

CONTRAT PRELIMINAIRE DE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

CONDITIONS GENERALES

PROGRAMME : « LES CHALETS DU CRIOU »
Commune : **SAMOËNS (HAUTE-SAVOIE - 74)**

La SCCV « **LES CHALETS DU CRIOU** », au capital de 100 €, RCS d'Aix en Provence (*en cours de constitution*), ayant son siège social au 350, avenue du Club Hippique – Le PRAESIDIUM – Bâtiment A - 13090 AIX EN PROVENCE, représentée par son gérant en exercice la SARL PROGIMMO, elle-même représentée par son gérant en exercice, Dénommée « le Réservant »

Et

Le Réservataire :, et le co-Réservataire :
dénommé(s) « le Réservataire ».

Il est convenu ce qui suit :

Par le présent contrat, le Réservant confère, au Réservataire, la faculté d'acquérir, par préférence à tout autre, le ou les lots désignés dans l'ensemble immobilier décrit aux conditions particulières. La consistance, la situation et la qualité de la construction résultent des plans et de la notice descriptive sommaire des travaux annexés au présent contrat dont le Réservataire reconnaît en avoir reçu un exemplaire.

Il est rappelé que le Réservant n'envisage qu'une opération de construction/vente des biens réservés aux présentes et que sa responsabilité ne saurait en aucun cas être recherchée à raison de tous conseils et/ou contrats souscrits par le Réservataire auprès d'un tiers au présent contrat concernant les aspects personnalisés juridiques, financiers et fiscaux et les garanties attachées de son opération immobilière (notamment contrat de gestion locative, garanties locatives autre que celles que pourraient accorder le réservant).

Certains logements pourront être cédés à un opérateur de logement locatif social, si la commune qui accueille la résidence est soumise aux obligations légales en application de la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU),

Article 1 Programme, Désignation des lots, prix et financement, mise à disposition
(Cf. Conditions particulières)

Article 2 Obligations du réservant

Le Réservant déclare que le programme immobilier défini aux conditions particulières bénéficiera de l'une de garanties d'achèvement prévues aux articles L261-11, R261-17 et R261-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Article 3 Paiement du prix

Le prix sera payable en fonction de l'état d'avancement des travaux, par appels de fonds successifs et de la manière suivante :

APPARTEMENT

• à la réservation	0%	Cumul
• à l'ouverture du chantier	30%	30%
• à l'achèvement des fondations	5%	35%
• à la première dalle béton	15%	50%
• à l'élévation des murs	15%	65%
• au hors d'eau	5%	70%
• au hors d'air	20%	90%
• à l'achèvement des travaux	5%	95%
• à la livraison	5%	100%

Tout retard de paiement par rapport au délai indiqué dans l'appel de fonds donnera lieu à une indemnité de 1% de la somme exigée par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier.

Article 4 Obligations du réservataire

Financement

Le Réserveataire s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt, à fournir tous les renseignements et documents nécessaires pour permettre le dépôt du dossier au plus tard dans les 15 jours des présentes. Il devra en justifier à première demande du Réserveant.

Le Réserveataire s'engage à justifier de l'obtention du ou des prêts sollicités dans les 45 jours au plus tard à compter de la signature du présent contrat de réservation.

A défaut, le Réserveant se réserve la possibilité d'annuler de plein droit la présente réservation.

Réalisation de la vente

Le Réserveataire s'oblige à régulariser l'acte notarié dans un délai de 90 jours à compter de la date de signature du présent contrat, et, passé ce délai, dans un délai de huit jours à première demande du Réserveant.

Le réserveant notifiera au réservataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra judiciaire, le projet d'acte de vente du bien objet de la présente réservation. Cette notification devra être faite un mois au moins avant la date proposée pour la signature de l'acte de vente par devant notaire, laquelle sera mentionnée dans la notification.

Article 5 Dépôt de garantie

En contrepartie de la réservation, objet du présent contrat, le Réserveataire établit un chèque du montant inscrit dans les conditions particulières.

Il sera versé sur un compte spécial ouvert au nom de l'acquéreur chez le Notaire de l'opération.

En cas de signature de la vente, cette somme s'imputera sur la partie payable comptant du prix prévu dans les conditions particulières.

