

CONTRAT DE RÉSERVATION PRÉLIMINAIRE

Conseiller :

Parties colorées à remplir par le(s) réservataire(s)

Art 1 - Parties au contrat :

Entre les soussignés

La "SCCV Toulouse Carré Saint-Michel" société civile de construction vente au capital de 1.000 euros, domiciliée 46 boulevard de Strasbourg à Toulouse (31000) en cours de constitution, dont le gérant est la société COGEDIM MIDI-PYRÉNÉES, société en nom collectif au capital de 15.000 euros, dont le siège social est à Toulouse (31000) 46 boulevard de Strasbourg, identifiée sous le numéro SIREN 447 553 207 RCS Toulouse, elle-même représentée par Mr Masset Bernard, agissant en qualité de Directeur de Programmes.

CI-APRÈS DENOMMÉ(S) "LE RÉSERVANT", D'UNE PART.

et

ACQUÉREUR

Maître d'Ouvrage *

(* à remplir uniquement si l'acquéreur est une SCI et non une personne physique).

Nom :		
Nom de jeune fille :		
Prénoms :		
Né(e) le :	A :	
Adresse de domicile :		
Code postal :		
Ville :		
Adresse de notification du projet d'acte :		
Code postal :		
Ville :		
Profession :		
Tél domicile :	Tél bureau :	
Tél portable :		
E-mail :		
Célibataire <input type="checkbox"/>	Union libre <input type="checkbox"/>	Veuf(ve) <input type="checkbox"/>
Marié(e) <input type="checkbox"/>	Le :	A :
Régime matrimonial :		
Notaire du contrat :		
Divorcé(e) <input type="checkbox"/>	Le :	A :
Pacsé(e) <input type="checkbox"/>	Le :	A :

CO-ACQUÉREUR

Représentée par :

Nom :		
Nom de jeune fille :		
Prénoms :		
Né(e) le :	A :	
Adresse de domicile* :		
Code postal* :		
Ville* :		
Adresse de notification du projet d'acte* :		
Code postal* :		
Ville* :		
Profession :		
Tél domicile* :	Tél bureau* :	
Tél portable* :		
E-mail* :		
Célibataire <input type="checkbox"/>	Union libre* <input type="checkbox"/>	Veuf(ve) <input type="checkbox"/>
Marié(e)* <input type="checkbox"/>	Le :	A :
Régime matrimonial :		
Notaire du contrat :		
Divorcé(e) <input type="checkbox"/>	Le :	A :
Pacsé(e)* <input type="checkbox"/>	Le :	A :

CI-après DENOMMÉ(S) "LE RÉSERVATAIRE", D'AUTRE PART.

(*Coordonnées à noter, si différentes de celles de l'acquéreur)

Art 2 - Désignation :

Le réservant s'engage à réserver au réservataire le(s) bien(s) et annexe(s) ci-dessous désigné(s) en leur état futur d'achèvement dans les conditions précisées ci-dessous et conformément aux plans et au descriptif technique sommaire ci-annexés.

Nom du programme : "Carré Saint-Michel"		
Adresse : 34-36 Grande Rue Saint-Michel		
Code postal : 31000	Ville : Toulouse	
Lot N° :	Etage :	Surface habitable approximative (m ²) :
Parking (Nombre - Type) :	Annexes (à préciser) :	

Paraphes :

Art 7 - Dépôt de garantie :

La somme versée, égale à : _____ euros
par chèque n° : _____ sur la banque : _____,
constitue un dépôt de garantie indisponible et insaisissable, jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente. Cette somme, si elle est encaissée,
sera versée sur un compte spécial ouvert au nom du réservataire chez le notaire de l'opération ou chez le banquier de l'opération.
Le dépôt de garantie s'imputera sur le prix si la vente se réalise. Il est restitué au réservataire dans les seuls cas visés par l'article R.261-31 du
Code de la Construction et de l'Habitation.

