

Résidence « PRAROUSTAN LE VILLAGE »

Les Molanès Station de
Pra-Loup 04400
d'Uvernet Fours

CONTRAT PRELIMINAIRE DE
RESERVATION PREALABLE A
UNE VENTE EN ETAT FUTUR
D'ACHEVEMENT

ENTRE LES SOUSSIGNES

- La Société dénommée SCCV PRAROUSTAN LE VILLAGE, Société Civile de Construction et de Vente au capital de 1.000 euros, dont le siège est à VERSAILLES (78000), 24 bis boulevard du Roi, immatriculée au RCS de VERSAILLES sous le numéro 532 205 812, pris en la personne de son représentant légal.

Ci-après dénommée « LE RESERVANT»,

D'UNE PART

A) LE RESERVATAIRE

Société		Gérant	
Nom		Nom de jeune fille	
Prénoms			
Date de naissance		Lieu de naissance	
Adresse			
Code Postal		Ville	
Professions		Employeur	
Tél. Dom		Tél. Bureau	
Tél. Port.		Fax	
e-mail @]		Notaire	
☐ Célibataire	☐ Marié(e)	☐ Contrat de mariage	
☐ Divorcé(e)	☐ Séparé(e)	☐ PACS	☐ Veuf(ve)
si marié(e), date et lieu de mariage :			
si divorcé(e) : date et lieu du jugement			

LE CONJOINT OU CO-RESERVATAIRE

Nom		Nom de jeune fille	
Prénoms			
Date de naissance		Lieu de naissance	
Adresse			
Code Postal		Ville	
Professions		Employeur	
Tél. Dom		Tél. Bureau	
Tél. Port.		Fax	
e-mail @]		Notaire	
☐ Célibataire	☐ Marié(e)	☐ Contrat de mariage	
☐ Divorcé(e)	☐ Séparé (e)	☐ PACS	☐ Veuf(ve)
si marié(e), date et lieu de mariage			
si divorcé(e) : date et lieu du jugement			

Avec faculté de se substituer à toute personne physique ou morale de son choix

D'AUTRE PART

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

CONDITIONS GENERALES

Il est précisé par le RESERVANT au RESERVATAIRE que les accords objet des présentes se situent dans la phase exploratoire préalable au lancement de l'opération.

Le RESERVANT se propose de réaliser un ensemble immobilier sis à UVERNET-FOURS (04400), Les Molanès, sur les parcelles cadastrées section AE n° 19, AE 71, AE 75, AE 78, AE 85, de type Résidence de Tourisme Classée Quatre Etoiles comprenant 77 appartements, tels que définis ci-après dans la notice descriptive annexée.

Le RESERVANT vendra les biens objet des présentes dont il envisage la construction, sous la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement soumise aux dispositions des articles L.261-1 et suivants et des articles R.261-1 et suivants, du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le projet de construction de l'ensemble immobilier susvisé a fait l'objet d'un arrêté de permis de construire sous le numéro PC 004 226 08 S0004.

Le RESERVANT a procédé à des études préalables portant sur cette opération, sa consistance et la qualité de la construction. Toutefois la réalisation de cette opération est subordonnée à sa faisabilité aux plans juridique, administratif technique et financier.

Ainsi si l'appréciation des études poursuivies fait apparaître, pour quelque cause que ce soit, que l'opération ne peut être menée à bien dans le respect des objectifs d'origine, le RESERVANT pourra être amené à modifier le projet, ce que le RESERVATAIRE accepte par avance.

Si le RESERVANT renonçait pour quelques raisons que ce soient à la réalisation de l'opération, il notifierait cette décision sans avoir besoin de la motiver au RESERVATAIRE et le dépôt de garantie ci-dessous visé lui serait intégralement restitué ; les deux parties seraient alors ipso facto déliées de tout engagement sans que l'une ou l'autre ne puisse prétendre à aucune indemnité.

REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Les biens et droits immobiliers objet des présentes sont destinés à être vendus en lots placés sous le régime de la copropriété conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965.

L'état descriptif de division de cet ensemble immobilier et le règlement de copropriété y correspondant seront notifiés aux réservataires avec le projet d'acte dont il est question ci-après.

CAPACITE

Les parties contractantes déclarent avoir la pleine capacité aux fins des présentes tant pour elles-mêmes que pour les sociétés qu'elles représentent et notamment qu'elles ne sont ni en cessation de paiement, ni en règlement amiable, ni en redressement judiciaire, ni en liquidation amiable ou judiciaire ; elles s'engagent pour leur compte et pour leurs éventuels ayants droit ou mandants dont elles feront leur affaire personnelle ; elles déclarent n'être frappées d'aucune interdiction légale.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT

ARTICLE 1 - RESERVATION

Le CLIENT, ayant pris connaissance de la consistance du programme résultant du plan de masse, du plan des locaux ci-après désignés, de la notice descriptive sommaire, ainsi que du montant du prix, s'est déclaré intéressé à l'acquisition des locaux désignés aux présentes et a demandé au réservant de lui réserver ce BIEN.

