

**CONTRAT DE RESERVATION
CHATEAU RICARD SAINT GENIEZ d'OLT**

ENTRE LES SOUSSIGNES

La société dénommée, « **CHATEAU RICARD** » représentée par la SARL SELECTYS Conseils, carte professionnelle n° 05-164 délivrée par la préfecture des Hautes-Alpes, garantie financière par l'organisme SOCAF pour un montant de 30 000 €, dont le siège social est à 05000 GAP- 11 av Lesdiguières, en vertu d'un mandat Loi Hoguet n° 028.

Ci-après dénommée “ **La SARL.** ” ou “ **Le RESERVANT** ”

D'UNE PART

ET

Mr et MME :

Dont l'état civil figure aux Conditions Particulières des présentes et ci-après dénommé “ **Le Client** ” ou “ **Le RESERVATAIRE** ”,

D'AUTRE PART

Il est convenu ce qui suit :

LA RESERVATION

1. La Société sus-désignée envisage la construction d'une résidence de tourisme classée meublée ou non avec services dénommée **CHATEAU RICARD SAINT GENIEZ D'OLT**, composée d'appartements, sur un terrain situé à SAINT GENIEZ D'OLT (12130) AVEYRON,
2. Par les présentes, la Société confère au client la faculté d'acquérir, par préférence à tout autre, les locaux à construire, désignés aux conditions particulières, considérés en leur état futur d'achèvement. La vente sera réalisée sous la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement, telle que définie à l'article 1601-3 du Code Civil.

Si la vente est réalisée, elle le sera conformément aux dispositions prévues à l'article “ **Les Conditions de la vente** ” des présentes.

**RESERVATION CONTRACT
CHATEAU RICARD SAINT GENIEZ d'OLT**

BETWEEN THE UNDERSIGNED

The company ", « **CHATEAU RICARD** » représentée par la SARL SELECTYS Conseils, carte professionnelle n° 05-164 délivrée par la préfecture des Hautes-Alpes, garantie financière par l'organisme SOCAF pour un montant de 30 000 €, dont le siège social est à 05000 GAP- 11 av Lesdiguières, en vertu d'un mandat Loi Hoguet n° 028.

Hereinafter called "**The SARL**" or the "**SELLER**"

ON THE ONE HAND

AND

Mr et MME:

Whose full personal details are stated in the Special Conditions below, hereinafter called "the Client" or "the Buyer".

ON THE OTHER HAND

It has been agreed as follows:

RESERVATION

1. The above named Company intends to build a furnished or unfurnished classified tourism residence with services called **CHATEAU RICARD SAINT GENIEZ D'OLT**, comprising of apartments, on a plot of land located in SAINT GENIEZ D'OLT (12130) AVEYRON.
2. The SARL hereby grants to the Client the option of purchasing, in preference to anyone else, the premises to be built as described in the Special Conditions. The sale will be signed "off plan" (*en l'état futur d'achèvement*), as defined under section 1601-3 of the French Civil Code.

If the sale goes ahead, it will be signed in compliance with the provisions laid down in the article "Conditions of the Sale" below.

PARTIE I. LES CONDITIONS PARTICULIERES DE LA RESERVATION**1. LE CLIENT**

ETAT CIVIL	MONSIEUR	MADAME
Nom		
Prénom		
Profession		
Demeurant à		
Tél. privé		
Tél. professionnel		

Contrat de mariage : OUI ☐ NON ☐

2. LE PROGRAMME IMMOBILIER

Le permis de construire a été déposé à la Mairie de SAINT GENIEZ d'OLT I sous le numéro 1222404R1004 et 1222404R1015

La SARL se réserve la possibilité de déposer tous permis de construire modificatifs.

Le programme immobilier sera composé d'un bâtiment comportant 23 appartements ou suites, ainsi que les emplacements de stationnement.

La date prévisionnelle d'achèvement des travaux est fixée au plus tard : FIN PREMIER TRIMESTRE 2006.

3. LE STATUT JURIDIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble immobilier à édifier est destiné à être vendu par appartements ou suites placés sous le régime de la copropriété régi par la loi du 10 juillet 1965. Le règlement de copropriété contenant l'état descriptif de division concernant le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes est en cours d'élaboration en l'Etude de Me THURET Notaire à NICE 27 rue Rossini.

Il est rappelé qu'il s'agit de lots dépendant d'un immeuble destiné à l'usage de résidence de tourisme classée, et que la numérotation ci-dessus pourra varier dans le cadre du règlement de copropriété, sans aucune modification

PART 1 – SPECIAL CONDITIONS OF THE RESERVATION**1. THE CLIENT**

PERSONAL DETAILS	HUSBAND	WIFE
Last names (maiden name)		
First names		
Profession		
Address		
Telephone (home)		
Telephone (office)		

Have you signed a prenuptial settlement? : Yes / No

2. THE CONSTRUCTION PROJECT

The building permit was lodged at the town hall of SAINT GENIEZ D'OLT on ++ under number 1222404R1004 et 1222404R1015

The Company reserves the possibility of applying for any variations to the said planning permit.

The real estate project will comprise of one building with 23 apartments or suites, plus parking places.