Art 8 - Propriété - jouissance :

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 par devant Maître : _____, Notaire à : _____, qui devra intervenir dans
le mois suivant la notification du projet d'acte de vente. Le projet d'acte sera notifié au plus tard dans le délai d'un an suivant la signature
du présent contrat. Selon le programme immobilier, la livraison du bien réservé aura lieu au plus tard dans les deux ans suivants la signature
de l'acte authentique de vente. L'entrée en jouissance est subordonnée à l'achèvement de l'ensemble immobilier et au paiement intégral du
prix convenu. La notification de la mise à disposition du bien réservé et de ses éventuelles annexes entraîne l'exigibilité du solde du prix,
conformément à l'article R.261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Art 9 - Rétractation - annulation :

Le réservataire peut se rétracter et annuler son engagement depuis la signature du présent contrat jusqu'à l'expiration du délai de sept jours,
décompté à partir du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée avec avis de réception, par laquelle le réservant lui notifiera
le présent contrat signé par son représentant légal.

La renonciation doit être notifiée au réservant par lettre recommandée avec avis de réception, le cas échéant au moyen du formulaire de rétractation
détachable joint au présent contrat.

Dans le cas où le permis de construire du programme immobilier ferait l'objet d'un recours administratif ou serait retiré dans les trois mois suivant
sa délivrance, les parties seraient délivrées de leurs engagements sans indemnité de part ni d'autre. Les sommes versées par le réservataire
seront restituées et celui-ci renonce à exercer tout recours contre le réservant.

Fait en deux exemplaires originaux, dont un pour le(s) réservataire(s) et un pour le réservant.

À : _____, le : _____ À : _____, le : _____

LE RÉSERVANT

Maître d'Ouvrage :

Signature :

LE RÉSERVATAIRE

Acquéreur :

Signature :

LE CO-RÉSERVATAIRE

Acquéreur :

Signature :

Autorisation de déblocage des fonds - Résidence avec services parahôteliers ou hôteliers :

Je (Nous) soussigné(e)s : _____ , acquéreur(s) d'un logement dans le programme " _____ " situé _____ , autorise(ons) par la présente, l'organisme qui finance mon(notre) acquisition à débloquent directement au Maître d'Ouvrage : _____ les sommes nécessaires au fur et à mesure des appels de fonds correspondant à l'avancement des travaux.

Ces appels de fonds seront réalisés comme suit :

	%	Cumul
A la réservation	2 %	2 %
A la signature de l'acte notarié	28 %	30 %
A l'achèvement des fondations	5 %	35 %
A la réalisation du plancher haut du RDC	20 %	55 %
A la mise hors d'eau	15 %	70 %
A l'achèvement des plâtres du local vendu	20 %	90 %
A l'achèvement du local vendu	5 %	95 %
A la remise des clés	5 %	100 %

FAIT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT

À _____ , le _____

SIGNATURE :

Engagement particulier du réservataire concernant la TVA :

Le Bien objet des présentes est situé dans un établissement d'hébergement avec services para-hôteliers ou hôteliers.

Ce dispositif permet l'assujettissement à la TVA et la récupération par l'acquéreur, conformément aux dispositions de l'article 261-D-4 a et c du Code Général des Impôts. En conséquence, le réservataire peut prendre l'engagement suivant :

Délégation au profit du Réservant :

Dans le cas où le réservataire s'engage expressément à conférer tous pouvoirs à la société CEGI ou à toute autre société qui pourrait lui être indiquée par le RESERVANT 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.

Les frais occasionnés par ces demandes sont à la charge du RESERVATAIRE qui les règlera dans leur intégralité à la société CEGI ou à toute autre société qui pourrait lui être indiquée par le RESERVANT, le jour de l'acte authentique d'achat.

Le RESERVATAIRE devra fournir à l'administration compétente toutes les justifications et les pièces nécessaires au bon établissement des dossiers fiscaux dans un délai de huit jours de la demande qui pourrait lui être faite.