Article 6 Conditions de réalisation du contrat de réservation

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

- si le Maître d'Ouvrage n'achète pas le terrain d'assiette de l'opération envisagée, quelle qu'en soit la cause,
- si le Maître d'Ouvrage n'obtient pas le permis de construire définitif,
- 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,
- en cas de signature, entre le Réserveant et un acquéreur personne physique ou morale, d'un contrat de réservation portant sur tout ou partie de l'opération en vue d'une « vente en bloc »
- si le Réserveataire ne justifie pas de l'obtention du ou des prêts visés au plan de financement figurant aux conditions particulières. En conséquence, le client ne pourra exiger du maître d'ouvrage d'acquiescer sous la condition suspensive relative à l'obtention des prêts prévue à l'article 17 de la loi n° 79.596 du 13 juillet 1979.

Article 7 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 8 Délai prévisionnel d'exécution des travaux

Le Réserveant mènera les travaux de sorte que les lots du présent contrat soient achevés au sens de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation pour permettre une mise à la disposition du Réserveataire au plus tard à la date figurant dans les conditions particulières. Ce délai sera prorogé de plein droit de la durée d'interruption des travaux pour cas de force majeure ou pour toute cause légitime de suspension du planning des travaux (ex : intempéries, grèves, redressement ou liquidation judiciaire d'une des entreprises exécutant les travaux, vol / dégradation et actes de vandalisme dont le chantier et/ou les entreprises y intervenant seraient victimes, découverte de vestiges archéologiques...).

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 9 Mise à disposition du logement

La mise à disposition du logement est notifiée par le Réserveant par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il est établi un procès verbal de livraison contradictoire en présence du Réserveataire ou d'une personne mandatée par lui, mentionnant, le cas échéant, les travaux à reprendre et les délais d'exécution des reprises.

Si le Réserveataire ou le mandataire ne se présente pas à la date convenue pour prendre possession du logement, le Réserveant tiendra les clés à sa disposition en ses bureaux, la mise à disposition des clés valant livraison.

Les délais prévus aux articles 1642-1 et 1648 du Code civil, pour la garantie des vices apparents, prendront effet à compter de la date de mise à disposition indiquée dans la lettre recommandée. La notification de la mise à disposition des locaux entraîne l'exigibilité du solde du prix conformément à l'article R 261-14 du Code de la construction et de l'habitation.

La non finition des parties communes ou des ouvrages d'intérêt commun ne saurait être invoquée par le Réserveataire comme une cause d'empêchement de livraison dès lors que les parties qui lui seront vendues seront habitables ou utilisables en conformité de leur destination, conformément aux dispositions de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Article 10 Transfert de propriété

Le transfert de propriété de l'immeuble aux différents stades d'achèvement de celui-ci est subordonné à la signature de l'acte authentique de vente. L'entrée en jouissance du Réserveataire est conditionnée par l'achèvement de l'immeuble et le paiement

intégral du prix stipulé. Pour des raisons de sécurité, le Réservataire s'oblige à ne visiter l'immeuble réservé qu'accompagné d'une personne habilitée à cet effet par le Promoteur.

Article 11 Engagement de location avec prestations para-hôtelières

La présente réservation est réalisée dans le cadre d'une opération de loueur en meublé soumise aux dispositions de l'article 261 D 4 - b du Code Général des Impôts.

Ce dispositif fiscal permet l'assujettissement à la T.V.A. et la récupération de la T.V.A. par l'acquéreur.

Le Réservataire, simultanément à l'acquisition des biens, s'engage aux termes d'un bail commercial, à consentir à la location des locaux meublés sus-désignés à un exploitant d'établissement d'hébergement immatriculé au registre du commerce et des sociétés, et offrant, en plus de l'hébergement, certaines prestations de services (ex : accueil, nettoyage, fourniture de linge de maison et réception de la clientèle).

Le Réservataire s'engage expressément à conférer tous pouvoirs à la société qui lui sera indiquée par le Réservant 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 T.V.A. résultant des présentes.

Le Réservataire 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 consécutifs à la demande qui pourrait lui être faite à partir de la date.