The date of completion of the works is planned for the END OF THE FIRST QUARTER OF 2006 at the latest.

3. LEGAL STATUS OF THE COMPLEX

The future complex is intended to be sold as apartments or suites, as a condominium governed by the law of 10 July 1965. The condominium regulations and specifications for the building in which the premises presently being reserved are located are being drafted by the office of Maître THURET, notary at 27 Rue Rossini, NICE.

It is noted that the lots form part of a building that is intended for use as a classified tourism residence and that even if the numbers below may be different in the condominium specifications, but there will be no material changes to the lots in relation to the plans attached hereto.

matérielle des lots, par rapport aux plans visés ci-joints.

4. LES LOCAUX RESERVES

Appartement n°	
Type	
Surface habitable	
Garage n°	
Parking n°	

5. LE MONTANT DU DEPOT DE GARANTIE :

(Versé après l'expiration du délai prévu par l'article L 121-25 du Code de la Consommation, et l'Article R261-28 du Code de la Construction l'Habitation).

Le Montant du dépôt de garantie suivant : 1% du prix de vente TTC à l'ordre de Maître THURET

(sera versé après expiration du délai de rétractation de 7 jours) .

Soit

Montant en Euros T.T.C.:

6. LE PRET

Le client indique que pour financer son acquisition, il sollicitera un ou des prêts répondant aux caractéristiques suivantes :

4. THE RESERVED PREMISES

Apartment number	
Type	
Habitable surface area	
Garage n°	
Parking space n°	

/Hereinafter called "The Premises"

5. DEPOSIT

(Payable after the time period provided under section L 121-25 of the French Consumer Code and section R261-28 of the French Building and Housing Code has expired).

Amount of the deposit:

(payable at the end of the 7-day cooling-off period)

Amount in Euros (including VAT):

6. LOAN

The Client declares that he will be applying for one or more loans in order to finance his purchase, matching the following specifications.

Nature du prêt		
Montant du prêt	Mini :	Maxi :
Durée du prêt	Mini :	Maxi :
Taux d'intérêt (Hors frais et assurance)	<i>Qui doit être inférieur au taux de base bancaire</i>	

Il devra déposer toutes les pièces de son dossier de demande de prêt dans les 15 jours suivant la réception par lettre recommandée avec accusé de réception, du présent contrat de réservation, signé de la SARL, et devra remettre à cette société, au plus tard à l'expiration de ce délai, une attestation de demande de prêt remise par sa banque. Dès qu'il aura connaissance de la décision de la banque, le client devra en informer par écrit la SARL.

En cas de refus de prêt, le client conservera la faculté de ne pas se prévaloir de cette clause au cas où il assurerait par d'autres moyens, l'acquisition des biens réservés, à condition de rester à l'intérieur du délai prévu pour la réalisation de la vente. Il devra en informer la SARL en même temps que du refus de prêt bancaire.

7. L'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) ".

8. LA DUREE DE LA RESERVATION

Le Réservataire s'oblige à ce que l'acte notarié soit régularisé au plus tard le

Ou en cas d'impossibilité du fait du réservant dans les 8 jours à la première demande de ce dernier, et en tout état de cause après l'accomplissement des formalités prescrites par l'article.R.261.30.ci-après.retranscrit.

Type of loan		
Amount to be borrowed	Minimum:	Maximum:
Term of the loan	Minimum:	Maximum:
Interest rate (excl. costs and life cover)		

The Client must lodge all the documents for his loan application within 15 days of receipt of the present reservation contract by registered post with acknowledgement of receipt, signed by the SARL, and must provide the SARL with the loan application certificate issued by the bank.

As soon as he is aware of the bank's decision, the Client must inform the SNC in writing. If the loan is refused, the Client will have the option not to use the present opt-out clause, if he is able to purchase the Premises using other means, as long as he keeps to the original deadline for closing.

He must inform the SARL immediately if the bank loan is refused.

7. FINANCING THE PURCHASE WITHOUT A LOAN

In compliance with section L312-15 of the French Consumer Code, if the Client declares that he wishes to finance the present purchase without using a loan either directly or indirectly, he writes out the following text by hand, in accordance with section L312-17 of the French Consumer Code:

"I acknowledge that I have been informed that if, despite what I have declared in the present contract, I decide to use a loan to pay the above price directly, indirectly, in part or in full, that I have declared I will be paying using my own funds, I will not be able to claim the protection given to borrowers under the law of 13 July 1979 (sections L311-1 et seq of the French Consumer Code)."

8. TERM OF THE RESERVATION

The Client undertakes to sign the notary's final deed of sale by +++ at the latest, or, if the SNC were unable to do so by then, within eight days of the SNC's demand, and in all cases after the formalities required under section R261-30, transcribed below, have been carried out. Beyond these deadlines, a penalty of 0.50% of the purchase price stated below would be applicable per month in arrears, each month being due in full.

Au delà de ces délais, une indemnité de retard de 0.5% du prix de vente indiqué ci-après sera exigible par mois de retard, tout mois commencé étant dû. Le réservant conserve par ailleurs le privilège de l'action résolutoire qu'il pourra exercer suite à une simple lettre, ou en recommandée avec accusé de réception, et appliquer les clauses légales concernant le sort du dépôt de garantie.

