

DOSSIER DE RESERVATION

CITADELLE RESORT

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

3 Exemplaires {

- *Contrat de réservation*
- *Bail de location*
- *Descriptif sommaire*
- *Plan de l'appartement*

1 Exemple {

- *Fiche d'état civil complétée intégralement*
- *Annexe fiscale complétée et signée, **sans chèque** :
montant appelé par le cabinet comptable*
- *Chèque de réservation (non barré et sans annotations)
S'il est non encaissable, merci de le préciser sur un post-it*

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

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

Pensez à valider votre option :

Adressez nous par fax la copie du chèque ainsi que la 1ere et dernière page du contrat de réservation signées et complétées.

**RESIDENCE DE TOURISME
- CITADELLE RESORT -**

Référence Appartement

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

La SARL CORSEA PROMOTION dont le siège social est 10 rue Saint François – Immeuble Palais du Centre – 20200 BASTIA immatriculée au RCS de BASTIA sous le numéro 500 954 557, représentée par son gérant Mr Stéphane LAPINA

ci-après dénommé "LE RESERVANT"

D'UNE PART,

MONSIEUR : _____ PRENOM : _____

MADAME : _____ PRENOM : _____

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

DEMEURANT ENSEMBLE A :

LIEU-DIT OU RUE : _____

COMMUNE : _____ CODE POSTAL : _____

CI-APRES DENOMME "LE RESERVATAIRE"

D'AUTRE PART,

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

EXPOSE

ARTICLE 1 - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE APPARTENANT AU RESERVANT

La SARL CORSEA PROMOTION se propose d'édifier un immeuble ci-après désigné sur un terrain situé à :

Département	HAUTE CORSE
Commune	SAINT FLORENT
Lieu dit	Arrechimozzo

ARTICLE 2 - PROJET DE CONSTRUCTION -

Le réservant édifie sur le terrain ci-dessus désigné, situé à Saint Florent, un ensemble immobilier à usage de Résidence de Tourisme Classée 2 étoiles comprenant la construction de 70 logements, des locaux destinés aux services généraux et des places de stationnement.

Un permis de construire a été obtenu auprès de Monsieur le Maire de Saint Florent. en date du 30/06/2008. le dossier portant référence : 02B29808N0026

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

ARTICLE 3 - DELAIS D'EXECUTION DES TRAVAUX

Le RESERVANT s'engage à faire effectuer les travaux de manière à ce que les droits immobiliers constituant l'objet des présentes, soient achevés au sens de l'article R.261.1. du Code de la Construction et de l'Habitation, au cours du deuxième semestre 2009. Toutefois, ce délai prévisionnel pourra être, le cas échéant, majoré pour toutes causes légitimes indépendantes de la volonté du RESERVANT (intempéries, défaillances d'entreprises, force majeure...)

ARTICLE 4 - ASSURANCES

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

ARTICLE 5 – SERVITUDES- RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

A) Servitudes

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

Cet ensemble sera donc soumis au régime de la copropriété. Le règlement de copropriété (incluant l'état descriptif et de division) sera établi par Maître GRIMALDI Notaire à BASTIA

B) Risques Naturels et Technologiques

Le vendeur déclare que la commune dont dépend les biens et droits immobiliers objet des présentes, ne se trouve pas à ce jour situé dans une ZONE A RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES, et ce ainsi qu'il résulte de l'arrêté délivré par la Préfecture de Haute-Corse sous le numéro 2006-178-3 en date du 27/06/2006.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIV

ARTICLE 6 - CONTRAT DE RESERVATION

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

La vente sera réalisée sous la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement telle que définie à l'article 1603-3 du Code Civil.

DESIGNATION DES DROITS IMMOBILIERS OBJET DE LA RESERVATION

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

	Réf.Lot	Niveau	Surface habitable
Appartement			

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

ARTICLE 7 – PLANS

- Vont demeurer annexés aux présentes après avoir été visés des parties
- Le plan où se situent les droits immobiliers objet des présentes
 - Le plan des droits immobiliers objet des présentes
 - Le descriptif sommaire

En outre, le réservataire est informé que les plans, le règlement de copropriété, les attestations d'assurances et de garantie et toutes pièces relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques de l'immeuble seront déposées en l'étude de Maître GRIMALDI – 2 rue Chanoine à BASTIA (20 200) pour la signature de l'acte authentique.