Article 12 Faculté de rétractation (Voir les dispositions légales en pages 5 et 6)

Le présent contrat de réservation ayant pour objet l'acquisition par un non-professionnel de l'immobilier, d'un bien immobilier dépendant d'un immeuble à construire, entre dans le champ d'application des articles L.271-1 et suivants nouveaux du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément aux dispositions légales, le Réservataire aura la faculté de se rétracter, sans avoir à se justifier, dans un délai de sept jours, ainsi qu'il sera dit ci-après.

A cet effet, le présent acte lui sera notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou bien, lui sera remis moyennant récépissé.

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

Le Réservataire pourra exercer auprès du Réservant la faculté de rétractation qui lui est conférée par la loi avant l'expiration du délai sus indiqué, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes.

En cas de rétractation exercée comme dit ci-dessus, dans le délai légal, le présent acte sera caduc et ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle.

En application de l'Article L.121-26 du Code de la Consommation, le RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé qu'aucun versement ne peut être effectué, à quelque titre que ce soit ou sous quelque forme que ce soit, pendant toute la durée du délai de sept jours au cours duquel il disposera de la faculté de se rétracter.

Article 13 Faculté de renonciation – Démarchage à domicile

Si les présentes sont conclues au domicile du RESERVATAIRE, ce dernier a la faculté, dans le délai de sept jours, jours fériés compris, de la signature, de renoncer à son engagement, au moyen de l'envoi, en recommandé avec demande d'avis de réception, du formulaire détachable correspondant ou d'une lettre manifestant son intention de manière non équivoque, avant l'expiration de ce délai

Article 14 Pièces à joindre

Ce contrat, pour être valide, devra être accompagné de la notice d'information (Articles L321-1 à L321-4 du code du Tourisme), du plan du bien réservé, du plan de masse, du plan des parkings, d'une copie de la carte d'identité nationale, d'un relevé d'identité bancaire du ou des Réservataire(s), Bail, Kit Fiscal de l'Expert Comptable (facultatif), de l'état des risques naturels et technologiques, du descriptif sommaire de travaux prévu par l'article R261-25 du Code de la Construction et de l'Habitation datés et signés, en deux exemplaires originaux.

En conformité avec la loi un exemplaire de ce contrat sera retourné signé par le Réservant par voie recommandée avec accusé de réception.

Article 15 Plan de prévention des risques technologiques ou naturels

Le VENDEUR déclare, conformément aux dispositions de l'article L125-5 du code de l'environnement, informer l'acquéreur de l'existence ou non des risques visés par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN)..

L'ACQUEREUR déclare prendre acte de cette information et avoir visé et signé ce jour l'état des risques naturels et technologiques établi en application des articles L125-5 et R125.26 du Code de l'environnement, à annexer à l'acte de vente.

Article 16 Les frais

Les frais des présentes et de leurs suites en ce compris les frais d'établissement de l'état descriptif de division et de règlement de copropriété et de rédaction du bail commercial, sont à la charge de l'acquéreur (ces frais pourront être provisionnés dans le financement).

Fait en deux exemplaires à Le

Le Réservataire
Signature précédée de la mention
manuscrite «lu et approuvé»

Le Co- Réservataire
Signature précédée de la mention
manuscrite «lu et approuvé »

Le Réservant

Dispositions légales

1 – Faculté de rétractation par le client

Le présent contrat de réservation ayant pour objet l'acquisition par un non-professionnel de l'immobilier, d'un bien immobilier dépendant d'un immeuble à construire, entre dans le champ d'application des articles L.271-1 et suivants nouveaux du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément aux dispositions légales, le RESERVATAIRE aura la faculté de se rétracter, sans avoir à se justifier, dans un délai de sept jours, ainsi qu'il sera dit ci-après.

A cet effet, le présent acte lui sera notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou bien, lui sera remis moyennant récépissé.

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

Le RESERVATAIRE pourra exercer auprès du RESERVANT la faculté de rétractation qui lui est conférée par la loi avant l'expiration du délai sus indiqué, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes.

En cas de rétractation exercée comme dit ci-dessus, dans le délai légal, le présent acte sera caduc et ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle.

En application de l'Article L.121-26 du Code de la Consommation, le RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé qu'aucun versement ne peut être effectué, à quelque titre que ce soit ou sous quelque forme que ce soit, pendant toute la durée du délai de sept jours au cours duquel il disposera de la faculté de se rétracter.