Le CLIENT déclare parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'ensemble immobilier que le RESERVANT se propose d'édifier.

LE RESERVANT s'oblige vis-à-vis du CLIENT à lui réserver et à lui offrir par préférence à tous autres, les locaux désignés ci-après envisagés en leur état futur d'achèvement, et les droits y attachés, et ce, dans le cas où le maître d'ouvrage réaliserait l'opération dans les conditions fixées par la loi 67-3 du 3 janvier 1967 relatives aux ventes d'immeubles à construire, et par les textes d'application de cette loi.

L'acte de vente sera reçu par le notaire de l'opération, Maître Bruno VAGINAY, situé à Le Verger de Pissevin - 5, avenue Antoine Signoret - 04400 BARCELONNETTE.

PROGRAMME PRAROUSTAN LE VI LLAGE — PC n° 004 226 08 S0004.
ADRESSE : LES MOLANES - STATION DE PRA-LOUP - 04400 D'UVERNET FOURS

DESIGNATION	N°LOT	SUPERFICIE LOI CARREZ	PRIX € ☐ HT ☐ TTC
APPARTEMENT			
CHALET			
PARKING SOUS-SOL			
TOTAL			

- ☐ prix mini-pack
- ☐ prix commercial

- Il est convenu que le RESERVANT pourra apporter aux plans et descriptifs les modifications imposées par l'administration ou toute transformation non substantielle qui s'avérerait nécessaire pour toute raison, notamment technique.

Le RESERVANT pourra même consentir au profit des tiers, collectivités ou services publics, toute servitude qui s'avérerait nécessaire.

- Le plan du lot réservé portant l'indication de sa surface totale est annexé aux présentes après visa des parties.

Il est expressément convenu qu'une tolérance de surface est admise lors de l'exécution des travaux et que les différences de surface inférieures à 5% par rapport à la surface vendue et par rapport aux cotes exprimées par les plans ne pourront fonder aucune réclamation.

ARTICLE 2 - REALISATION DE LA VENTE

Le RESERVANT invitera le réservataire à conclure, au moment choisi par lui-même ou le Notaire, la vente.

Cette invitation sera faite sous la forme d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception et comprendra les éléments suivants :

- Indication du prix de vente,
- Copie du projet d'acte de vente, et de ses annexes, de l'état descriptif de division en volume et du Règlement de Copropriété,
- Indication, le cas échéant, des modifications de surface et d'équipement par rapport au descriptif et pièces susvisées.

Par le même courrier, le RESERVANT ou son Notaire invitera le CLIENT à acquérir les biens et droits immobiliers ci-dessus réservés, dans le délai d'un mois à compter de l'émission de ladite lettre.

En raison d'un empêchement majeur dont il devra justifier, le CLIENT pourra solliciter du RESERVANT un report de date à laquelle il devra ratifier son acquisition. Si le RESERVANT lui accorde ce report, le prix de vente des locaux se trouvera majoré d'une actualisation de 1% par mois, tout mois commencé étant dû.

Le CLIENT déclare par les présentes accepter la faculté qui lui est conférée par le RESERVANT, de se porter acquéreur par préférence à tout autre, des biens et droits immobiliers ci-dessus désignés et décrits, moyennant les conditions de prix ci-dessus fixées. Le CLIENT déclare avoir pris connaissance des articles R 261.28 à R 261.31 du C.C.H. qui sont littéralement reproduits ci-après.

ARTICLE 3 - CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Notices descriptive et plans

La consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble à édifier résultent :

- D'une notice descriptive qui restera annexée au présent contrat après avoir été signée par les parties,
- Des plans de l'appartement choisi par le CLIENT, qui resteront annexés au contrat après avoir été signés par les parties.

Le CLIENT reconnaît avoir reçu ces documents, en avoir pris connaissance et les accepter sans réserve après les avoir signés.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de retard, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal au double de celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

ARTICLE 4-GARANTIE FINANCIERE D'ACHEVEMENT

La garantie financière d'achèvement sera établie dans le cadre de l'article R 261-17 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE 5 - DATE D'ACHEVEMENT

La date prévisionnelle d'achèvement des travaux est fixée au 4° trimestre 2014.

Le délai d'exécution ne pourra être augmenté qu'en cas de force majeure ou plus généralement de cause légitime de suspension du délai de livraison.

