



**RESIDENCE PRA SAINTE MARIE**  
**A**  
**VARS SAINTE MARIE (05)**

## CONTRAT DE RÉSERVATION

	N° Plan de l'architecte
Référence Appartement	
Surface habitable	
Référence Parking	

### ENTRE LES SOUSSIGNÉS

**LA SARL KAGIMA SAINTE MARIE**

SARL AU CAPITAL DE 1 000 € - INSCRITE AU RCS DE MANOSQUE SOUS LE N°502 022 908  
AYANT SON SIEGE SOCIAL : 8 PLACE AIME GASSIER -04400 BARCELONNETTE.

ADRESSE DE CORRESPONDANCE :

**44 QUAI MAGELLAN – 44000 NANTES**

CI-APRES DENOMME "LE RESERVANT"

**D'UNE PART,**

### ET

MONSIEUR : \_\_\_\_\_ PRENOM

MADAME : \_\_\_\_\_ PRENOM

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

DEMEURANT ENSEMBLE A :

LIEU-DIT OU RUE :

\_\_\_\_\_

COMMUNE : \_\_\_\_\_ CODE POSTAL

CI-APRES DENOMME "LE RESERVATAIRE"

**D'AUTRE PART,**

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

## **EXPOSE**

### **ARTICLE 1 - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE APPARTENANT AU RESERVANT**

La société "**SARL KAGIMA SAINTE MARIE**" se propose d'édifier un immeuble ci-après désigné sur un terrain situé à :

Département : Hautes Alpes  
Commune : 05560 VARS – Les Sagnes et les Horts à VARS  
SAINTE MARIE  
Cadastre: SECTION D N° 2499/2500/386/388/389/390/391/1839/387  
Pour une surface de : 5 698 M<sup>2</sup>

### **ARTICLE 2 - PROJET DE CONSTRUCTION**

Le réservant édifie sur le terrain ci-dessus désigné, situé à VARS SAINTE MARIE un ensemble immobilier à usage de Résidence de Tourisme Classée 4 étoiles comprenant la construction d'appartements, le tout représentant 74 logements, des locaux destinés aux services généraux et des places de stationnement.

Un permis de construire portant le n° PC 05 177 07 G0014 a été obtenu en date du 20.12.2007.

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

### **ARTICLE 3 - DELAIS D'EXECUTION DES TRAVAUX**

Le RESERVANT s'engage à faire effectuer les travaux de manière à ce que les droits immobiliers constituant l'objet des présentes, soient achevés au sens de l'article R.261.1. du Code de la Construction et de l'Habitation, en décembre 2011.

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

### **ARTICLE 4 - ASSURANCES**

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

### **ARTICLE 5 – SERVITUDES – RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

#### **A. Servitudes**

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

Cet ensemble sera donc soumis au régime de la copropriété. Le règlement de copropriété (incluant l'état descriptif) sera établi par les notaires de l'opération visés à l'article 13.

#### **B. Risques naturels et technologiques.**

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 à risque naturels et technologiques, et ce ainsi qu'il résulte de l'arrêté délivré par la Préfectures des Hautes Alpes sous le numéro 2002-19930 en date du 18.07.2002.

Un état des risques, demeurera joint et annexé à chaque vente réitérant les présentes.

**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 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 :

Appartement N°	Niveau	Surface habitable	Parking

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

**ARTICLE 7 - PLANS**

Vont demeurer annexés aux présentes après avoir été visés par les parties :

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

En outre le Réservataire est informé que les plans, le règlement de copropriété, les attestations d'assurances et de garantie et toutes pièces relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques de l'immeuble seront déposées au rang des minutes des notaires de l'opération avant la signature de l'acte authentique.