À _____ , le _____

SIGNATURE :

Dispositions légales :

Articles L.271-1, L.271-2, R.261-28 à R.261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation sont reproduites littéralement ci-après :

Les opérations visées à l'article L.271-21 doivent faire l'objet d'un contrat dont un exemplaire doit être remis au client au moment de la conclusion de ce contrat et comporter, à peine de nullité, les mentions suivantes :

- 1/ Noms du fournisseur et du démarcheur ;
- 2/ Adresse du fournisseur ;
- 3/ Adresse du lieu de conclusion du contrat ;
- 4/ Désignation précise de la nature et des caractéristiques des biens offerts ou des services proposés ;
- 5/ Conditions d'exécution du contrat, notamment les modalités et le délai de livraison des biens, ou d'exécution de la prestation de services ;
- 6/ Prix global à payer et modalités de paiement ; en cas de vente à tempérament ou de vente à crédit, les formes exigées par la réglementation sur la vente à crédit, ainsi que le taux nominal de l'intérêt et le taux effectif global de l'intérêt déterminé dans les conditions prévues à l'article L.313-1 ;
- 7/ Faculté de renonciation prévue à l'article L. 121-25, ainsi que les conditions d'exercice de cette faculté et, de façon apparente, le texte intégral des articles L.121-23, L.121-24, L.121-25 et L.121-26.

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.

Dans les sept jours, jours fériés compris, à compter de la commande ou de l'engagement d'achat, le client a la faculté d'y renoncer par lettre recommandée avec accusé de réception. Si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant. Toute clause du contrat par laquelle le client abandonne son droit de renoncer à sa commande ou à son engagement d'achat est nulle et non avenue.

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

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

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

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

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

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

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

Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L.271-1, 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 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus.

« 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 ou 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 ;
- 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. »

Paraphes :

Bon de rétractation :

(Art. L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation)

Conditions :

Compléter et signer ce formulaire. L'envoyer par lettre recommandée avec avis de réception à l'adresse suivante :

SCCV Toulouse Carré Saint-Michel - 46 boulevard de Strasbourg - 31000 TOULOUSE.

Je (nous) soussigné(e)s :

Demeurant :

Réservataire(s) du lot n°

Programme :

Date du contrat de réservation :

Déclare(ons) ne pas vouloir donner suite au contrat de réservation du bien ci-contre désigné.

Date et signature(s) du (des) réservataire(s) :

Entre les soussignés

La SCCV Toulouse Carré Saint-Michel au capital de 1000 euros domiciliée 46 Bd de Strasbourg 31000 TOULOUSE

Ci-après dénommé(e) "Le Réservant"

D'une part,

et

Monsieur

et (ou) Madame

Demeurant

Ci-après dénommé(e(s)) "Le Réservataire",

D'autre part,

Les Biens objets du présent contrat de réservation sont situés dans un ensemble immobilier destiné à un usage de résidence de tourisme dont la gestion sera assurée par la Société dénommée PRIVILEGE HOTELS AND RESORTS

au capital de 150000 euros, dont le siège social est à Toulouse

76 Allées Jean Jaurès, immatriculée au Registre du

Commerce et des Sociétés de : Toulouse

sous le numéro : 503 444 325.

Le RESERVATAIRE qui projette d'acquérir les Biens à titre d'investissement locatif confiera la gestion des lots réservés à ce gestionnaire dans le cadre d'un bail commercial d'une durée de 9 ans minimum sans possibilité de résiliation à l'expiration d'une période triennale.

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

Aussi le RESERVANT informe le RESERVATAIRE des dispositions suivantes :

INDEMNITÉ D'ÉVICTION

Le Bailleur, s'il ne devait accepter le renouvellement du bail, s'expose à devoir verser au Preneur (le gestionnaire) une indemnité d'éviction.

L'article L.145-14 du Code de commerce définit l'indemnité d'éviction comme la réparation du préjudice causé au Preneur où le renouvellement de son bail a été refusé.

CALCUL DE L'INDEMNITÉ D'ÉVICTION

L'alinéa 2 de l'article L.145-14 du Code de commerce définit les règles de fixation de ce préjudice en disposant que l'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.

L'article L.145-17 du Code de commerce prévoit toutefois des cas où l'indemnité ne sera pas due.



RAPPEL DES TEXTES

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.

L 145-17 du code de commerce

- I. - Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité

1° S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise par le preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa.

2° S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démoli comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.

II. - En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire a droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit, sous les conditions prévues par les articles L. 145-19 et L. 145-20.

Fait en trois exemplaires, dont un pour le RESERVATAIRE

le : / /

À :

“Bon pour accord”
Signature

“Bon pour accord”
Signature(s)

