SERVITUDES – RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

A) - Servitudes

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

Cet ensemble sera donc soumis au régime de la copropriété. Le règlement de copropriété (incluant l'état descriptif et de division) sera établi par Maître THURET, Office Notarial de Nice (06).

B) - Risques naturels et technologiques

Le VENDEUR déclare que la commune dont dépend les biens et droits immobiliers objet des présentes, ne se trouve pas à ce jour situé dans une ZONE A RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES, ainsi qu'il résulte de l'arrêté n°DDEA/SRS/PRD/2009/n°202 délivré par la Préfecture des Landes le 21 juillet 2009.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 6 - CONTRAT DE RESERVATION

Par les présentes, le RESERVANT confère au RESERVATAIRE, pour le cas où il réaliserait l'opération projetée, la faculté d'acquérir par préférence à tout autre, les droits immobiliers ci-après désignés considérés en leur état futur d'achèvement, tel qu'ils résultent des divers plans ci-après et ce sous les conditions suspensives ci-après exprimées.

La présente vente sera réalisée sous la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement telle que définie à l'article 1603-3 du Code Civil, sous les conditions suspensives suivantes dont la non réalisation entraînera la caducité du contrat sans indemnité de part et d'autre.

- Le réservant fournira à l'acquéreur en l'état futur d'achèvement la garantie d'achèvement intrinsèque, prévue par l'article R.261-18 a du Code de la Construction et de l'habitation.
- Obtention de toutes autorisations nécessaires à la réalisation du programme précité (permis de construire ou autres purgés de tout recours, acquisition du terrain...)
- Obtention de l'assurance dommages-ouvrage selon la loi du 4 janvier 1978.

DESIGNATION DES DROITS IMMOBILIERS OBJET DE LA RESERVATION

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

Désignation	Lot	Type	Surface habitable

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

La tolérance dans l'exécution des travaux par rapport aux cotes des plans sera de 5% en plus ou en moins, ces surfaces étant appréciées globalement sur la totalité de l'appartement et non pièce par pièce.

ARTICLE 7 – PLANS

Vont demeurer 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, le réservataire 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 seront déposées en l'étude de Maître THURET pour la signature de l'acte authentique.

ARTICLE 8 - DELAI DE RETRACTATION

Conformément aux dispositions de l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation, le présent contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au RESERVATAIRE.

Celui-ci aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de cette lettre, en retournant le présent contrat barré sur chaque page à l'adresse suivante :

Cette faculté de rétractation ouverte au RESERVATAIRE devra être exercée avant l'expiration du délai de sept jours par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ARTICLE 9 – PRIX

La présente réservation est consentie et acceptée moyennant les prix suivants :

Désignation	Prix HT (euros)	TVA (euros)	Prix TTC (euros)
Prix immobilier			
Prix mobilier			
Prix TOTAL (immobilier +mobilier)			

Report du prix total TTC en lettres :

Le prix du mobilier sera réglé en totalité le jour de la signature de l'acte d'acquisition à la société TRISHAW France, SARL au capital de 7.622,45 € dont le siège social est à PARIS (75008) 23 rue de l'Arcade RCS PARIS 352 049 506, venderesse des meubles.

Par ailleurs, le RESERVATAIRE s'oblige à signer concomitamment à l'acte d'acquisition le bail commercial ci-après annexé, dont les caractéristiques principales sont les suivantes :

Caractéristiques principales du bail commercial :

Durée : 9 ans et 4 mois,

Loyer annuel à la signature du bail de€ HT soit€ TTC (TVA 5,5%)

Palement trimestriel à terme échu au plus tard le 15 du mois suivant

Réévaluation au 1^{er} juillet suivant chaque période triennale en fonction de l'ICC établi par l'INSEE, limitée à 3% pour la période triennale considérée.

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

Outre ce prix de vente, le réservataire aura à payer les frais de l'acte notarié et ceux de mise en copropriété, des éventuels frais de procuration ainsi que l'acquéreur 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.

CES PRIX SONT FERMES ET DEFINITIFS.

ARTICLE 10 - MODALITES DE PAIEMENT

Le prix de vente TTC sera payable selon l'échelonnement suivant :

- 70% à la mise hors d'eau de l'immeuble.
- 20% à la mise hors d'air de l'immeuble.
- 5% à l'achèvement du logement vendu.
- 5% à la remise des clés.