2 – Rappel des dispositions légales

1 – Articles R261-25 à R261-33 – L271-1 et L.271-2 du Code de la Construction et de l'habitation, issus de l'article 72 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi SRU)

Article R261-25 :

Le contrat préliminaire doit indiquer la surface habitable approximative de l'immeuble faisant l'objet de ce contrat, le nombre de pièces principales et l'énumération des pièces de service, dépendances et dégagements. S'il s'agit d'une partie d'immeuble, le contrat doit en outre préciser la situation de cette partie dans l'immeuble. La qualité de la construction est suffisamment établie par une note technique sommaire indiquant la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement. Si le contrat porte sur une partie d'immeuble, cette note technique doit contenir également l'indication des équipements collectifs qui présentent une utilité pour la partie d'immeuble vendue. Cette note technique doit être annexée au contrat.

Article R261-26 :

Le contrat doit également indiquer :

le prix prévisionnel de vente et, le cas échéant, les modalités de sa révision dans les limites et conditions prévues aux articles L261-11 et R261-15 ;

la date à laquelle la vente pourra être conclue ;

s'il y a lieu, les prêts que le réservant déclare qu'il fera obtenir au réservataire ou dont il lui transmettra le bénéfice en précisant le montant de ce prêt, leurs conditions et le nom du prêteur.

Article R261-27 :

Le contrat préliminaire est établi par écrit ; un exemplaire doit en être remis au réservataire avant tout dépôt de fonds. Il doit obligatoirement reproduire les dispositions des articles R261-28 à R261-31.

Article R261-28 :

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 pas un an ; ce pourcentage est limité à 2% si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans.

Article R261-29 :

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.

Article 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.

Article R261-31 :

Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité, au Réservataire :

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

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

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

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

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 d'une valeur supérieure à 10 %. 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 R261-32 :

Les ventes à terme ou en l'état futur d'achèvement prévues au premier alinéa de l'article L261-9 sont celles qui auront été conclues après le 6 janvier 1967, conformément aux dispositions des articles 1601-2 et 1601-3 du Code civil reproduits aux articles L261-2 et L261-3 du présent code.

Article R261-33 :

Pour l'application du deuxième alinéa de l'article L261-21, le vendeur peut justifier du commencement des travaux par tous moyens et notamment par l'attestation d'un architecte.

Article L271-1 :

Pour tout acte sous seing privé 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'un des actes mentionnés au premier alinéa est dressé en la forme authentique, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise d'un projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné au premier alinéa. En aucun cas, l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours. Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

Article L271-2 :

Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de sept jours.

Est puni de 30 000 € d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus.

3 – Démarchage à domicile – Extrait du Code de la Consommation - Loi N°72-1137 du 22 décembre 1972

Article L 121-23 du code de la consommation

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

- 1° Noms du fournisseur et du démarcheur ;
- 2° Adresse du fournisseur ;
- 3° Désignation précise de la nature et des caractéristiques des biens offerts ou des services proposés ;
- 5° Conditions d'exécution du contrat, notamment les modalités et le délai de livraison des biens, ou d'exécution de la prestation de service ;
- 6° Prix global à payer et modalités de paiement ; 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 à l'intérêt et le taux effectif global de l'intérêt déterminé dans les conditions prévues à l'Article L 313-1 ;
- 7° Faculté de renonciation prévue à l'Article L 121-25, ainsi que les conditions d'exercice de cette faculté et, de façon apparente, le texte intégral des articles L 121-23, L 121-24, L 121-25 et L 121-26. "

Article L 121-24 du code de la consommation

" 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 L 121-25 du code de la consommation

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

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

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

Article L 121-26 du code de la consommation

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

Toutefois, la souscription à domicile d'abonnement à une publication quotidienne et assimilée, au sens de l'Article 39 bis du Code Général des 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 L121-25 et doivent être retournés au consommateur dans les quinze jours qui suivent sa rétractation. "

Application de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés

Le Réserveur est informé de l'utilisation par le Réserveur des informations recueillies à l'occasion de la conclusion du présent contrat, pour la tenue d'un fichier commercial informatique.

