

DOSSIER DE RESERVATION

VAL D'AZUR

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

- 3 Exemplaires {
- *Contrat de réservation*
 - *Bail de location*
 - *Descriptif sommaire*
 - *Plan de l'appartement*
 - *Plan du parking (sous sol ou rdc)*
 - *Etat des risques naturels*
- 1 Exempleaire {
- *Fiche d'état civil complétée intégralement*
 - *Annexes fiscales*
 - *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.

**CONTRAT DE RÉSERVATION
AVEC BAIL
VAL D'AZUR – VALBERG**

Référence Appartement	
Référence Parking	

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

La SCI « VAL D'AZUR », représentée par la SARL SELECTYS au capital de 100 000 Euros, domiciliée 3 bis avenue Foch – 05000 GAP, immatriculée au RCS de GAP sous le n° 428 778 625 - Carte professionnelle N° 05-164 délivrée par la préfecture des Hautes-Alpes et garantie financière par l'organisme SOCAF pour un montant de 110 000 € en vertu d'un mandat de la loi Hoguet n° 076.

ci-après dénommée « **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 : COMMUNE : _____	CODE POSTAL : _____
LIEU-DIT OU RUE : _____	
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 SCI "**VAL D'AZUR**" se propose d'édifier un immeuble ci-après désigné sur un terrain situé à :

Département	Alpes Maritimes 06
Commune	PEONE VALBERG
Lieu dit	Avenue St Bernard

ARTICLE 2 - PROJET DE CONSTRUCTION -

Le réservant édifie sur le terrain ci-dessus désigné, situé à VALBERG, un ensemble immobilier commercial à usage de Résidence de Tourisme Classée 4 étoiles comprenant la construction de 100 logements, des locaux destinés aux services généraux et des places de stationnement. Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes a délivré le 14 septembre 2006 une attestation de conformité relative aux résidences de tourisme.

La description générale de l'immeuble est figurée sur les plans ci-après visés et annexés aux présentes.

Un arrêté de permis de construire a été délivré par Monsieur le Maire de Péone Valberg en date du 28 février 2007, le dossier portant référence : PC 06 094 06 F 0004.

Condition suspensive de validité du permis de construire :

Si ce permis de construire faisait l'objet d'un recours d'un tiers ou d'un recours administratif, dans les délais légaux après l'obtention et l'affichage du permis de construire, **le RESERVANT** pourra annuler ce contrat. **Le RESERVANT** demandera alors au notaire de l'opération de restituer immédiatement le dépôt de garantie versé ce jour par **le RESERVATAIRE**.

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, en Décembre 2008.

Toutefois, ce délai pourra être, le cas échéant, majoré pour causes d'intempéries, défaillances d'entreprises, ou encore en cas de force majeure.

De plus, il est ici convenu que les parties communes seront, si ce délai est nécessaire, achevées dans un délai supplémentaire de trois mois à compter de l'achèvement des parties privatives.

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.

Le RESERVANT a sollicité auprès de la Banque CALYON une garantie financière d'achèvement des travaux. Cet acte sera déposé au rang des minutes du notaire du programme avant signature de l'acte authentique de vente.

ARTICLE 5 – SERVITUDES – RISQUES NATURELS

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 FIGASSO, Office Notarial de Nice, 8 bis Avenue Jean Médecin.

L'immeuble décrit ci-dessus fera partie d'un ensemble de quatre bâtiments répertoriés de A à D. Les bâtiments forment ensemble la dite résidence de tourisme et une copropriété. Les parties communes aux bâtiments, comportent notamment les aménagements extérieurs, les espaces verts, l'espace ludique et les locaux de réception.

B) Risques Naturels

Le vendeur déclare que la commune dont dépend les biens et droits immobiliers objet des présentes, se trouve 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 des Alpes Maritimes sous le numéro IAL06094061120 en date du 03/02/2006 mis à jour le 20 novembre 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			
Parking			

En ce compris, la quote-part des parties communes particulières et générales affectées aux termes du règlement de copropriété. Il est précisé que le projet de construction contient notamment 100 casiers à skis définis en parties communes.

ARTICLE 7 - PLANS

Vont demeurer annexés aux présentes après avoir été visés des parties

- Les plans où se situent les droits immobiliers objet des présentes
- Le plan des droits immobiliers objet des présentes
- Le descriptif sommaire

Il est convenu que le **RESERVANT** pourra apporter aux plans et à la notice descriptive, remis ce jour au **RESERVATAIRE** qui le reconnaît, toutes modifications nécessaires pour la réalisation du programme, jusqu'à la mise au point définitive des plans et documents d'exécution avec l'architecte et les entreprises. Le **RESERVANT** pourra, de même, consentir au profit des tiers, collectivités ou services publics, toute servitude qui s'avérerait nécessaire.

Variabilité des Plans : l'acquéreur reconnaît que les dimensions des biens réservés pourront varier dans la limite légale de 5 % en plus ou en moins, sans que cela n'entraîne une modification du prix fixé au présent contrat.

ARTICLE 8 - DELAI DE RETRACTATION

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.