**ARTICLE 8 – DELAI DE RETRACTATION**

Conformément aux dispositions de la loi N° 89-1010 du 31 décembre 1989 le présent contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au RESERVATAIRE. Celui-ci aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de sept jours à compter de la réception de cette lettre. 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 (T.T.C.)** de :

Désignation	Prix H.T. (€uros)	TVA (€uro)	Prix T.T.C. (€uros)
<b>Immobilier avec parking</b>			
<b>Mobilier</b>			
<b>PRIX TOTAL</b>			

Report du PRIX TOTAL T.T.C. en lettres :

€uros (en lettres)	<b>T.T.C.</b>
-----------------------	---------------

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 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 sera payable selon les échelonnements suivants :

- 25% à l'acte
- 10 % aux fondations achevés
- 15% à la dalle basse du rez de chaussée
- 10% à la dalle basse du 2<sup>ème</sup> étage
- 10%.à la mise hors d'eau
- 10% à la mise hors d'air.
- 10% au cloisonnement en cours
- 5% à l'achèvement des travaux.
- 5% à la livraison

#### **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".*

*Je, soussigné M*

*Signature (s) :*

#### **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 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 un délai maximum de quinze jours suivant la signature du présent contrat et d'en justifier à première demande du RESERVANT.

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, 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 tard dans un délai de 20 jours à dater de la réception de l'offre de prêt de l'organisme prêteur, et sera régularisée par acte authentique à recevoir par les Notaires:

**ETUDE DE MAITRE BRUNO VAGINAY**

5 AVENUE ANTOINE SIGNORET A **BARCELONNETTE 04400**

OU,

**ETUDE DE MAITRE PAUL-BERNARD DELOMEAU**

3 RUE VICTOR HUGO À REZE 44404

A cet effet, le Notaire chargé de régulariser l'acte de vente authentique adressera 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.

A la réception des pièces ci-dessus, le RESERVATAIRE disposera d'un délai d'un mois pour fixer, avec le notaire, une date pour signer l'acte de vente.

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, sommation lui sera faite de se présenter au jour et heure fixés par l'étude du Notaire chargé du programme aux fins de régularisation de l'acte.

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 du fait du RESERVATAIRE, 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- DECLARATIONS**

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

**ARTICLE 15 - 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 16 - 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

Euros T.T.C
----------------

correspondant à 5% du prix de vente, taxe à la valeur ajoutée incluse.

Cette somme sera déposée sur un compte spécial ouvert à la **BANQUE POPULAIRE**.

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 17 - SORT DU DEPOT DE GARANTIE****1. EN CAS DE REALISATION DE LA VENTE :**

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

**2. EN CAS DE NON REALISATION DE LA VENTE :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 18 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

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

## **ARTICLE 19 - REMISE DE DOCUMENTS**

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

Il reconnaît avoir signé un projet de bail commercial, dont il a reçu une copie, sachant que ce bail fait partie intégrante de la présente vente sans lequel elle ne pourrait être régularisée

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

## **ARTICLE 20 – ETAPES A RESPECTER**

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

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

- J + 15 : dépôt du dossier complet de demande de financement auprès de votre conseiller, accompagné des pièces justificatives nécessaires au montage du dossier financier.
- J + 20 : Fournir une attestation de dépôt de demande de crédit.
- J + 40 : fournir l'accord écrit de l'organisme de crédit.
- J + 60 : Fournir une copie de l'offre de prêt.

**ARTICLE 21 – INFORMATION DES ACQUEREURS sur les dispositions des ARTICLES L 321-1 à L 321-4 de la LOI du 22 07 2009 du CODE DU COMMERCE ainsi que sur les dispositions de l'ARRETE du 23 12 2009 fixant les CRITERES relatifs aux DOCUMENTS de COMMERCIALISATION diffusés aux ACQUEREURS de LOGEMENTS situés dans des RESIDENCES de TOURISME**

**A. STATUT DE LOUEUR EN MEUBLE NON PROFESSIONNEL (L.M.N.P)**

Le présent contrat de réservation est soumis au statut de loueur en meublé non professionnel (L.M.N.P). A ce titre, l'acquéreur bénéficie du dispositif de l'amendement CENSI BOUVARD qui a été adopté par l'Assemblée Nationale le 18 Mars 2009.