ARTICLE 11 - MODE DE FINANCEMENT - NON RECOURS A UN PRET

Pour l'application des articles L312-1 à L312-23 du code de la consommation, le RESERVATAIRE 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 cas de financement d'une acquisition par un prêt, la vente sera conclue sous la condition suspensive de l'obtention de ce prêt. Le RESERVATAIRE appose ci-après la mention manuscrite, à savoir :

« Je soussigné M. _____ déclare que pour payer le prix d'acquisition du bien ci-après mentionné aux conditions particulières, je n'aurai pas besoin de recourir à un prêt. Je reconnais avoir été informé que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir des dispositions des articles L312-1 à L312-23 du Code de la Consommation, relatifs à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier. »

Je, soussigné M

Signature(s) :

ARTICLE 12- MODE DE FINANCEMENT - RECOURS A UN PRET

Le réservataire est informé de ce que la loi N° 79-596 du 13 Juillet 1979, n'est pas applicable au contrat préliminaire, en outre, le RESERVATAIRE déclare qu'il assurera le financement de l'acquisition, s'il la réalise, à l'aide d'un ou plusieurs emprunts.

En conséquence, et conformément aux dispositions de ladite loi, les présentes sont soumises à la condition suspensive de l'octroi du ou des prêts ci-après qu'il se propose de contracter dans les conditions suivantes :

ORGANISME PRETEUR :

MONTANT TOTAL DU OU DES PRETS
SOLLICITES :

TAUX D'INTERET MAXIMUM ACCEPTE,
HORS ASSURANCE :

DUREE DU OU DES PRETS :

Le RESERVATAIRE s'engage à effectuer les démarches nécessaires à l'obtention du ou des prêts susvisés, dans un délai maximum de quinze jours suivant la signature du présent contrat et d'en justifier à première demande du RESERVANT.

Le ou les prêts seront considérés comme obtenus, dès que le RESERVATAIRE aura reçu l'offre de prêt de l'organisme prêteur.

La notification de l'acceptation du ou des prêts devra être adressée au réservant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise contre récépissé et reçue au plus tard dans les quinze jours de la réception de l'offre ci-dessus.

ARTICLE 13 - REALISATION DE LA VENTE

La réalisation de la vente devra intervenir au plus tard dans un délai de 20 jours à dater de la réception de l'offre de prêt de l'organisme prêteur, et sera régularisée par acte authentique à recevoir par le Notaire du programme :

L'OFFICE NOTARIAL DE MAITRE THURET – 27, AVENUE ROSSINI – 06000 NICE.

A cet effet, le réservant adressera d'abord au réservataire par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception (au besoin par l'intermédiaire du notaire chargé de régulariser l'acte).

- la copie du règlement de copropriété,
- la copie du projet de l'acte de vente,
- la copie des pièces qui devront être annexées au contrat.

Puis le RESERVANT convoquera le RESERVATAIRE, par lettre recommandée avec accusé de réception pour signer l'acte de vente à l'expiration du délai d'un mois, à compter de la réception du projet d'acte et autres pièces qui lui auront été adressées ainsi qu'il vient d'être dit.

Passé le délai, il sera dû par le RESERVATAIRE un intérêt de 0.8 % par mois de retard sur les sommes restant à payer du RESERVATAIRE à titre de frais financier et ce de plein droit sans mise en demeure préalable au RESERVATAIRE par le RESERVANT.

Faute par le RESERVATAIRE d'avoir signé l'acte à la date fixée par le RESERVANT et sauf résiliation amiable, sommation sera faite au RESERVATAIRE huit jours à l'avance de se présenter à jour et heure fixés à l'étude du notaire chargé du programme sus nommé, le défaut de régularisation de l'acte rendant au RESERVANT sa pleine et entière liberté et le RESERVATAIRE versera à titre de clause pénale, 5 % du prix de la réservation en sus des intérêts de retard.

En cas de non réalisation de la vente pour toutes autres hypothèses, le dépôt de garantie sera acquis au RESERVANT à titre d'indemnité d'immobilisation.

Il est toutefois entendu que le réservataire fera diligence dans ses démarches pour permettre la réalisation de la vente dans les délais ci-dessus définis.

En cas de dépassement de délais, le RESERVANT se réserve le droit de se prévaloir de la nullité des présentes et ce sans aucune indemnité. L'application de ce droit se fera par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 14 : CONDITIONS PARTICULIERES

1°) Mandat à un Cabinet Fiscal et délégation au profit du Réservataire

Le réservataire s'engage expressément à conférer pouvoirs au Cabinet fiscal suivant :

SA Cabinet d'Expertise Comptable Pierre MAGNIN Carrefour de la Trousse 100 rue Louis Pasteur 73794 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.

Le RESERVATAIRE 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 le réservataire 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 ;
- achèvement de l'immeuble ;
- paiement intégral du prix de vente ;
- attestation de pré-classement en Résidence de Tourisme.