Pour l'application de cette disposition, seront notamment considérées comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison : les intempéries soit justifiées par un relevé de la station météorologique la plus proche, soit prises en charge par la Caisse des Congés Payés du Bâtiment, la grève (qu'elle soit générale, particulière au Bâtiment et à ses industries annexes ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier), la cessation de paiement, le redressement ou la liquidation judiciaire des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au MAITRE D'OUVRAGE), les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes naturels, les accidents de chantier, le retard dans le paiement des différentes fractions du prix stipulées payable à terme.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de retard, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

Il est précisé qu'en cas de livraison par tranche de l'ensemble immobilier, le réservataire s'interdit d'ores et déjà toute réserve ou réclamation relative à l'état d'avancement des travaux des autres tranches.

ARTICLE 6 - PRIX

La vente sera offerte au CLIENT moyennant le prix ferme et définitif de :

.....€ Hors Taxe / TVA incluse, au taux de 19,6%.
(barrer la mention inutile)

Ce prix s'entend Hors Taxe / toutes taxes comprises (au taux de TVA actuellement en vigueur) (barrer la mention inutile) et serait modifié de l'incidence de tout impôt, taxe ou redevance qui, postérieurement à la date de signature des présentes, deviendrait applicable à l'opération.

Il ne comprend pas les frais annexes (frais de géomètre, frais d'acte, dépôt de pièces du programme, frais d'établissement et de copie des actes), droits et honoraires d'actes notariés, de publicité foncière et d'établissement du règlement de copropriété qui seront supportés par le CLIENT, ainsi que, le cas échéant, les frais se rapportant aux prêts et à toute mainlevée éventuelle.

Dans le cas d'un achat au prix mini-pack, sont inclus : les frais de dossier bancaire (limités à 600 €), les frais de procuration (limités à 100 €), les frais d'acte et les frais d'hypothèque et/ou de caution bancaire.

ARTICLE 7 - PAIEMENT DU PRIX

Le prix sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Les appels de fonds successifs ne pourront excéder les pourcentages fixés ci-après.

La fraction de prix payable à la signature de l'acte de vente sera fonction de l'avancement des travaux, de la façon suivante :

Terrassements achevés - Signature de l'acte	Appels	Cumul
Fondations achevées	30%	30%
Achèvement plancher bas	5%	35%
Mise hors d'eau / hors d'air	30%	65%
Cloisons / carrelages	15%	80%
À l'achèvement des travaux	10%	90%
À la livraison	4%	94%
	6%	100%

La somme déposée en garantie en vertu de l'article 12 ci-après, s'imputera sur le versement exigible à la signature.

Le paiement du solde du prix sera garanti par le privilège du vendeur réservé par le RESERVANT, indépendamment de l'action résolutoire.

Les fractions du prix payable à terme ne porteront pas intérêt, mais tout retard de paiement donnera lieu à une indemnité de 1 % par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier, et le versement de l'indemnité devant intervenir préalablement à tout autre paiement.

ARTICLE 8-PRÊTS SOLLICITES PAR LE CLIENT

Le CLIENT déclare avoir l'intention de financer son acquisition à l'aide des prêts indiqués plus loin de la manière suivante.

Par application de la loi du 13 juillet 1979, le CLIENT déclare qu'il envisage de financer comme suit son acquisition :

Apport personnel (nature, disponibilité) P.E.L. (*) (Préciser date limite du PEL)

Prêt 1 %

Prêt à taux 0 %

Autres prêts (*)

TOTAL

(*) Montant, taux maximum, durée maximale à préciser.

A défaut de précisions sur le ou les prêts qui sont sollicités, le CLIENT déclare faire son affaire personnelle de ce financement.

Le CLIENT déclare qu'il n'envisage pas de solliciter d'autres prêts que celui ou ceux indiqués pour financer son acquisition ; il reconnaît avoir été informé qu'en conséquence il ne saurait se prévaloir du bénéfice de la loi du 13 juillet 1979 en cas de non obtention d'un crédit autre que celui ou ceux qu'il aura mentionnés, notamment pour obtenir la restitution du dépôt de garantie stipulé sous l'article 12.

Il s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention de ces prêts.

A cet effet, il s'engage à déposer cette ou ces demandes de prêts à ou aux organismes de crédit, et à en justifier auprès du RESERVANT dans un délai de 30 jours à compter des présentes, et ce en remettant au RESERVANT la copie intégrale du ou des dossiers de demandes de prêts.

Le ou les prêts prévus ci-dessus seront réputés obtenus par le CLIENT dès réception par lui d'une ou plusieurs offres correspondant au montant total énoncé à l'article 7.