Avant la survenance de cette date, **la Société** ou le notaire chargé de la vente adressera au client, le projet d'acte de vente par lettre recommandée avec accusé de réception. A compter de la réception du projet, le client disposera d'un mois pour en prendre connaissance.

9. LES CONDITIONS DE LA VENTE

9.1. Le notaire chargé de la vente

Le notaire chargé de la vente est Maître THURET Notaire à NICE.

9.2. Forme juridique de la vente

Si les locaux ne sont pas achevés à la date à laquelle la SARL propose au client de signer l'acte de vente, celle-ci sera une vente en l'état futur d'achèvement au sens de l'article L.261-3. du Code de la Construction et de l'Habitation.

9.3. Le prix de vente

Prix de vente	En Euros
Prix de vente TTC	
Soit un prix TOTAL HT de	
Montant de la TVA (19,60%)	

En cas de variation du taux de la T.V.A., le prix sera modifié de l'incidence de cette variation.

In addition, the developer benefits from a termination clause that it may exercise following notice given by ordinary mail or by registered post with acknowledgement of receipt, and apply the legal clauses concerning the outcome of the deposit.

Prior to this date, the Company or the notary responsible for the sale will send to the Client the draft deed of sale by registered post with acknowledgement of receipt. As from receipt of the draft, the client has a period of one month to peruse it.

9. CONDITIONS OF THE SALE

9.1 Notary responsible for drafting the sale

The notary responsible for drafting the sale is Maître THURET, notary in Nice.

9.2 Legal form of the sale

If the Premises are not completed on the date the SARL proposes to the Client for signing the deed of sale, the sale will be signed "off plan" in the meaning of section L261-3 of the French Building and Housing Code.

9.3 Purchase price

PURCHASE PRICE	In EUROS
Real estate, including VAT	
Total price excluding VAT	
Total VAT (at 19.6%)	

If the rate of VAT varies, the price will vary in accordance.

Le prix stipulé est ferme, définitif et non révisable si l'acte authentique est signé par le client au plus tard lors de la seconde invitation à la signature prévue à l'article "durée de la réservation".

Passé ce délai, si le client n'a pas signé l'acte authentique de vente, la SARL aura la faculté :

- Soit de résilier le présent contrat de réservation, sans indemnité de part ni d'autre, en conservant le dépôt de garantie, ainsi qu'il est prévu ci-dessus à l'article "durée de la réservation".
- Soit de réviser, si bon lui semble, le prix indiqué entre la date de la signature du présent contrat et la date de régularisation de l'acte authentique de vente, en fonction de la variation de l'indice mensuel du bâtiment 01 publié par le Ministre chargé de la Construction et de l'Habitation.
Conformément aux dispositions des articles L.261-11-1 et R.261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation, le jeu de cette révision sera plafonné à 70% de la variation de l'indice.
Indice de base (dernier indice publié à ce jour).
Indice de référence : dernier indice publié au jour de la signature de l'acte de vente.

Le client prend également en charge les frais d'acte notarié, frais d'assistance fiscale, du dépôt de pièces, de constitution du règlement de copropriété - état descriptif de division, les consultations juridiques et fiscales dans le domaine spécifique de la Résidence de Tourisme Classée, et les frais occasionnés par le ou les prêts qu'il entend solliciter.

9.4. L'échéancier de paiement

Le prix de vente, sera payable en fonction de l'avancement des travaux, sur appels de fonds de **la Société**, dans les conditions suivantes :

The price stated is firm and definitive and cannot be revised if the final deed of sale is signed by the Client when asked to do so for the second time at the latest, as provided in the clause "Term of the Reservation".

If the Client has not signed by the end of this period, the SARL will have the choice:

- either to terminate the present reservation contract, without penalty due by either party, by keeping the deposit as stated in the clause "Term of the Reservation"
- or, at its discretion, to revise the sales price between the date of the signing of the present contract and the date of signing the final deed of sale, on the basis of the monthly building cost index 01 published by the Ministry in charge of Building and Housing.

In compliance with the provisions of sections L261-11-1 and R261-15 of the Code of Building and Housing, such price review will be capped at 70% of the variation of the index.

Base index (latest published index)

Reference index: latest index published on the day of signing the final deed of sale.

The Client will also pay the costs of the notary's deed, the tax assistance, the filing of documents and the drafting of the condominium specifications and regulations, legal and tax advice in the specific field of classified tourism residences, and the costs incurred by the loan(s) they intend to apply for.

9.4 Stage payments

The purchase price will be payable according to the progress of the works, in stage payments called by the Company, as follows:

	Appel de fonds (en pourcentage)	Total cumulé (en pourcentage)
A la réservation	05%	05%
Au terrassement en cours	20%	25%
A l'achèvement des fondations	10%	35%
A l'achèvement du plancher bas du 1er étage	20%	55%
A la mise hors d'eau	15%	70%
A la mise hors d'air	10%	80%
A l'achèvement des cloisons	10%	90%
A l'achèvement des travaux	05%	95%
A la livraison des locaux	05%	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.