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 : SELECTYS – 3 bis avenue Foch 05000 GAP. 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 **toutes taxes comprises** de:

Prix immobilier TTC:

Euros TTC (en chiffres)

Euros TTC (en lettres)

En cas de variation du taux de la taxe sur la valeur ajoutée, le prix sera ajusté en conséquence. A ce prix, s'ajouteront les frais de l'acte notarié, la quote-part des frais de dépôt au rang des minutes du DIUO 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 :

- 30% à la signature de l'acte notarié, avec imputation du dépôt de garantie.
- 5% aux fondations achevées.
- 20% à l'achèvement du plancher bas du 1^{er} étage.
- 15% 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

Pour l'application de la loi N° 79-596 du 13 juillet 1979, le RESERVATAIRE déclare qu'il financera la présente acquisition, s'il la réalise, sans recourir à un ou plusieurs prêts relevant de ladite loi.

Il reconnaît avoir été informé que s'il demande néanmoins un prêt pour financer le prix ou le solde du prix de vente ci-dessus, il ne pourra se prévaloir du bénéfice de ladite loi, prévoyant qu'en cas de financement d'une acquisition par un prêt, la vente sera conclue sous la condition suspensive de l'obtention de ce prêt.

Le RESERVATAIRE appose ci-après la mention manuscrite, à savoir :

"Je soussigné,

M

déclare ne pas vouloir financer l'acquisition projetée, au moyen d'un ou de plusieurs prêts. Je reconnais que pour le cas où j'aurai malgré tout recours à un prêt, je ne pourrai me prévaloir du bénéfice de la loi du 13 Juillet 1979".

ARTICLE 12- MODE DE FINANCEMENT - RECOURS A UN PRET

Le réservataire est informé de ce que la loi N° 79-596 du 13 Juillet 1979, n'est pas applicable au contrat préliminaire, en outre, le RESERVATAIRE déclare qu'il assurera le financement de l'acquisition, s'il la réalise, à l'aide d'un ou plusieurs emprunts.

En conséquence, et conformément aux dispositions de ladite loi, les présentes sont soumises à la condition suspensive de l'octroi du ou des prêts ci-après qu'il se propose de contracter dans les conditions suivantes :

ORGANISME PRETEUR :

MONTANT TOTAL DU OU DES PRETS SOLLICITES :

TAUX D'INTERET MAXIMUM ACCEPTE, HORS ASSURANCE :

DUREE DU OU DES PRETS :

Le RESERVATAIRE s'engage à effectuer les démarches nécessaires à l'obtention du ou des prêts susvisés, dans les délais convenus dans l'article 21 du présent contrat.

Le ou les prêts seront considérés comme obtenus, dès que le RESERVATAIRE aura reçu l'offre de prêt de l'organisme prêteur.

Notification de l'acceptation du ou des prêts devra être adressée au réservant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise contre récépissé et reçue au plus tard dans les quinze jours de la réception de l'offre ci-dessus.

ARTICLE 13 - REALISATION DE LA VENTE

La réalisation de la vente devra intervenir au plus tôt le 1^{er} juin 2007 et au plus tard dans un délai de 40 jours à dater de la réception du projet d'acte adressée par le notaire du programme, et sera régularisée par acte authentique à recevoir par :

L'OFFICE NOTARIAL DE MAITRE FIGASSO – 8 BIS AVENUE JEAN MEDECIN – 06000 NICE

A cet effet, le notaire adressera d'abord au réservataire par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception :

- la copie du règlement de copropriété,
- la copie du projet de l'acte de vente,
- la copie des pièces qui devront être annexées au contrat.

Puis le RESERVATAIRE prendra un rendez vous avec le notaire pour signer l'acte de vente à l'expiration du délai ci-dessus, 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 : SOCIETE DE GESTION ELITHEA – 1272 Chemin de la Plaine du Montaignet – 13590 MEYREUIL, 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). Etant ici rappelé que la Résidence de Tourisme est réalisée dans une Zone de Revitalisation Rurale telle que définie par la loi du 4 février 1995, le décret du 14 février 1996 et par la loi de finances rectificative de 1998 (article 14 de la loi du 30 décembre 1998), codifiée sous le numéro 199 decies E à G, modifié par la loi de finances de 2003 par l'article 9 (art 9 de la loi du 30 décembre 2003) et de la loi du 30 décembre 2004 par l'article 13 et de la loi du 23 février 2005 par l'article 20.

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

Le réservataire s'engage expressément à conférer pouvoirs à la SA Cabinet d'Expertise Comptable Pierre MAGNIN, Carrefour de la Trousse, 100 rue Louis Pasteur – 73494 LA RAVOIRE CEDEX, 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 Maître FIGASSO, Notaire à NICE (06), à l'effet de prélever sur la provision sur frais qui sera détenue en sa comptabilité, le montant des honoraires dus au Cabinet MAGNIN ci-dessus mentionné, soit la somme de 177.€ TTC.

ARTICLE 15 - DECLARATIONS

Le RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance des articles R.261-28 à R.261-31 du Code de la Construction et de l'habitation, ci-après reproduits :

"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 2 ans, aucun dépôt ne peut être exigé si le délai excède 2 ans."

"Article R 261.29

"Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du **RESERVATAIRE** 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 même un ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire".

"Article R 261.30

"Le **RESERVANT** doit notifier au **RESERVATAIRE** le projet d'acte de vente, un mois 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 dans le 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 quelques 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 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 de l'immeuble ayant fait l'objet du contrat présent, dans la consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus, une réduction de valeur supérieure à 10%".

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

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 1% du prix immobilier TTC :

Euros

, soit en toute lettres _____
à l'ordre de **CALYON**, banque de l'opération.

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 la 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).