Le ou les prêts prévus ci-dessus énoncés devront être obtenus dans un délai maximum de 45 jours à compter de la signature des présentes.

Le CLIENT s'engage également à transmettre dans les 48 heures suivant réception au RESERVANT copie de l'accord et de l'offre, ou du refus de prêt, émanant des organismes prêteurs.

Dans le cas où le CLIENT ne respecterait pas l'un ou l'autre de ces engagements, le RESERVANT pourra se prévaloir de l'article 1178 du Code Civil, selon lequel la condition est réputée accomplie lorsque son bénéficiaire en a empêché l'accomplissement.

Si ce ou ces prêts n'ont pas été obtenus dans un délai de 45 jours de la signature du présent contrat, le RESERVANT pourra se prévaloir de sa nullité en notifiant sa décision au CLIENT.

DECLARATION DU CLIENT SUR LA LOI DU 13 juillet 2009

Dans le cas où le CLIENT déclare qu'il paiera en totalité le prix de vente de ses deniers personnels et sans l'aide d'un prêt, il apposera ci-après, avant sa signature, la mention manuscrite prescrite par l'article 18 de la

loi du 13 juillet 1979, en recopiant la totalité des termes inscrits ci-après entre parenthèses, en gras et en italique. Par suite, le présent contrat n'est pas soumis à la condition suspensive d'obtention du prêt, prévue par l'article 17 de ladite loi.

(Je reconnais être informé de ce que si, contrairement aux indications portées dans la présente, je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrais me prévaloir du statut protecteur institué par la loi du 13 juillet 1979)

(Signature)

(Signature)

ARTICLE 9 DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Les biens réservés étant situés dans un ensemble immobilier destiné à l'exploitation d'une résidence meublée avec services, la vente est soumise à la condition essentielle et déterminante que le réservataire régularise, concomitamment à la signature de l'acte authentique à intervenir, un bail commercial au profit de la société Odalys Résidences, société par actions simplifiée au capital de 3.000.000 EUR, ayant son siège social à Aix-en-Provence (Bouches-du-Rhône), 655, avenue René Descartes, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Aix-en-Provence sous le numéro 487 696 080, exploitant, bail dont un projet figure en annexe aux présentes. Ce bail entre le Réservataire et l'exploitant, dont le modèle figure en annexe aux présentes, sera d'une durée de neuf ans minimum sans possibilité de résiliation à l'expiration d'une période triennale conformément aux dispositions du Code du commerce ci-après reproduites.

En conséquence de cette destination, le réservataire s'engage à régulariser, concomitamment aux présentes, l'acquisition du mobilier nécessaire à en permettre l'exploitation auprès de la société Odalys Résidences. Le détail du mobilier figure en annexe du présent contrat sous l'intitulé « kit meubles ».

Conformément aux engagements souscrits entre le Réservant et l'exploitant, les prestations d'hébergement qui seront fournies au titre de cette exploitation étant conformes aux dispositions de l'article 261-D 4 du Code Général des Impôts, ce dispositif fiscal permet sous certaines conditions l'assujettissement à la TVA des loyers et la récupération de la TVA par l'acquéreur.

Le RESERVATAIRE déclare et reconnaît être parfaitement informé des conditions et obligations à remplir pour relever du régime de la T.V.A. sur ces locations, et notamment que la société d'exploitation a l'obligation d'être en mesure de fournir lesdits services, selon les modalités et conditions prévues à l'Instruction Administrative du 11 avril 1991 modifiée par l'Instruction Administrative du 30 Avril 2003.

De son côté, la gestion de l'exploitation étant confiée à un professionnel, le RESERVANT s'oblige, en ce qui le concerne, à assumer les obligations lui incombant en sa qualité de constructeur et de RESERVANT et spécialement celle d'édifier et de livrer l'ensemble immobilier dont dépendent les biens vendus en conformité avec la réglementation administrative afférente aux Résidences de Tourisme. Dès la livraison, l'exploitation de la résidence conforme à son classement restera de la responsabilité de l'exploitant.

ARTICLE 10- DEPASSEMENT DU DELAI DE VALIDITE DU CONTRAT

Toutefois, il est expressément convenu entre les parties que si la vente n'est pas conclue dans le délai de validité fixé à l'article 8, le RESERVANT pourra proposer au CLIENT un nouveau contrat à un prix tenant compte des variations des conditions économiques et dans la limite de la réglementation.

A cet effet, le RESERVANT signifiera au CLIENT les nouvelles conditions dans les huit jours de l'expiration du délai du contrat initial, par lettre recommandée avec avis de réception.