9.5. L'entrée dans les locaux

Le client pourra prendre possession des locaux qu'il aura acquis après l'achèvement des travaux, livraison, remise des clés et paiement intégral du prix de vente.

Le client s'engage à établir, lors de la signature de l'acte authentique, une procuration au bénéfice de la société de Gestion de la Résidence de Tourisme, afin de se substituer au client pour effectuer la livraison de l'appartement ou suite et la remise des clés. Cette procuration est demandée afin de permettre l'ouverture de la résidence dans sa totalité à une date unique. Le paiement de l'appartement devra être soldé lors de la remise des clés.

9.6. Assurances

Lors de la réitération des présentes par acte notarié, le réservant devra justifier au réservataire des assurances Dommage – Ouvrage et Responsabilité Décennale, relatives à la présente opération, conformément à la loi.

9.7. Garantie d'achèvement

Le réservant justifiera pour la passation de l'acte authentique de l'une des garanties d'achèvement ou de remboursement prévues par la loi, Articles L261-9 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

	Stage payment %	Aggregate %
At reservation stage	5%	5%
Earthworks stage	20%	25%
Foundations complete	10%	35%
First floor cast	20%	55%
Roof complete	15%	70%
Windows fitted	10%	80%
Partition walls built	10%	90%
Works complete	5%	95%
At delivery	5%	100%

In compliance with the provisions of section R261-14 of the Building and Housing Code, any monies due and unpaid within a period of ten days from demand received by the Client, will be subject to penalties at the rate of 1% per month in arrears, each month being due in full.

9.5 Entering into possession of the premises

The Client may enter into possession of the premises after completion of the works, delivery, handing over of the keys and full payment of the purchase price.

The Client undertakes to sign, on the day of final closing, a power of attorney in favour of the operator of the Tourism Residence, in order to substitute the latter to take over delivery of the apartment or suite and to receive the keys. This power of attorney is required to enable the entire residence to open at the same date. The final payment of the apartment must be paid when the keys are handed over.

9.6 Insurance

When signing the final deed of sale, the developer must justify to the buyer that the ten year structural damage and liability insurance for this project has been taken out, in accordance with the law.

9.7 Completion bond

By closing, the developer will justify that either the completion bond or the refund guarantee have been put into place, in compliance with sections L261-9 *et seq* of the Building and Housing Code.

9.8. Conditions particulières

Conditions particulières pour l'achat de biens immobiliers dans le cadre des dispositions de l'article 261 D 4^e a et c du CGI :

Bail à consentir par l'acquéreur :

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

Afin de satisfaire aux conditions de l'article 261-D 4, il s'oblige à signer avec la Société de gestion L.V.R., ayant une activité commerciale d'exploitant avec fourniture de logements meublés et services para-hôtelières, tels que le nettoyage quotidien des locaux, la distribution de petits-déjeuners, la fourniture de linge de maison, l'accueil gardiennage, et plus généralement, les prestations énoncées par l'Arrêté du 14 Février 1986 modifié, et plus particulièrement son annexe II, pour une Résidence de Tourisme Classée 3 étoiles, et l'instruction du 9 Juillet 1991 BOI 3 A-XIII-91, un bail commercial dont copie lui a été remise et qu'il accepte.

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

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

L'article 261-D 4 du Code Général des Impôts est reproduit par extrait ci-dessous :
“ Toutefois, l'exonération ne s'applique pas :

- a) Aux prestations d'hébergement fournies dans les hôtels de tourisme classé et les Résidence de Tourisme classées lorsque ces dernières sont destinées à l'hébergement de touristes et qu'elles sont louées par un contrat d'une durée 'au moins 9 ans à un exploitant qui a souscrit un engagement de promotion touristique à l'étranger dans les conditions fixées par un Conseil d'Etat ;
- b) Aux prestations de mise à disposition d'un local meublé ou garni lorsque l'exploitant offre, en plus de l'hébergement, le petit-déjeuner, le nettoyage quotidien des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception de la clientèle et qu'il est immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés au titre de cette activité.
- c) Aux locations de locaux nus meublés ou garnis consenties par bail commercial à l'exploitant d'un établissement d'hébergement qui remplit les conditions fixées “ a ” ou au “ b ” ci-dessus.

Reversement par l'acquéreur de la TVA en cas de revente :

L'attention du “ **RESERVATAIRE** ” est attirée sur les dispositions du premier

9.8 Special conditions

Special conditions applicable to the purchase of real estate property under section 261 D 4th a and c of the French Tax Code:

Lease to be signed by the purchaser:

The Client acknowledges that he has been informed of the tax rules that govern purchases as a lessor of furnished accommodation with a commercial lease to the operator of a residence, in particular with regard to the obtaining the refund of the Value Added Tax on the purchase price.

In order to satisfy the conditions of section 261-D 4, the Client undertakes to sign with LVR, the management company, a commercial lease contract for the supply of furnished accommodation and accommodation services, such as the daily cleaning of the premises, distribution of breakfasts, supply of linen, reception/surveillance and, more generally, the services listed by Decision of 14 February 1986 (as amended), in particular in its Appendix II, for a 3-star Tourism Residence, and Directive of 9 July 1991 BOI 3 A-XIII-91. A copy of such contract has been given to him, which he accepts.