De plus, le réservataire, 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, le réservataire donne expressément mandat à Maître THURET, Notaire à NICE (06), à l'effet de prélever sur la provision sur frais qui sera détenue en sa comptabilité, le montant des honoraires dus au Cabinet fiscal ci-dessus mentionné.

ARTICLE 15 - DECLARATIONS

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

ARTICLE 16 - JOUISSANCE

Le RESERVATAIRE aura la jouissance des biens constituant l'objet des présentes par la prise de possession réelle, après achèvement des travaux et paiement intégral du prix.

ARTICLE 17 - DEPOT DE GARANTIE

A la sûreté et garantie de la présente réservation et à titre de contre partie, de l'indisponibilité des biens à lui réserver, au titre des présentes, le RESERVATAIRE s'engage à constituer aussitôt que le présent contrat aura été signé et qu'il sera en possession d'un exemplaire lui revenant, à titre de garantie, la somme de 2 % du prix immobilier TTC, soit :

██████████ Euros, par chèque numéro ██████████, tiré sur la banque ██████████

A l'ordre de **Maître THURET notaire à NICE (06)**.

Le versement de ce dépôt de garantie est une condition essentielle du présent contrat qui serait considéré de plein droit nul et non avenue 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 le RESERVATAIRE use de son droit de rétractation dans le délai de sept jours prévu par l'article L 271-1 du C.C.H, le dépôt lui sera immédiatement restitué.

ARTICLE 18 - SORT DU DEPOT DE GARANTIE

1. EN CAS DE REALISATION DE LA VENTE :

Dans ce cas, l'indisponibilité cessera le jour de l'acte notarié et le montant du dépôt sera imputé sur la partie du prix payable comptant.

2. EN CAS DE NON REALISATION DE LA VENTE :

Si cette non réalisation résulte du fait du RESERVANT de ne pas offrir la vente dans le délai fixé ci-dessus, le dépôt de garantie sera restitué au RESERVATAIRE par le dépositaire.

Le dépôt de garantie sera également restitué au RESERVATAIRE en cas de non réalisation des conditions suspensives de même qu'en cas de refus du ou des prêts dont il a été question ci-dessus, (s'il y a lieu).

Le dépôt de garantie sera également restitué au RESERVATAIRE si ce dernier renonçait à acquérir en invoquant l'une des causes énoncées aux paragraphes b, c, d et e de l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation sans qu'il y ait lieu à indemnité de part ni d'autre.

Il en sera de même en cas d'application de la clause de réserve de nullité à la diligence du RESERVANT telle qu'elle est définie à l'article 13 ci avant.

Dans les cas prévus au présent article, le RESERVATAIRE notifie sa demande de remboursement au vendeur, et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Sous réserve de la justification par le déposant de son droit de restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

Le dépôt sera restitué sans indemnité de part et d'autre au bénéficiaire de la présente réservation dans les cas prévus aux articles R 261-28 à R 261-31 du Code de la Construction et de l'habitation reproduit ci-dessous.

Art. R.261-28 : "le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 % du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède par un an. Ce pourcentage est limité à 2 % si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si le délai excède deux ans".

Art. R.261-29 : "le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou un établissement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire".

Art. R.261-30 : "le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte".

Art. R.261-31 : "le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité, au réservataire :

a) si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ;

b) si le prix de vente excède de plus de 5 % le prix prévisionnel révisé, le cas échéant, conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité ;

c) si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10% aux prévisions dudit contrat ;

d) si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé,

e) si l'immeuble ou la part d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présenté dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus, une réduction de valeur supérieure à 10%

ARTICLE 19 - 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 Paris qui sera seul compétent.

ARTICLE 20 – INFORMATION DU RESERVATAIRE RESULTANT DE LA LOI N°2009-888 DU 22/07/09 ET DE L'ARRETE du 23/12/2009

Pour la pleine information du RESERVATAIRE, il est rappelé les dispositions suivantes :

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, le **RESERVATAIRE 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 pourra représenter 1 à 2 années du Chiffre d'Affaires rapporté au(x) lot(s) concerné(s).

Dispositions de l'article L321-4 du Code du Tourisme

« 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. »

Disposition de l'arrêté du 23 décembre 2009

Art. 1er. – *Les documents de commercialisation mentionnés aux articles L. 321-3 et L. 321-4 du code du tourisme doivent indiquer que le bail liant le propriétaire et l'exploitant est un bail de nature commercial soumis, à ce titre, aux dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60 du code de commerce. Ils doivent en outre préciser les caractéristiques principales du bail.*

Art. 2. – *Les documents de commercialisation doivent comporter la mention suivante relative à l'indemnité d'éviction mentionnée à l'article L. 145-14 du code de commerce :*

« 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. »

Art. 3. – *Les documents de commercialisation doivent également comporter les informations mentionnées ci-après concernant :*