Le CLIENT disposera d'un délai de 15 jours pour accepter ou refuser le nouveau contrat. Passé ce délai, et si le CLIENT n'a pas fait connaître sa réponse ou s'il a refusé, le présent contrat sera réputé nul et non avenue et le RESERVANT retrouvera sa pleine et entière liberté.

ARTICLE 11 - CONDITIONS DE REALISATION DU CONTRAT DE RESERVATION

Le contrat de réservation sera caduc sans indemnité de part et d'autre dans l'un ou plusieurs des cas suivants :

- Si l'une des garanties d'achèvement ou de remboursement prévues par les articles R 261.17 à R 261.24 du Code de la Construction et de l'Habitation ne peut être mise en place,
- Si le CLIENT ne justifie pas de l'obtention du ou des prêts visés au plan de financement figurant à l'article 7. En conséquence, le CLIENT ne pourra exiger du RESERVANT d'acquiescer sous la condition suspensive relative à l'obtention des prêts qui est prévue à l'article 17 de la loi n° 79.596 du 13 juillet 1979.
- Si le RESERVANT n'achète pas le terrain d'assiette de l'opération envisagée, quelle qu'en soit la cause.
- Si le RESERVANT n'obtient pas le permis de construire définitif ou la prorogation de celui-ci.

ARTICLE 12 - CONCLUSION DE LA VENTE

Après acquisition du terrain par le RESERVANT et mise en place de la garantie financière d'achèvement, le projet d'acte notarié de vente sera notifié au CLIENT et la date à laquelle la vente pourra être signée lui sera précisée.

Toutefois, l'acte de vente ne pourra être signé qu'après l'obtention des prêts conformément au plan de financement prévu, sauf renonciation aux prêts demandés par le CLIENT.

A compter de cette notification, le CLIENT dispose d'un délai d'un mois avant la date prévue pour la signature pour examiner le projet d'acte et ses annexes. Toutefois, il est expressément convenu que le CLIENT pourra demander la régularisation de l'acte de vente avant l'expiration de ce délai d'un mois.

L'acte de vente sera reçu par le notaire du Vendeur et revêtira la forme de la «vente en l'état futur d'achèvement».

ARTICLE 13 - DEPOT DE GARANTIE

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité des biens réservés, le CLIENT verse à un compte spécialement ouvert à son nom la somme indiquée de
à l'ordre de : Maître Bruno VAGINAY, notaire, à un compte ouvert au nom du client chez le notaire ci-dessus indiqué, cette somme viendra en déduction de la partie exigible du prix au jour de la signature de l'acte de vente. Cette somme est indisponible, incessible et insaisissable.

1. En cas de réalisation de la vente :

L'indisponibilité cessera et le montant de ce dépôt de garantie s'imputera sur la fraction exigible du prix à la date de signature de l'acte authentique de vente.

2. En cas de modification substantielle du programme immobilier :

Le RESERVANT s'engage à en informer le CLIENT par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard 30 jours à compter de la survenance de la modification.

Le CLIENT dispose alors d'un délai de 15 jours à compter de la réception de ladite lettre pour notifier sous la même forme au RESERVANT:

- soit sa volonté de maintenir sa réservation,
- soit sa volonté d'y renoncer. Dans ce cas, le dépôt de garantie lui sera alors restitué dans le délai maximum d'un mois à l'exclusion de toute autre indemnité à quelque titre que ce soit.

3. En cas de non réalisation de la vente du fait du RESERVANT:

Au cas où le RESERVANT n'offrirait pas la vente dans le délai fixé à l'article 8, le montant du dépôt de garantie sera restitué par le tiers détenteur au CLIENT, sur demande de ce dernier et sans indemnité, sous réserve que le RESERVANT ne justifie pas avoir offert la vente dans le délai prévu.

De même, le dépôt de garantie sera restitué au CLIENT sans indemnité si le RESERVANT fait connaître au CLIENT, avant l'expiration du délai prévu à l'article 4 pour la réalisation de la vente, qu'il renonce à poursuivre l'opération, ou s'il invoque la nullité du contrat en application du dernier alinéa de l'article 7.

4. En cas de non réalisation de la vente du fait du CLIENT :

Au cas où la réalisation ayant été offerte, le CLIENT renoncerait à acquérir pour l'une des causes énoncées au b, c, d et e de l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation, qui ouvrent droit au remboursement du dépôt de garantie, il devra notifier, par lettre recommandée avec accusé de réception sa demande motivée de remboursement au RESERVANT au plus tard dans le délai de quinze jours après l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification.

Le RESERVANT devra, dans un délai de 15 jours après l'émission de la demande de remboursement, faire connaître au CLIENT s'il reconnaît ou s'il conteste le droit au CLIENT au remboursement.