LVR will be expressly authorised to affix to the building its name, the description of the residence and the brand, upon which the condominium co-owners will not be able to claim any rights of ownership.

Provisions relating to the refund of the VAT on the purchase price:

Article 261-D 4 of the French Tax Code is transcribed in full below:

"However, the exemption does not apply:

- a) To accommodation services supplied in classified tourist hotels and Tourism Residences, when the latter are intended for tourist accommodation and are rented by contract for a period of at least 9 years to an operator who has undertaken to promote to foreign tourists under the conditions determined by a State Council;
- b) to services of provision of furnished or "garnished" premises when the operator offers, in addition to the accommodation, the breakfast, daily cleaning of the premises, the supply of linen and the reception of clients, and is registered on the Company Register for this activity.
- c) to rentals of bare furnished or "garnished" premises granted by commercial lease to the operator of an accommodation establishment that satisfies the conditions laid down in paragraphs "a" or "b" above.

Repayment of the VAT by the purchaser in case of resale:

The "**BUYER'S**" attention is drawn to the provisions of the first paragraph of section 210-1 of appendix II of the French Tax Code, transcribed below:

paragraphe de l'article 210-1 de l'annexe II du Code Général des Impôts ci-après reproduites :

“ lorsque les immeubles sont cédés ou apportés avant le commencement de la dix-neuvième année qui suit celle de leur acquisition ou de leur achèvement et que la cession ou l'apport ne sont pas soumis à la taxe sur le prix total ou la valeur totale de l'immeuble, l'assujetti est redevable d'une fraction de la taxe initialement déduite.

Cette fraction est égale au montant de la déduction initiale diminuée de $1/20^{\text{ème}}$ par année civile ou fraction d'année civile écoulée depuis la date à laquelle l'immeuble a été acquis ou achevé.

Sont assimilés à une cession ou un apport, la cessation de l'activité ou la cession des opérations ouvrant droit à déduction, ainsi que le transfert entre différents secteurs d'activité d'un assujetti prévu à l'article 213.

Lorsque le droit à déduction n'a été ouvert qu'après la date de l'acquisition ou de l'achèvement de l'immeuble, la date de l'ouverture du droit à déduction se substitue à cette date.

Lorsqu'un immeuble acquis ou construit en vue de la vente est utilisé par l'assujetti, la date de la première utilisation se substitue à celle de l'acquisition ou de l'achèvement ”.

PARTIE II LES CONDITIONS GENERALES DE LA RESERVATION

1. LE PROGRAMME IMMOBILIER

1.1 La qualité de la construction et les équipements

La qualité de la construction projetée est sommairement décrite dans une note technique jointe en annexe.

Les travaux d'édification seront effectués selon les prévisions de ce document, sous réserve toutefois des aménagements de détail qu'il sera nécessaire d'y apporter pour des raisons d'ordre technique ou administratif. Cette note technique sera déposée au rang des minutes de Maître THURET, notaire associé à NICE.

La SARL se réserve le droit, conformément à la loi, de remplacer certains matériaux dont la fourniture deviendrait difficile ou impossible par des matériaux de même valeur ou de qualité égale. D'une manière générale, les plans et le descriptif technique de l'opération seront susceptibles d'être modifiés en raison d'impératifs techniques ou commerciaux.

1.2 L'achèvement des travaux

La S.N.C s'engage à faire effectuer les travaux de manière à ce que les

"when real estate property is sold or contributed to capital before the beginning of the nineteenth year following the year of its purchase or completion, and if the sale or contribution is not subject to the tax on the total price or on the total value of the property, the tax-payer is liable to repay the part of the tax initially claimed back.

This fraction is equal to the initial amount claimed back, minus $1/20^{\text{th}}$ per calendar year or fraction of a calendar year since the date upon which the property was purchased or completed.

Ceasing the business activity or selling the operations that gave rise to the deduction are assimilated to a sale or contribution, as is the transfer between different business sectors of a tax-payer, as provided under section 213.

When the right to a tax reclaim only came about after the date of purchase or completion of the property, the date upon which the right to a reclaim came about is substituted for the date of purchase or completion.

When a property purchased or built with a view to resale is used by the tax-payer, the date of the first use is substituted for the date of purchase or completion".

PART II – GENERAL CONDITIONS OF THE RESERVATION

1. THE REAL ESTATE PROJECT

1.1 Quality of the construction and the fittings

The quality of the planned building is described in brief in the technical specifications attached hereto.

The building work will be executed according to the estimations in the said document, subject however to variations in the detail that it may be necessary to make for technical or administrative reasons. These specifications will be filed on the minutes of Maître THURET, notary in partnership in Nice.

The SARL reserves the right, in compliance with the law, to replace certain materials that are in difficult supply or become unavailable, with materials of the same value or equal quality. Similarly, the plans and technical specifications of the operation are subject to change, for technical or commercial reasons.

1.2 Completion of the works

The SNC undertakes to carry out the works so that the reserved Premises are

locaux réservés soient achevés au sens de l'article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation au plus tard FIN PREMIER TRIMESTRE 2006 .