Les personnes destinataires de ces informations sont, au sein de la Société réservante :

- les personnes chargées du service commercial et du service administratif, et leurs supérieurs hiérarchiques, les services chargés du contrôle (exemple : Commissaires aux comptes),
- les entreprises extérieures liées commercialement à la Société qui recueille les informations pour l'exécution du contrat,
- les organismes publics, dans la limite de la réponse aux obligations légales de la Société réservante qui collecte les informations,
- les auxiliaires de justice, ainsi que les officiers ministériels, dans leur mission de recouvrement des créances.

Le Réserveur est informé de ses droits à l'égard des informations ainsi recueillies par le Réserveur. Il dispose ainsi :

- d'un droit d'accès à ses informations, à exercer dans les conditions de l'article 39 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978,
- d'un droit de rectification des informations contenues, en application des dispositions de l'article 40 de la Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978,
- du droit de s'opposer, pour des raisons légitimes, au traitement des informations nominatives le concernant, en application de l'article 38 de la Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978,
- de la possibilité de s'opposer à ce que les informations nominatives fassent l'objet d'une cession dans les conditions précitées.

✂

ANNULATION DE LA COMMANDE (Code la consommation, Article L121-23 à L121-29)

Courier recommandé A.R.

OBJET : Exercice de la faculté de rétraction

Société (Promoteur) adresse : SCCV « LES CHALETS DU CRIOU » – 350, avenue du Club Hippique – Bâtiment A – Le Praesidium – 13090 AIX EN PROVENCE

Compléter et signer ce formulaire.

L'envoyer par lettre recommandée avec avis de réception

Utiliser l'adresse figurant ci-dessus.

L'expédier au plus tard le septième jour à partir du jour de la commande ou, si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, le premier jour ouvrable suivant.

Je soussigné(e) déclare annuler la commande ci-après :

NOM/Prénom du client :

Adresse du client :

Réserveur sur le PROGRAMME :, VILLE :, du LOT n° :, Etage :, Type :

Parking :, Garage :, notifié à la SCCV « LES CHALETS DU CRIOU », ma volonté de me rétracter du contrat de réservation que j'ai signé

le..... à

A, le

Signature

CONTRAT PRELIMINAIRE DE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

CONDITIONS PARTICULIERES

Il est convenu que les conditions particulières ci-dessous font parties intégrantes des conditions générales signées ce jour.

Entre le Réservant (cf. Conditions Générales) :

La SCCV « **LES CHALETS DU CRIOU** », au capital de 100 €, RCS d'Aix en Provence (*en cours de constitution*), ayant son siège social au 350, avenue du Club Hippique – Le PRAESIDIUM – Bâtiment A - 13090 AIX EN PROVENCE, représentée par son gérant en exercice,

Et

Le Réservataire, et le co-Réservataire

Article 1 Objet de l'investissement

PROGRAMME : «**LES CHALETS DU CRIOU**»

Situé sur la commune de **SAMOËNS (HAUTE-SAVOIE 74340) – n° 1 Lieu dit « Les Moulins »**

L'acte de vente sera reçu par le **NOTAIRE** de l'opération, **Maître Denis THURET – 27 rue Rossini « Le Parnasse » – 06000 NICE**

Article 2 Prix

Numéro de lot			Niveau	Nombre de pièces	Surface Habitable	PRIX TOTAL TTC
Appartement	Parking	Garage				
TOTAL						

Montant de l'acquisition TTC _____ €
(Somme en lettres)

Frais d'acquisition et de prêt TTC _____ €

TOTAL GENERAL TTC (TVA incluse au taux de 19.6 %) _____ €

Ce prix s'entend toutes taxes comprises, au taux de TVA mentionné ci-dessus, en vigueur au jour de la réalisation de la vente. Il pourra donc varier en cas de modification légale en matière de TVA, d'impôt ou autre taxe frappant les éléments constitutifs du prix, ce dernier sera ajusté en conséquence, lors de la signature de l'acte authentique. Ce prix ne comprend pas les frais, droits et honoraires d'actes notariés, de publicité foncière et d'établissement du règlement de copropriété qui seront supportés par le Réservataire, ainsi que, le cas échéant, les frais se rapportant aux prêts et à toute main levée éventuelle.