S'il reconnaît son droit ou à défaut de contestation, le CLIENT sera remboursé dans le délai de trois mois à compter de la demande du CLIENT.

En cas de contestation, l'indisponibilité ne cessera qu'après décision de justice.

Ce dépôt de garantie sera également restitué dans le cas où le CLIENT n'obtiendrait pas les prêts visés à l'article 7 à condition qu'il en ait effectivement fait la demande et puisse en justifier.

Au cas où, par sa faute ou sa négligence, le CLIENT aurait empêché l'obtention de ces prêts, le montant du dépôt de garantie resterait acquis à titre de dommages et intérêts forfaitaires au RESERVANT qui ne pourrait pas demander une quelconque autre indemnité.

Conformément à l'article R 261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, les articles R 261-28 à R 26131 sont ci-après littéralement reproduits et Le CLIENT déclare en avoir pris connaissance :

« Art. R. 261-28 Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5p. 100 du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de /a vente n'excède pas un an; ce pourcentage est /imité à 2 p. 100 si ce dé/ai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce dé/ai 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 spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire. »

« Art. R. 261-30 Le réservant doit notifier au réservataire /e projet d'acte de vente un mois au moins avant /a date de /a signature de cet acte. »

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

a) Si /e contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans /e dé/ai prévu au contrat préliminaire;

b) Si le prix de vente excède de plus de 5 p. 100 /e 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 p. 100 aux prévisions dudit contrat;

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

e) Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 p. 100.

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

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

ARTICLE 14 - ENREGISTREMENT

Le présent contrat n'est pas soumis à la formalité de l'enregistrement.

Si la formalité était cependant requise par le CLIENT, les frais seraient à sa charge.

ARTICLE 15 - PRISE D'EFFET DU PRESENT ACTE Conformément à l'article L

271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,

« Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation ,la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à /a propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à / 'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour /a détermination de /a date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse. »

Le présent contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec avis de réception au CLIENT. Si le CLIENT use

de son droit de rétractation, le montant du dépôt de garantie lui sera restitué.

ARTICLE 16 - DONNEES PERSONNELLES

Les données à caractère personnel remises au RESERVANT par le CLIENT au titre du présent contrat de réservation pourront être utilisées, par le RESERVANT ou par ses partenaires commerciaux, dans le but de faciliter les enquêtes de satisfaction, enquêtes d'opinion et démarches commerciales effectuées auprès du CLIENT, ultérieurement à son opération immobilière ; cela notamment de façon à s'assurer que celui-ci a reçu satisfaction dans le déroulement de celle-ci.

Conformément aux dispositions de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, le CLIENT dispose d'un droit d'accès, de rectification et de suppression de ses données à caractère personnel. Ces droits peuvent s'exercer par simple courrier transmis au RESERVANT, à l'adresse à laquelle celui-ci fait élection de domicile en tête du présent contrat de réservation.

ARTICLE 17 - NOTAIRE DE L'OPERATION

Les plans, notice descriptive et règlement de copropriété seront déposés au rang des minutes de Maître Bruno VAGINAY.

ARTICLE 18 ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

- Le RESERVANT en son siège social à Versailles

- Le CLIENT en sa demeure sus indiquée.

FAIT A LE

En trois exemplaires originaux

Signature précédée de la mention « lu et approuvé »

Le RESERVATAIRE

Le RESERVANT,

DISPOSITIONS LEGALES

REPRODUCTION DE TEXTES

Il est rappelé les dispositions suivantes introduites par la loi n° 2009-888 du 22 juillet 2009 relative au développement et à la modernisation des services touristiques, et ce, pour la parfaite information du RESERVATAIRE.

Art. L. 145-7-1. Code du 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.

Article L145-14 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.

Art. L 321-2 – Code du Tourisme : 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.

Art. L 321-3 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.

Article L 321-4 Code 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 ministère chargé du tourisme.

Code de la consommation :

Article L121-21 : « Est soumis aux dispositions de la présente section quiconque pratique ou fait pratiquer le démarchage, au domicile d'une personne physique, à sa résidence ou à son lieu de travail, même à sa demande, afin de lui proposer l'achat, la vente, la location, la location-vente ou la location avec option d'achat de biens ou la fourniture de services.

Est également soumis aux dispositions de la présente section le démarchage dans les lieux non destinés à la commercialisation du bien ou du service proposé et notamment l'organisation par un commerçant ou à son profit de réunions ou d'excursions afin de réaliser les opérations définies à l'alinéa précédent. »

Article L121-22 : « Ne sont pas soumises aux dispositions des articles L. 121-23 à L. 121-29 les activités pour lesquelles le démarchage fait l'objet d'une réglementation par un texte législatif particulier.