Toutefois, ce délai pourra être, le cas échéant, majoré pour causes d'intempéries, grève, défaillance d'entreprises, fouille archéologique ou encore en cas de force majeure ou de toute autre cause légitime.

Les parties communes pourront être achevées dans un délai supplémentaire de 3 mois à compter de l'achèvement des parties privatives.

Pendant toute la durée des travaux, le client s'interdit formellement de pénétrer sur le chantier.

S'il passait outre cette interdiction, ce serait à ses risques et périls, la S.N.C n'entendant encourir aucune responsabilité en cas d'accident.

2 LE SORT DU DEPOT DE GARANTIE – PRISE D'EFFET DE LA RESERVATION (EXPIRATION DE DELAI PREVU PAR LA LOI SRU)

2.1 En contrepartie de la réservation, et après l'expiration du délai prévu par l'Article 121-26 du Code de la Consommation, le client versera à titre de dépôt de garantie, la somme de 1% du montant du prix de vente T.T.C. Ce dépôt de garantie sera versé au compte spécial (RESERVATAIRE) ouvert par la SARL auprès de Mt Thuret

Ce dépôt de garantie sera indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente, si celle-ci se réalise.

Le contrat de réservation prendra effet sous condition résolutoire du bon encaissement du dépôt de garantie.

2.2 Sort du dépôt de garantie

2.2.1 En cas de réalisation de la vente, le dépôt de garantie s'imputera sur le premier appel de fonds à verser par le client.

2.2.2 Le dépôt de garantie sera restitué au client dans le mois de sa demande, et le contrat de réservation sera considéré comme résilié de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre, la SARL retrouvant alors l'entière liberté des locaux réservés, dans les cas suivants :

- Si la S.N.C ne propose pas au client de conclure la vente au plus tard à la date fixée aux conditions particulières, quelle qu'en soit la cause, sans indemnité de part ni d'autre,

completed in the meaning of section S.261-1 of the Building and Housing Code by the END OF THE firstQUARTER OF 2006 at the latest.

However, this deadline could be extended in case of bad weather, strikes, bankruptcy, archaeological digs or events of *force majeure* or any legitimate cause.

The common areas could be finished within a further period of three months from the date of completion of the private areas.

During the execution of the works, the Client is not allowed to enter the work site.

The Client ignores this restriction at his own risk, and SNC shall not be liable in case of accident.

2. OUTCOME OF THE DEPOSIT – DATE OF EFFECT OF THE RESERVATION (EXPIRY OF THE "SRU LAW" TIME PERIOD)

2.1 In exchange for this reservation, and after the time period provided under section 121-26 of the French Consumer Code has expired, the Client will pay a deposit equal to 1% of the purchase price including VAT. This deposit will be paid into a special account (CLIENT), opened by the SARL at the THURET OFFICE

This deposit will be blocked, inalienable and not distrainable, until and if the final deed of sale is signed.

The reservation contract will take effect under the termination condition of the deposit being duly paid.

2.2 Outcome of the deposit

2.2.1 If the final deed of sale is signed, the deposit will be deducted from the first stage payment due by the Client.

2.2.2 The deposit will be refunded to the Client within one month of demand, and the reservation contract will be considered as null and void, without any compensation on either side, and the SARL would be released of its obligations concerning the Premises, in the following cases:

- if the SNC fails to ask the Client to sign the final deed of sale within the deadline stated in the special conditions, whatever the reason may be, without compensation from either party,
- if the Client fails to obtain the bank loan(s) he has applied for,
- if the planning permit for the project, or its variations, is (are) refused or is (are)

- Si le client n'a pas obtenu le ou les prêts bancaires qu'il a sollicité,
- Si le permis de construire du programme immobilier, ou ses modificatifs, est (sont) refusé ou fait (font) l'objet d'un recours administratif ou contentieux, de tiers ou de légalité, et plus généralement, si la réalisation du programme immobilier est empêchée par tout problème administratif quelconque,
- Si le client renonce à acquérir les locaux réservés pour l'une des causes énoncées aux paragraphes b, c, d, e de l'article R.261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-après reproduits.

2.2.3 Le dépôt de garantie sera acquis à la S.N.C dans les cas suivants :

- En cas de non réalisation de la vente pour tout autre cas que ceux visés à l'article 2.2.2,
- Si le client ne justifie pas avoir effectué les formalités de demande de prêt.

3 FACULTE DE RETRACTATION PAR LE CLIENT

(issue de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, et en tant que de besoin de l'Article R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation)

Le présent acte sous seing privé 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 de l'article L 271-1 nouveau 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 cas de rétractation, les frais des présentes seront à la charge définitive du **RESERVANT** qui déclare avoir donné expressément son accord à ce sujet, préalablement aux présentes.

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

challenged by administrative or contentious recourse by a third party or legal authority and, more generally, if the execution of the real estate programme is prevented by any administrative problem.

- if the Client decides not to purchase the Premises for one of the reasons listed in paragraphs b, c, d or e of section R.261-31 of the Building and Housing Code, transcribed below.

2.2.3 The deposit will be kept by the SNC in the following cases:

- if the sale fails to close for any other reason than those referred to in article 2.2.2,
- if the Client fails to justify that the loan application formalities have been carried out.