ARTICLE 8 - DELAI DE RETRACTATION

Conformément aux dispositions de la loi N° 89-1010 du 31 décembre 1989 le présent contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au RESERVATAIRE. Celui-ci aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de sept jours à compter de la réception de cette lettre en retournant le présent contrat barré sur chaque page à l'adresse suivante : Maître GRIMALDI – 2 rue Chanoine à BASTIA (20 200) avec copie a la SARL CORSEA PROMOTION. Cette faculté de rétractation ouverte au RESERVATAIRE devra être exercée avant l'expiration du délai de sept jours par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ARTICLE 9 – PRIX

La présente réservation est consentie et acceptée moyennant le prix suivant :

Désignation	Prix HT (euros)	TVA (euros)	Prix TTC (euros)
Prix total			

Report du prix total TTC en lettres :

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

En cas de variation du taux de la taxe sur la valeur ajoutée, le prix sera ajusté en conséquence. Outre ce prix de vente, le réservataire aura à payer les frais de l'acte notarié et ceux de mise en copropriété, ainsi que l'acquéreur s'y oblige. Il en est de même des droits et frais relatifs aux prêts que l'acquéreur pourrait conclure pour le paiement du prix.

CE PRIX EST FERME ET DEFINITIF.

ARTICLE 10 - MODALITES DE PAIEMENT

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

- 5% à la signature du contrat de réservation.
- 65% à la mise hors d'eau de l'immeuble.
- 20% au cloisonnement en cours.
- 5% à l'achèvement de la résidence.
- 5% à la livraison des biens.

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 14 : CONDITIONS PARTICULIERES

1°) Résidence de Tourisme classée

La présente réservation est réalisée dans une résidence de tourisme devant être classée.

Ce dispositif permet l'assujettissement à la TVA et la récupération de la TVA par l'acquéreur, conformément aux dispositions de l'article 261-D-4 a et c du Code Général des Impôts.

Le réservataire régularisera en suite des présentes, un bail commercial portant sur les locaux nus pour une durée de 9 ans minimum au profit de la Société d'exploitation de la Résidence de Tourisme : la SAS CORSEA VACANCES qui consentira elle-même des sous-locations meublées au profit des futurs résidents.

2°) Bail à consentir par l'Acquéreur

Le réservataire, simultanément à l'acquisition des biens, s'engage à donner à bail commercial de 9 ans minimum à la Société Gestionnaire désignée ci-dessus les locaux faisant l'objet des présentes à compter de leur mise à disposition par le réservataire (modèle et loyer en annexe).

3°) Mandat à un Cabinet Fiscal et délégation au profit du Réservataire

Le réservataire s'engage expressément à conférer pouvoirs au CABINET SODAREX-INVEST, à l'effet de faire en son nom auprès de la Recette des Impôts dont il dépend, les démarches nécessaires pour procéder aux demandes de remboursement de crédit de TVA résultant des présentes.

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

Le 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 de la demande qui pourrait lui être faite.

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

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

Etant ici précisé que les conditions suivantes doivent être remplies :

- régularisation du bail commercial ;
- achèvement de l'immeuble ;
- paiement intégral du prix de vente ;
- attestation de pré-classement en Résidence de Tourisme.

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

En outre, le réservataire donne expressément mandat à l'étude de Maître GRIMALDI à l'effet de prélever sur la provision sur frais qui sera détenue en sa comptabilité, le montant des honoraires dus au Cabinet SODAREX-INVEST ci-dessus mentionné.

ARTICLE 15 - DECLARATIONS

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

ARTICLE 16 - JOUISSANCE

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

ARTICLE 17 - DEPOT DE GARANTIE

A la sûreté et garantie de la présente réservation et à titre de contre partie, de l'indisponibilité des biens à lui réserver, au titre des présentes, le RESERVATAIRE s'engage à constituer aussitôt que le présent contrat aura été signé et qu'il sera en possession d'un exemplaire lui revenant, à titre de garantie, la somme de 5 % du prix immobilier TTC, soit :

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

A l'ordre de Maître GRIMALDI

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

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

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

ARTICLE 18 - SORT DU DEPOT DE GARANTIE

1. EN CAS DE REALISATION DE LA VENTE :

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

2. EN CAS DE NON REALISATION DE LA VENTE :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 19 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

ARTICLE 20 - REMISE DE DOCUMENTS

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu une copie du présent contrat, ainsi qu'une notice descriptive de la construction et un plan des locaux constituant l'objet des présentes.

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

ARTICLE 21 – ETAPES A RESPECTER

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

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

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

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

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

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

FAIT A : _____

LE : _____

EN TROIS EXEMPLAIRES ORIGINAUX

LE RESERVATAIRE *
MADAME MONSIEUR

LE RESERVANT

**Faire précéder la signature de la mention manuscrite "Lu et Approuvé"*