L'amendement CENSI BOUVARD confère au loueur en meublé non professionnel des avantages fiscaux du même type que ceux présentés par la loi SCCELLIER à savoir :

- 1) Déduire directement du montant de ses impôts
  - Pour un achat en 2010, 25% du coût de l'acquisition (plafonné à 300 000€) soit 75 000 €
  - Pour un achat en 2011, 15% du coût de l'acquisition (plafonné à 300 000€) soit 60 000 €

Il est à noter que :

- - si la réduction d'impôt imputable sur l'année en cours dépasse le montant dû par le contribuable, la différence peut être déduite de l'impôt sur le revenu des années suivantes jusqu'à 6 années incluses.
- - L'économie d'impôt commence lors de l'année d'acquisition du bien ou de l'ouverture de la Résidence en cas de vente en VEFA.
- - le montant de la réduction d'impôt est réparti sur 9 ans et reportable pendant 6 ans en cas de non utilisation.

- 2) Récupérer le montant de la TVA dont le taux actuel est de 19,60% sur le prix d'acquisition.

**B. BAIL COMMERCIAL**

Les biens, objets du présent contrat de réservation, sont situés dans une Résidence de Tourisme Classée 4\*\*\*\*, soumis à l'arrêté du 14 Février 1986 et notamment à l'obligation de la conclusion d'un bail commercial avec un gestionnaire unique

La gestion de la Résidence sera assurée par ODALYS VACANCES,

Société par actions simplifiée, au capital de 3 000 000 € - Siège social : Parc de la Duranne, 655 avenue René Descartes, 13951 AIX EN PROVENCE - RCS Aix en Provence N° 487 696 080.

Le bail commercial, souscrit avec ODALYS VACANCES, est d'une durée de 11 ans ferme, le preneur ayant renoncé à exercer sa faculté de résiliation à l'expiration des deux premières périodes triennales. Prise d'effet 19 12 2011.

Les parties sont soumises de plein droit au statut des baux commerciaux régi par les articles 145-1 et suivants du Code du Commerce et textes subséquents dans leur rédaction actuelle.

-----

**POUR LA PLEINE INFORMATION DE L'ACQUEREUR, IL EST RAPPELE LES DISPOSITIONS SUIVANTES :**

**Dispositions de l'article L 321 -3 de la loi 2009 -888 du 22.07.2009 du code du Tourisme.**

« Les documents de commercialisation diffusés aux acquéreurs de logements situés dans des résidences de tourisme mentionnées à l'article L 321 -1 du présent code doivent mentionner explicitement l'existence du droit à l'indemnité dite d'éviction 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 ».

#### **Dispositions de l'article L145-14 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. »

#### **Dispositions de l'article L145-17 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 démolé 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. »

#### **Dispositions de l'article L321-2 du Code de Tourisme.**

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

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

-----

En conséquence, le Bailleur reconnaît être avisé que, dans le cas où il refuserait le renouvellement du bail à échéance, il peut être redevable d'une indemnité d'éviction dont les modalités de calcul sont fixées au 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article L145-14 sus visé.

C. EXPERIENCE PROFESSIONNELLE du PROMOTEUR

Résidence « VALENTIN PLAGE » à BATZ SUR MER (44) - Gestion ODALYS.  
Résidence « Le HAMEAU de PRAROUSTAN » à PRALOUP (04) - Gestion ODALYS  
Résidence « Le CHATEAU des MAGNANS » à JAUSIERS (04) - Gestion OLEA

D. ENGAGEMENT du PROMOTEUR vis-à-vis de l'EXPLOITANT

Réaliser la construction du programme pour assurer la mise en exploitation le 19 décembre 2011.