3. COOLING-OFF PERIOD IN FAVOUR OF THE CLIENT

(provided by law n° 2000-1208 of 13 December 2000 for Urban Solidarity and Renewal, and section R261-30 of the Building and Housing Code).

The present contract concerns the acquisition by a lay purchaser of a property forming part of a building under construction, and comes under new section L271-1 of the Building and Housing Code.

In compliance with the law, the BUYER is given a cooling-off period during which he may withdraw from his undertaking to buy, without having to give any reasons, within a period of seven days, as stated below.

For this purpose, the present contract will be served upon him by registered post with acknowledgement of receipt, or will be given to him in person in exchange for a receipt.

The 7-day cooling-off period will start to run as from the day following the first presentation of the registered letter.

The **BUYER** may inform the **DEVELOPER** that he intends to use his legal right to withdraw from the purchase, by sending the Developer a registered letter with acknowledgement of receipt or by any other means that provides the same guarantee, before the end of the period referred to above.

If the Buyer withdraws as stated above within the given time period, the present contract will be null and void and may not be executed, either in part or in full.

If the Buyer withdraws, the costs of the present contract will be borne in full by the **Developer** who, prior to signing, declares he explicitly accepts.

In application of section L121-26 of the French Consumer Code, the BUYER acknowledges that he has been informed that no payments can be made for any reason and in any form during the 7-day period during which he has the option to withdraw from the

de sept jours au cours duquel il disposera de la faculté de se rétracter.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, le **RESERVATAIRE** s'engage à verser à la S.N.C à l'expiration du délai de rétractation susvisé, la somme de EUROS à titre de dépôt de garantie.

Il est ici précisé que sera joint à l'envoi recommandé :

- Un plan des locaux réservés avec indication de leur surface habitable approximative, des pièces principales et des dégagements,
- Une notice descriptive de la construction portant notamment sur la nature et la qualité des matériaux.

4 LE RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGALES

En vertu de l'article R.261-.27 du Code de la Construction et de l'Habitation, sont reproduits ci-après, pour information du client, les articles R.261-.28 à R.261-31 du même Code.

“ Article 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 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 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 ”.

“ 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 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,*

purchase.

In compliance with the provisions of section L271-2 of the Building and Housing Code, the BUYER undertakes to pay to the SNC, after expiry of the cooling-off period referred to above, the sum of Euros as a deposit.

It is noted that the following will be sent with the registered letter:

- a plan of the Premises, stating the approximate habitable surface area of the main rooms and corridors,
- the specifications of the building, describing in particular the type and quality of the materials.

4. TEXTS OF LAW

By virtue of section R.261-27 of the Building and Housing Code, sections R261-28 to R261-31 of the same code are transcribed below, for the Client's information:

Article R.261-28

“The deposit shall not exceed 5% of the provisional purchase price if the deadline for completing the sale is less than one year hence. This percentage is limited to 2% if the deadline is between one and two years hence. No deposit can be demanded if the deadline is over two years hence”.

Article R.261-29

“The deposit is paid into a special account opened in the name of the Purchaser in a Bank or establishment specially authorised for such purposes, or with a Notary. The deposits paid by Purchasers of different lots of the same condominium may be grouped together in the same special account, comprising of one section per Purchaser”.

Article R.261-30

“The Developer shall send the draft deed of sale to the Purchaser at least one month prior to the date set for signing the said deed”.

Article R.261-31

“The deposit is repaid without deduction nor penalty to the Purchaser,

- a) *If the purchase does not complete for reasons caused by the Vendor before the deadline stated in the contract.*
- b) *If the purchase price is more than 5% higher than the provisional price, after revision, if any, in conformity with the conditions of the preliminary contract. This shall apply whatever the other reasons for the price increase may be, even if the cause is an increase in the surface area of the property or an improvement in its quality.*
- c) *If the loans planned for in the preliminary contract are not obtained or sent through, or if they are 10% less than planned for in the said contract.*
- d) *If any of the elements of equipment planned in the preliminary contract are not to be*

- 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%.

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 ”.

5. En Vertu des Articles L 121-23 du Code de la Consommation sont rappelées ci-après les dispositions des Articles :

“ L 121-23 ”

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

- 1° Noms du fournisseur et du démarcheur ;
- 2° Adresse du fournisseur ;
- 3° Désignation précise de la nature et des caractéristiques des biens offerts ou des services proposés ;
- 5° Conditions d’exécution du contrat, notamment les modalités et le délai de livraison des biens, ou d’exécution de la prestation de service ;
- 6° Prix global à payer et modalités de paiement ; 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. ”

“ L 121-24 ”

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

Ce contrat ne peut comporter aucune clause attributive de compétence.

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

“ L 121-25 ”

“ Dans les sept jours, jours fériés compris, à compter de la commande ou de

provided.

e) If the building or part of the building concerned by the contract undergoes a reduction in surface area or in quality that reduces its value by more than 10%.

In the cases set out in the present article, the Purchaser notifies his demand for repayment to the Vendor and the escrow by registered letter with acknowledgement of receipt.