Article 3 Dépôt de garantie

En contrepartie de la réservation qui lui est consentie, le réservataire s'oblige à verser à un compte ouvert à son nom auprès du notaire chargé de recevoir le dépôt la somme de.....€, à titre de dépôt de garantie, indisponible, incessible et insaisissable.

En cas de réalisation de la vente, l'indisponibilité cessera et le montant du dépôt sera viré par le dépositaire au compte du vendeur pour servir au paiement de la fraction du prix payable par l'acquéreur le jour de la signature de l'acte de vente, à due concurrence.

Au cas où le réservant n'offrirait pas la vente, ou bien au cas où la vente serait offerte et où le réservataire renoncerait à acquérir pour l'une des causes visée aux alinéas b, c, d, e de l'article R.261-31 ci-dessus reproduit du Code de la construction et de l'habitation ouvrant droit au remboursement du dépôt, le réservataire devra notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa demande motivée de remboursement au réservant et au dépositaire. Le réservant devra, dans le délai de quinzaine après l'émission de la demande de remboursement, faire connaître au réservataire et au dépositaire s'il reconnaît ou s'il conteste le droit du réservataire au remboursement. S'il reconnaît son droit ou à défaut de contestation dans le délai de quinzaine susvisé, le dépositaire devra rembourser le dépôt, sans retenue ni pénalité, au plus tard dans le délai de trois mois à compter de la demande du réservataire. En cas de contestation du réservant, l'indisponibilité ne cessera qu'après décision de justice.

Article 4 Financement de l'investissement – Prêt

Le CLIENT déclare qu'il envisage de financer comme suit son acquisition :

MONTANT TOTAL à FINANCER		FINANCEMENT	
Prix du logement TTC	<input type="text"/>	Apport Personnel	<input type="text"/>
.....	Emprunts	<input type="text"/>
Estimation des frais de vente	<input type="text"/>	(à reporter ci-dessous)	<input type="text"/>
.....	TOTAL	<input type="text"/>
Estimation des frais d'emprunt	<input type="text"/>		
.....		
TOTAL	<input type="text"/>		
CREDIT à CONTRACTER			
Montant	<input type="text"/>	Durée minimale	<input type="text"/>
		Taux maximum	<input type="text"/>

Le montant de ces frais provisionnés pour un total de€, ne pourra être déterminé qu'en fonction du régime du prêt et des garanties demandées par l'établissement prêteur. Le réservataire devra s'acquitter du paiement de ces frais en sus du prix de vente mentionné à l'article 2 – Prix, des conditions particulières, ci-dessus, grâce à ses fonds propres ou par l'intermédiaire d'un prêt bancaire. Dans cette dernière hypothèse, le réservataire devra intégrer le montant de ces frais dans l'assiette de crédit.

Pour financer son acquisition, le réservataire et le co-réservataire déclare(nt) :

ABSENCE DE PRET :

Conformément à l'article L.312-15 du Code de la Consommation, si le réservataire déclare vouloir financer le prix de la présente acquisition, sans avoir recours directement ou indirectement à un prêt, il apposera conformément à l'article L.312-17 du Code de la Consommation la mention manuscrite :

“ Je reconnais avoir été informé de ce que si, contrairement à ce qui a été dit au présent contrat, je venais à recourir à un prêt pour payer directement ou indirectement ou même partiellement, le prix ci-dessus, que j'ai déclaré vouloir acquitter de mes deniers personnels, je ne pourrai pas me prévaloir des dispositions protectrices de l'emprunteur de la loi du 13 juillet 1979, (Articles L311-1 et suivants du Code de la Consommation)”.

SIGNATURE :

Article 5 Prévisionnel achèvement - Livraison

Au plus tard au cours du sauf dispositions légales.

Demande de réservation faite à, le (en deux exemplaires originaux).

Le Réservataire

Signature précédée de la mention manuscrite «lu et approuvé»

le co-Réservataire

Signature précédée de la mention manuscrite «lu et approuvé »

le Réservant

AUTORISATION DE DEBLOCAGE DE FONDS

Je (Nous) soussigné ((e)s)

Acquéreurs (s) d'un logement dans le PROGRAMME « **LES CHALETS DU CRIOU** » situé à SAMOËNS (74),

Logement : Lot n° Bâtiment : Etage :

Surface habitable :m² Type : Niveau : Parking :

Autorise (ons) par la présente l'organisme qui finance mon (notre) acquisition à débloquer directement au Réservant la SCCV « **LES CHALETS DU CRIOU** » les sommes nécessaires au fur et à mesure des appels de fonds correspondant à l'avancement des travaux.