E. ENGAGEMENT de l'EXPLOITANT vis-à-vis de l'ACQUEREUR

La Société ODALYS VACANCES gère 250 résidences. Elle s'engage à signer un bail commercial de 11 ans fermes avec tous les acquéreurs dans la Résidence en sa qualité de Gestionnaire unique et ce conformément à l'arrêté du 14 février 1986 qui fixe les normes et la procédure de classement des hôtels et des Résidences de Tourisme. ODALYS VACANCES s'engage à faire la demande de classement en catégorie 4 Etoiles dans le trimestre suivant la mise en exploitation de la Résidence et fera toutes diligences pour l'obtenir dans l'année 2012.

F. STATUTS POSSIBLES de l'ACQUEREUR

Dans le cadre d'un achat en qualité de loueur en meublé non professionnel (LMNP), l'investisseur a la possibilité d'acquérir en pleine propriété ou en indivision. Il peut aussi opter pour l'achat en SARL de famille, en SCI patrimoniale ou en société en nom collectif.

G. REALISATION DU PROJET

La construction respectera les normes suivantes : RT 2005 + Recommandations Climat de Montagne.

L'ensemble des acquéreurs bénéficieront du régime de la copropriété. Ils ne seront redevables que des charges propriétaire, toutes les charges d'entretien et de fonctionnement de la Résidence incombant à l'exploitant.

L'espace accueil sera la propriété du Gestionnaire. L'espace ludique comprenant piscine, hammam, spa, fitness, sera une partie commune avec jouissance privative du Gestionnaire, de sorte que toutes les charges d'entretien et de fonctionnement incomberont au Gestionnaire.

**ARTICLE 22 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège social et demeure respectifs, à savoir :

- Le RESERVANT à BARCELONNETTE.
- Le RESERVATAIRE en son domicile indiqué en tête des présentes.

FAIT A : \_\_\_\_\_ LE : \_\_\_\_\_

EN 2 EXEMPLAIRES ORIGINAUX DONT UN POUR CHAQUE PARTIE

**LE RESERVATAIRE \***  
**MADAME                      MONSIEUR**

**LE RESERVANT \***

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

**ETAT CIVIL ET QUALITE DU RESERVATAIRE (IMPERATIF)**

(JOINDRE UNE COPIE DU LIVRET DE FAMILLE, SI POSSIBLE)

<b>MONSIEUR</b>	<b>MADAME</b>
NOM : _____	NOM : _____
PRENOMS : _____	PRENOMS : _____
ADRESSE : _____ _____	ADRESSE : _____ _____
TEL DOMICILE : _____	TEL DOMICILE : _____
TEL PROFESSIONNEL : _____	TEL PROFESSIONNEL : _____
DATE DE NAISSANCE : _____	DATE DE NAISSANCE : _____
LIEU DE NAISSANCE : _____	LIEU DE NAISSANCE : _____
PROFESSION : _____	PROFESSION : _____
EMPLOYEUR: _____	EMPLOYEUR : _____

<b>MONSIEUR</b> RESSOURCES ANNUELLES	<b>MADAME</b> RESSOURCES ANNUELLES	<b>RESSOURCES ANNUELLES</b> GLOBALES
REV. SALAIRES : _____	REV. SALAIRES : _____	REV. SALAIRES : _____
REV. FONCIERS : _____	REV. FONCIERS : _____	REV. FONCIERS : _____
AUTRES REV. : _____	AUTRES REV. : _____	AUTRES REV. : _____

**SITUATION DE FAMILLE**

MARIE       DIVORCE       VEUF:       CELIBATAIRE

DATE DU MARIAGE : \_\_\_\_\_ LIEU : \_\_\_\_\_ REGIME ADOPTE :  
\_\_\_\_\_

**CONTRAT DE MARIAGE**

DATE DU CONTRAT : \_\_\_\_\_

NOTAIRE : \_\_\_\_\_

**SEPARATION DE CORPS ET DE BIENS**

DATE DU JUGEMENT : \_\_\_\_\_

TRIBUNAL DE : \_\_\_\_\_