– le promoteur : nom, adresse, numéro d'enregistrement au registre du commerce et des sociétés, montant du capital social de la société, expérience professionnelle dans le domaine des résidences de tourisme, engagements vis-à-vis de l'exploitant ;

– l'exploitant : nom, adresse, numéro d'enregistrement au registre du commerce et des sociétés, montant du capital de la société, nombre de résidences gérées, ses engagements vis-à-vis de l'acquéreur ;

– les avantages, notamment fiscaux et financiers, de l'investissement en résidence de tourisme et les conditions pour en bénéficier, notamment l'obligation impérative de classement de l'établissement en tant que résidence de tourisme ;

– les différents statuts possibles de l'acquéreur-investisseur ;

– le projet de réalisation présenté : situation géographique précise de la résidence de tourisme, modes de desserte, normes de constructions, modalités de gestion de l'ensemble immobilier (état de la copropriété, montant des charges), contraintes liées à l'agencement et à l'équipement des parties privatives.

En conséquence, le **RÉSERVATAIRE** reconnaît être informé par le présent contrat et la notice d'information ci-après annexée que le gestionnaire de la Résidence est la société IMMO GESTION RESIDENCES, société à responsabilité limitée unipersonnelle au capital de 200.000 euros dont le siège social est à PARIS (75008), 23 rue de l'Arcade, RCS PARIS 520 836 362, représentée par son gérant, Monsieur Serge KOT.

ARTICLE 21 – REMISE DE DOCUMENTS

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu :

- une copie du présent contrat,
- une notice d'information (articles L321-1 à L321-4 du code de tourisme),
- une notice descriptive des travaux du 22/09/2010,
- un plan des locaux constituant l'objet des présentes,
- un plan masse.

En outre, une copie intégrale du présent contrat lui sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception, qui fera courir le délai de rétractation prévu par l'article L 271-1 du C.C.H.

ARTICLE 22 – ETAPES A RESPECTER

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

Ainsi à compter de la signature des présentes, **le RESERVATAIRE 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.

J+80 : Signature de l'acte authentique.

Fait àle..... EN TROIS EXEMPLAIRES ORIGINAUX

LE RESERVATAIRE*

LE REPRESENTANT DU RESERVANT

**Faire précéder la signature de la mention manuscrite « Lu et Approuvé »*

MADAME

MONSIEUR

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^{er} 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 du 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 7%. L'investisseur bailleur recevant un loyer TTC, devra payer au Trésor la TVA et conservera un loyer H.T. Cet assujettissement à TVA permet à l'investisseur de récupérer la TVA qui lui a été facturée. Ainsi, la TVA grevant le prix de l'immeuble est récupérable comme celle du mobilier ou tout autre facture (honoraires de notaire, frais de gestion comptable ou de copropriété)

Pour bénéficier de ce régime, l'acquéreur doit renoncer à la franchise en base instaurée par l'article 293 F du CGI. Il lui est également recommandé de recourir à tout cabinet fiscal compétent à l'effet de procéder :

- à la déclaration d'existence fiscale
- à la demande de remboursement de crédit de TVA
- aux obligations déclaratives

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^{er} 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 11% du prix d'achat plafonné à 300.000,00 € H.T étalée sur 9 années à compter de l'année de livraison pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2012.

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

Pas de clause recette possible (indexation).

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

2.1.2 Achat en qualité de Loueur en Meublé Professionnel

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

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

En tout état de cause, la possibilité de récupération de T.V.A et les réductions d'impôts (Loi Demessine, dispositif Censi-Bouvard) ne peuvent s'obtenir qu'à la condition expresse du classement de la résidence de tourisme.

d) Concernant le statut de l'acquéreur-investisseur

1 Réduction d'impôt de l'article 199 sexvicies du Code Général des Impôts

- Possibilité d'acquérir en indivision
- L'investissement doit être réalisé directement par le contribuable et non par l'intermédiaire d'une société.
- La loi exclut expressément du bénéfice de l'avantage fiscal les logements dont le droit de propriété est démembré.

2 Achat en qualité de Loueur en Meublé Non Professionnel de droit commun et en qualité de Loueur en Meublé Professionnel

- Possibilité d'acquérir en indivision
- Possibilité d'acquérir par l'intermédiaire d'une société telle une SARL de famille ou une Société en Nom Collectif

Observation étant ici faite que conformément à la Loi n° 2010-737 du 1^{er} juillet 2010 portant réforme du crédit à la consommation publiée au journal officiel du 2 juillet 2010, en son article 28 relatifs aux documents publicitaires relatifs aux investissements éligibles notamment aux dispositifs dits "SCELLIER" et "BOUVARD" (articles 199 sexvicies 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)