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles L. 121-23 à L. 121-28 :

1 ° Les ventes à domicile de denrées ou de produits de consommation courante faites par des professionnels ou leurs préposés au cours de tournées fréquentes ou périodiques dans l'agglomération où est installé leur établissement ou dans son voisinage ; 2° et 3° (paragraphes abrogés).

4° Les ventes, locations ou locations ventes de biens ou les prestations de services lorsqu'elles ont un rapport direct avec les activités exercées dans le cadre d'une exploitation agricole, industrielle, commerciale ou artisanale ou de toute autre profession. »

Article L121-23 : « Les opérations visées à l'article L. 121-21 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° Adresse du lieu de conclusion du contrat ;

4° 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 services

6° Prix global à payer et modalités de paiement ; en cas 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 de 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. 121-26. »

Article L121-24 : « 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. »

Article L121-25 : « 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 du 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 L. 121-27. »

Article L121-26 : « Avant l'expiration du délai de réflexion prévu à l'article L. 121-25, nul ne peut exiger ou obtenir du client, directement ou indirectement, à quelque titre ni sous quelque 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 impôts, 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 L. 121-25 et doivent être retournés au consommateur dans les quinze jours qui suivent sa rétractation.

Les dispositions du deuxième alinéa s'appliquent aux souscriptions à domicile proposées par les associations et entreprises agréées par l'Etat ayant pour objet la fourniture de services mentionnés à l'article L. 129-1 du code du travail sous forme d'abonnement. »

Code de la construction et de l'habitation :

Article L271-1 : « Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse. Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours. »

Code de l'environnement :

Article L125-5 : « I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV.- Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

LOI No 72.1137 DU 22 DECEMBRE 1972 RELATIVE A LA PROTECTION DES
CONSOMMATEURS EN MATIERE DE DEMARCHAGE ET DE VENTE A DOMICILE

Le présent contrat de réservation est soumis à la loi du 22 décembre 1972 introduite dans le code de la consommation dont un extrait est reproduit ci-dessus aux termes du contrat préliminaire, et ci-après accompagné d'un formulaire détachable destiné à permettre l'exercice de sa faculté de renonciation par le réservant dans un délai de sept jours à compter de la réservation Si vous annuler votre demande de réservation, vous pouvez utiliser le formulaire détachable ci-dessous:

Annulation de la demande de réservation (Loi du 22 Décembre 1972)

Complétez., datez, signez ce Formulaire et renvoyez le, par lettre recommandée avec accusé de réception, à la société venderesse

Expédiez ce Formulaire au plus tard le septième jour à compter de la demande de réservation.

Je soussigné Monsieur, Madame, Mademoiselle (rayer les mentions inutiles).....

Demeurant à.....

Date de la demande de réservation :

Programme, lot, bâtiment :.....

Déclare renoncer à ma demande de réservation.

Fait àLe

Signature du client

ANNEXE AU CONTRAT DE RESERVATION

Notice d'information des investisseurs de biens immobiliers en Résidence de Tourisme

Une acquisition en résidence de tourisme réunit plusieurs intervenants. Conformément aux Articles L 321-1 à L 321-4 du Code du Tourisme et à l'Arrêté du 23 décembre 2009 fixant les critères relatifs aux documents de commercialisation diffusés aux acquéreurs de logements en résidence de tourisme, l'objet du présent document est de préciser :

- les rôles et obligations des intervenants
- les avantages fiscaux attachés à l'investissement
- les particularités du bien concerné.

I Rôle et obligations des intervenants :

A – LE PROMOTEUR

La construction de la résidence sera assurée par la SCCV PRAOUSTAN LE VILLAGE ayant son siège social au 24 bis bd du Roi – VERSAILLES (78000), au capital social de : 1 000 €, et inscrit au RCS de Versailles sous le numéro: 532 205 812. Filiale du groupe MALESHERBES PROMOTION au capital de 3 000 000 € créé en 2004 bénéficie d'une expérience dans le domaine de l'immobilier résidentiel. Sa principale référence en résidences de tourisme : Le Clos du Prieuré – St Arnoult (41 lots)

Le promoteur s'engage vis-à-vis de l'exploitant à travailler le projet de concert avant le dépôt du permis de construire, afin de définir un niveau de prestations et de concevoir des espaces dédiés aux services qui correspondent aux attentes de l'exploitant. Le promoteur s'engage auprès de l'exploitant à livrer la résidence dans un délai donné pour permettre un démarrage d'exploitation dans de bonnes conditions.