CES APPELS DE FONDS SERONT REALISES COMME SUIV :

APPARTEMENT

• à la réservation	0 %	
• à l'ouverture du chantier	30 %	30%
• à l'achèvement des fondations	5 %	35%
• à la première dalle béton	15 %	50%
• à l'élévation des murs	15 %	65%
• au hors d'eau	5 %	70%
• au hors d'air	20 %	90%
• à l'achèvement des travaux	5 %	95%
• à la livraison	5 %	100%

Conformément aux dispositions de l'article R.261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute somme devenue exigible et non réglée dans un délai de dix jours à compter de la demande qui sera faite au client, sera passible d'une pénalité de 1% par mois de retard, tout mois commencé étant compté en entier.

Fait à (en deux exemplaires originaux), Le

Le Réservataire

Signature précédée de la mention
manuscrite «lu et approuvé»

Le Co- Réservataire

Signature précédée de la mention
manuscrite «lu et approuvé »

Le Réservant

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

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

« **ARTICLE L 321-1:** *L'Etat détermine et met en œuvre les procédures de classement des résidences de tourisme selon des modalités fixées par décret.*

ARTICLE L 321-2. *L'exploitant d'une résidence de tourisme classée doit tenir des comptes d'exploitation distincts pour chaque résidence. Il est tenu de les communiquer aux propriétaires qui en font la demande.*

Une fois par an, il est tenu de communiquer à l'ensemble des propriétaires un bilan de l'année écoulée, précisant les taux de remplissage obtenus, les événements significatifs de l'année ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence.

ARTICLE L 321-3. *Les documents de commercialisation diffusés aux acquéreurs de logements situés dans des résidences de tourisme mentionnées à l'article L 321-1 du présent code doivent mentionner explicitement l'existence du droit à l'indemnité dite d'éviction à l'article L 145-14 du code de commerce en cas de refus de renouvellement du bail, ainsi que les modalités générales de son calcul.*

ARTICLE L 321-4. *Les documents de commercialisation diffusés aux acquéreurs de logements situés dans des résidences de tourisme doivent comprendre l'identité du gestionnaire retenu pour gérer la résidence et répondre à des critères fixés par arrêté du ministre chargé du tourisme. »*

En conséquence, il est ici précisé :

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

Il est prévu qu'elle fera l'objet d'une demande de classement en catégorie 4 étoiles et que le promoteur et l'exploitant s'engagent à faire toute diligence pour obtenir ce classement au plus tard dans les douze mois de la date de mise en exploitation.

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

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

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

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

« *Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.*

Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre. »

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

Il est en outre précisé que dans le cas où un trop grand nombre de copropriétaires ne renouvellerait pas leur bail, l'exploitant pourra être amené à cesser son exploitation pour des raisons économiques et les conséquences indemnitaires devront alors être réparties entre tous les copropriétaires concernés.

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

a) Concernant le promoteur

- Dénomination : SCCV LES CHALETS DU CRIOU
- Siège social : 350 avenue du club hippique – Le Praesidium bât A – 13090 Aix en Pce
- Capital : (*en cours de constitution*)
- Numéro d'immatriculation au RCS : (*en cours de constitution*)
- Expérience professionnelle : la SCCV dédiée à cette opération, a pour associés en co-promotion : la SARL PROGIMMO qui a déjà réalisé 14 programmes depuis 1998 (dont 2 en résidence de tourisme) et Frédéric FERRANDIZ, titulaire de la marque JCF PROMOTION, sous laquelle ont été réalisées une dizaine de programmes depuis 1980 (dont 1 à Samoëns et 5 en Haute-Savoie), ainsi qu'une quinzaine de centres commerciaux.