With reserve for justification by the depositor of his right to be repaid, the reimbursement shall be made within three months of that demand. ”

5. By virtue of sections L121-23 of the French Consumer Code, the following texts of law are transcribed:

“L121-23

The operations referred to under Section 212-21 must be agreed by contract, one copy of which must be given to the client upon signing, and must include the following information:

1. Name of the supplier and the salesman,
2. Address of the supplier,
3. A precise description of the nature and characteristics of the property or services being offered,
5. The conditions of execution of the contract, in particular the means and timeframe of delivery of the property or of supply of the service,
6. Global price to be paid and means of payment; in case of sale by instalments or at credit, the forms required by the regulations on credit sales, the nominal interest rate and the annual percentage rate, calculated in accordance with Section L 313-1,
7. Cooling-off period provided under section L121-25, and the conditions of withdrawing from the purchase, and the full text of sections L 121-23 to L121-26 where it is fully visible."

“L 121-24

"the contract referred to in section L 121-23 must include a cut-off coupon to make it easier to use the option to withdraw from the purchase under the conditions provided under section L121-25. A State Council decree will define the wording that must appear on this form.

The contract must not include any clauses of attribution of jurisdiction.

All of the copies of the contract must be signed and dated by hand by the client."

“L121-25

"Within seven days, bank holidays included, from the date of the order or undertaking to buy, the client has the option of withdrawing from the purchase, by sending a registered letter with acknowledgement of receipt. If such period normally expires on a Saturday, Sunday or bank holiday, it will be extended until the following business day.

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

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

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

“ L121-26 ”

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

Toutefois, la souscription à domicile d'abonnement à une publication quotidienne et assimilée, au sens de l'Article 39 bis du Code Général des 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. ”

7. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile, savoir :

Le **RESERVANT** en son siège social sus-indiqué,

Le **RESERVATAIRE** en son domicile.

Fait en triple exemplaire,

A.....

Le

Le RESERVATAIRE

A.....

Le

**Pour la SARL
Son Représentant**

Any clause in the contract under which the client gives up his right to back out of his purchase order or undertaking is null and void.

The present article does not apply to contracts signed under the conditions provided under Section 121-27"

“L121-26

"Before the end of the cooling-off period provided under section L121-25, no one may demand or obtain from the client, directly or indirectly, for any reason or in any form, any counterpart or undertaking, or provide any services of any kind.

However, subscribing at home to a daily or similar publication, in the meaning of section 39bis of the French Tax Code, is not subject to the provisions of the above paragraph as long as the consumer has a permanent right to cancel the subscription without costs or penalty, and to be refunded within fifteen days for the sums paid in proportion to the time remaining on the subscription.

Furthermore, no undertakings or orders of payment may be executed before the end of the period provided under Section L121-25, and must be returned to the consumer within fifteen days of the consumer withdrawing from the purchase.

7. ELECTION OF DOMICILE

For the execution of the present and subsequent contracts, the parties elect domicile as follows:

The **DEVELOPER** at its registered office, first above written

The **BUYER** at his home address.

Three original copies,

Signed in

This ;.....day of , 2004

The Buyer

**For the SARL
Director**

✂----- FACULTE DE RENONCIATION (FORMULAIRE DETACHABLE) (Code de la Consommation, Article L121-21 à L121-26) Je soussigné(e) M..... Déclare annuler le Contrat de réservation concernant : Programme : Lot(s) : Date du Contrat : Fait à..... Le..... LE RESERVATAIRE	✂----- OPTION TO WITHDRAW FROM THE PURCHASE (CUT-OFF COUPON) (Section L121-21 to L121-26 of the French Consumer Code) I, the undersigned, Hereby cancel the Reservation Contract for: Project: Lot number(s): Date of the contract: Signed in Date : THE BUYER
---	--

I, the undersigned, sworn English/French translator appointed by the Appeal Court of Aix-en-Provence (France) certify that the above is a true translation of the original text, written in French. Signed by me in Nice (France), <i>Ne Variatur</i> N° 04/04-21 Date: 21 April, 2004	Je soussigné, Traducteur Expert près la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence, certifie que la traduction qui précède est conforme à l'original, libellé en langue Française. Visé par moi <i>Ne Variatur</i> N° 04/04-21 Nice, le 21 avril, 2004
Timothy WEBB Timothy WEBB	

CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS

15 bis rue Delille
06073 NICE Cedex 1
Tél : 04.92.17.60.82

OPERATION DE TRANSFERT DE FONDS

Banque bénéficiaire : Caisse des Dépôts et Consignations - NICE - France

relevé d'identité bancaire de l'Etude à créditer :

CODE BANQUE	CODE GUICHET	N° DE COMPTE	CLE RIB
40031	00001	0000165453P	12

Raison sociale de l'Etude bénéficiaire : SCP POSTILLON, OUAKNINE, DOMENGE,
PUJOL, THURET, ALPINI, BUCCERI ET CAFLERS

Adresse de l'Etude : Le Parnasse
27 rue Rossini
06000 NICE

Motif de l'opération :

(référence de l'affaire que vous souhaitez voir figurer sur votre relevé de compte)

Montant en Euros _____ Euros