B- L'EXPLOITANT

La gestion de la résidence sera assurée par la Société Odalys Résidences, ayant son siège social à Aix en Provence – 655 avenue René Descartes, au capital social de 3 000 000 €, et immatriculée au RCS d'Aix en Provence sous le numéro : 487 696 080

ODALYS est spécialisée dans la gestion de résidences de tourisme depuis 1998 et assure, à ce jour, l'exploitation de 270 résidences de tourisme partout en France.

L'exploitant s'engage vis-à-vis de l'acquéreur sur une prise à bail pour une durée ferme et définitive de 9 ans, sans faculté de résiliation triennale conformément à l'article L145-7-1 du Code de Commerce. Règlement des loyers payables par trimestres civils échus après une franchise de deux mois.

L'exploitant s'engage vis-à-vis de l'acquéreur sur une prise à bail pour une durée ferme et définitive de 9 ans, sans faculté de résiliation triennale conformément à l'article L145-7-1 du Code de Commerce. Règlement

des loyers payables par trimestres civils échus après une franchise de deux mois.

Il est apporté la précision suivante sur l'indemnité d'éviction due en cas de non renouvellement du bail du fait de l'acquéreur investisseur : « *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* » A titre indicatif, cette indemnité peut correspondre à l'équivalent d'une à deux années de loyer annuel. En tout état de cause le juge compétent fixera en dernier ressort le montant de l'indemnité due.

C- L'ACQUEREUR –INVESTISSEUR

Il bénéficie du choix de son statut :

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

II Les avantages fiscaux de l'investissement en résidence de tourisme :

Dans le cadre de son opération l'investisseur peut bénéficier des avantages fiscaux suivants :

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 toute autre facture (honoraires de

Paraphes :

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

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

2- Impôt sur le revenu

2.1 Bénéfices Industriels et Commerciaux (B.I.C)

2.1.1 Achat en qualité de Loueur en Meublé Non Professionnel

* Dispositif Censi-Bouvard : 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 en 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.

_ 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 (Loueur en Meublé Professionnel, Loueur en Meublé Non Professionnel, dispositif Censi-Bouvard) ne peuvent s'obtenir qu'à la condition expresse du classement de la résidence de tourisme.

La Résidence LE VILLAGE DE PRAROUSTAN – PRA-LOUP :

Il est prévu qu'elle fera l'objet d'une demande de classement en catégorie 4 étoiles. Le promoteur et l'exploitant s'engagent à faire toute diligence pour obtenir ce classement au plus tard dans les douze mois de la date de livraison (ou de la date d'achat si celle-ci était postérieure).

Ses caractéristiques techniques :

La construction est conforme au règlement en vigueur au stade du dépôt du permis.

Sa situation :

A 7 km de Barcelonnette
A 200 km de la gare TGV d'Aix en Provence
A 2h48 de l'aéroport de Marseille Provence

Textes de référence :

Le code de Tourisme

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

Arrêté du 23 décembre 2009

Paraphes :

PROMOTEUR : SCCV PRAROUSTAN LE VILLAGE

(RCS VERSAILLES N°532 205 812)

Siège social : 24 bis, boulevard du Roi – 78000 VERSAILLES

PROGRAMME :

Le Village de Praroustan

POUVOIR IRREVOCABLE

L'ACQUÉREUR :

Monsieur/Madame

demeurant à

né(e/s) le à

Célibataire(s) / Marié(s) / Autre (préciser),

De nationalité, résident(s) au sens de la réglementation fiscale,

donne(nt) tout pouvoir à Maître **Bruno VAGINAY**, Résidence « Le Verger de Pissevin », 5 avenue Antoine Signoret, 04400 BARCELONNETTE, notaire de la résidence « **LE VILLAGE DE PRAROUSTAN** » située **Lieudit « Les Molanès », 04400 UVERNET-FOURS**, aux fins de :

- ❖ Faire les demandes de déblocage des sommes nécessaires au paiement du surplus du prix de vente restant à payer à la société de promotion : **SCCV PRAROUSTAN LE VILLAGE**, société venderesse, auprès de l'organisme prêteur, sur les fonds prévus à cet effet, et ce au fur et à mesure de l'avancement des travaux, tel qu'il sera indiqué par l'attestation d'avancement des travaux établie par le Maître d'œuvre, remise par le vendeur au dit Notaire, et conformément à l'échelonnement prévu à l'acte de vente reçu ce jour par Maître **Bruno VAGINAY**.
- ❖ Verser, par la comptabilité de Maître **Bruno VAGINAY**, lesdites sommes au crédit du compte ouvert au nom de la société venderesse auprès de

Par la présente, Maître **Bruno VAGINAY** accepte la mission qui lui est confiée.

Fait en trois exemplaires (un exemplaire destiné à l'acquéreur, un au notaire et un à la banque).

Fait à

le

Signature du/des acquéreur(s)

Signature du Notaire