- Engagements vis-à-vis de l'exploitant : En contrepartie de l'engagement de la société NEMEA d'assurer la continuité d'exploitation pendant une période de 9 années à partir de la date d'ouverture de la résidence, la SCCV LES CHALETS DU CRIOU versera une rémunération à la société NEMEA, sous la forme d'un concours financier. Ladite rémunération couvre l'engagement nécessaire au lancement de l'exploitation par la société NEMEA (ou toute personne qu'elle se sera substituée), d'assurer l'exploitation pendant une période de 9 années à partir de la date d'ouverture de la résidence, de faire bénéficier ladite résidence de tourisme de sa pérennité, de son savoir-faire et de sa renommée.

b) Concernant l'exploitant

- Dénomination : NEMEA – SARL LE GRAND TETRAS
- Siège social : LE DIAMANT – 10 bis rue Gutenberg – 33700 MERIGNAC
- Capital : 7 622,45 €
- RCS BORDEAUX N° 424 767 143
- Nombre de résidences gérées : 35
- Engagements vis-à-vis de l'acquéreur : prise à bail pour une durée ferme et définitive de 9 ans.

c) Concernant les avantages fiscaux

1 – TVA. Faculté d'option pour le régime de TVA sur les loyers

Dans cette hypothèse, les loyers sont assujettis à la TVA au taux actuellement en vigueur de 7 %. L'investisseur bailleur recevant un loyer TTC, devra payer au Trésor la TVA et conservera un loyer H.T. Cet assujettissement à TVA permet à l'investisseur de récupérer la TVA qui lui a été facturée. Ainsi, la TVA grevant le prix de l'immeuble est récupérable comme celle du mobilier ou tout autre facture (honoraires de notaire, frais de gestion comptable ou de copropriété)

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

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

2- Impôt sur le revenu

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

2.1.1 Achat en qualité de Loueur en Meublé Non Professionnel

* Réduction d'impôt de l'article 199 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 de l'année 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.

2.2.2 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

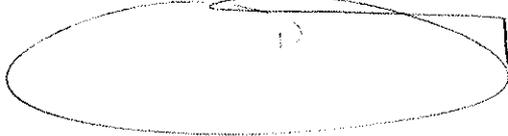
e) Concernant le projet de réalisation de la résidence

Résidence LES CHALETS DU CRIOU à SAMOENS :

- Ci-joint plan de situation faisant figurer tout aéroport, gare... à proximité
- Construction conforme à la Réglementation thermique, copropriété régie par la loi du 10 juillet 1965

Le 6 juin 2012

SCCV LES CHALETS DU CRIOU

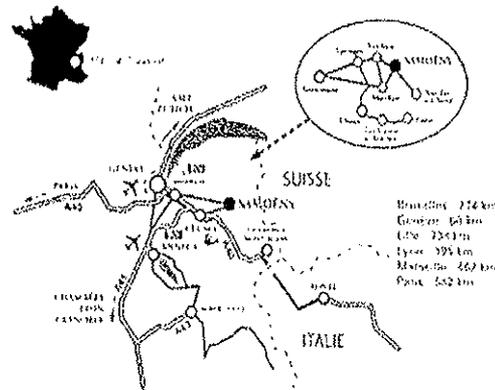


NEMEA



PLAN DE SITUATION

Pour venir à SAMOËNS



Accès par la route :

- Autoroute A40 Genève / Chamonix.
Sortie Cluses-Scionzier (n°18), Samoëns à 20 mn.

Accès par le train :

Arrivée gare SNCF à : Cluses (20 km), ligne Saint-Gervais / Le Fayet.
Genève (50 km) ou Bellegarde (70 km)
Lignes TGV directes en provenance des grandes villes (le week end).

Accès par autocar :

Liaison pour Samoëns depuis : Gare SNCF Cluses (20 km)

Accès par avion :

- Aéroport Genève-Cointrin
Accès facile : 1h de l'aéroport de Genève, 20 mn de l'autoroute A40

Bulletin de reconnaissance d'information reçue

Je soussigné, M., Mme, Melle....., reconnait avoir pris connaissance de l'ensemble des informations contenues et mentionnées dans la présente présente notice d'information conformément aux dispositions des articles L.321-1 à L.321-4 du Code du tourisme et à l'arrêté du 23 décembre 2009 au titre de mon projet d'investissement immobilier au sein d'une résidence de tourisme classée.

Fait à

Le

En 3 exemplaires

Nom, prénom :

Demeurant :

Signature précédée de la mention " lu et approuvé "