

CONTRAT DE RESERVATION
VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

RESIDENCE DE TOURISME CLASSEE 4 étoiles

" FRONT DE NEIGE "

LA PLAGNE (73)

Entre les soussignés

La Société dénommée « Promeo Patrimoine »

SAS au capital de 152.449,02 Euros

ayant son siège social au 547 quai des moulins SETE (34200)

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le n° 348 907 946 RCS de Montpellier

Représentée par son Président, la SA Groupe Promeo, elle-même représentée par M. Ganivenq Gilbert, en qualité de Président ayant tout pouvoir à l'effet des présentes.

Pouvant se substituer toute société notamment pour la vente du mobilier.

Ci-après dénommée "LE RESERVANT"

d'une part

ET

Agissant solidairement entre eux,



Société intervenant à l'acte :

Civilité : Monsieur.....

Nom : ..GUILLON.....

Prénom : ..Eric.....

Adresse : 203 boulevard Saint Denis.....

Adresse :

Code postal et ville : 92400.....COURBEVOIE.....

Société intervenant à l'acte :

Civilité :

Nom :

Prénom :

Adresse :

Adresse :

Code postal et ville :

Avec faculté de se substituer toute personne morale

Ci-après dénommés "LE RESERVATAIRE"

d'autre part

EWB

EG

Préalablement au présent contrat préliminaire à une vente en l'état futur d'achèvement.

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

EXPOSE DU RESERVANT

1°) PROJET DU RESERVANT :

Le RESERVANT réalise en qualité de Maître d'Ouvrage un ouvrage de construction destiné à être exploité en résidence de tourisme classée 4* composé de 246 appartements répartis en 2 bâtiments, 76 places de parkings sous-sol, 124 places de parkings extérieurs, un accueil, une laverie, un restaurant, un espace détente équipé d'un sauna et d'un spa, une piscine intérieure chauffée, le tout situé sur la commune de La Plagne (73), Lieu-dit Plagne Villages dont le terrain d'assiette et attenant figure actuellement au cadastre sous les références suivantes : section n° 2121, 2204, 2206, 2208, 2209, 2211 pour une surface plancher de 9.902 m².

Un permis de construire a été obtenu le 9 janvier 2014 sous le numéro PC 073 150 13 M1014 de la mairie MACOT-LA-PLAGNE en vue de la réalisation dudit ouvrage.

Le permis de construire est purgé de tous recours et retrait.

L'ensemble immobilier dans lequel se trouvent les biens et droits immobiliers, objets du présent contrat seront soumis au régime de la copropriété des immeubles bâtis résultant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

L'ensemble immobilier est destiné à être exploité en résidence de tourisme, dans le cadre des dispositions des arrêtés ministériels des 30 janvier 1978 et 14 février 1986 et des textes suivants.

Les appartements de cette résidence sont destinés à être vendus meublés dans leur état futur d'achèvement conformément au Titre VI du livre II du code de la Construction et de l'Habitation, avec l'engagement formel de l'acquéreur de louer pendant une durée minimum de 9 ans.

La consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble dont dépendront les biens et droits immobiliers présentement réservés résultent :

- de la note technique annexée au présent contrat,
- des plans ci-joints.
- de la liste du mobilier par type de logement annexée au présent contrat.

2°) DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION :

La date d'achèvement prévisionnelle d'achèvement des travaux est fixée selon le calendrier suivant :

- Tranche 1 (101 lots) : Décembre 2016
- Tranche 2 (43 lots) : Décembre 2016
- Tranche 3 (102 lots) : Décembre 2017

Le RESERVANT mènera les travaux de telle sorte que les locaux faisant l'objet du présent contrat soient achevés, au sens de l'article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, dans le délai précisé ci-dessus.

Ce délai sera suspendu s'il survenait un cas de force majeure ou plus généralement pour une cause légitime de suspension du délai de livraison. Il en sera ainsi notamment en cas d'intempérie au sens de la réglementation de travaux sur les chantiers de bâtiment ou, en cas d'injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux à moins que lesdites injonctions soient fondées sur des fautes imputables au RESERVANT. De même, ce délai sera, le cas échéant, majoré des jours de retard consécutifs à une interruption de travaux ou au règlement judiciaire, liquidation des biens ou encore à la déconfiture d'une entreprise.

Dans tous les cas, cette prorogation de délai sera constatée par une attestation d'un homme de l'art, missionné par le RESERVANT pour le chantier considéré, auquel les parties conviennent de se reporter à cet égard.

CECI EXPOSE, il est passé à l'objet des présentes :

ARTICLE UN - RESERVATION :

Par le présent contrat, le RESERVANT, propose au RESERVATAIRE d'acquérir, aux conditions ci-après fixées, les biens ci-après désignés en leur état futur d'achèvement et les droits y attachés, tels qu'ils résultent de la note technique annexée au contrat, et des plans prévisionnels et tels qu'ils existeront et se comporteront après achèvement complet, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans exception ni réserve.

La vente devra avoir lieu en l'état futur d'achèvement et le projet de contrat devra être établi en conformité tant des articles 1601-3, 1642-1 et 1646-1 du Code Civil, que des articles L et R 261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le RESERVANT donnera au RESERVATAIRE une garantie d'achèvement émanant d'un organisme financier ou de remboursements prévus par la loi.

JPB
EG

ARTICLE DEUX - DESIGNATION DES LOCAUX OBJETS DE LA RESERVATION :

Les biens immobiliers et le mobilier réservés sont désignés dans le paragraphe "conditions particulières".

ARTICLE TROIS - PRIX :

Le présent contrat est conclu à un prix TVA comprise, au taux de 20 %, sans préjudice de toute modification dudit taux. Le prix des biens vendus est déterminé aux conditions particulières ci-après.

Le prix ne tient pas compte :

- 1°- des frais d'acte notarié de vente y compris les frais de publicité foncière, les honoraires d'établissement et les frais de duplication du règlement de copropriété à la charge du réservataire
- 2°- s'il y a lieu des frais d'emprunt du RESERVATAIRE avec ses annexes.
- 3°- des travaux personnels décidés par le RESERVATAIRE.
- 4°- des charges de copropriété de l'immeuble, si l'immeuble à édifier est en copropriété.
- 5°- du montant correspondant aux variations de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances à créer et non connus à la date de ce jour.

Le prix ci-après est définitif sauf à l'augmenter ou à le diminuer du montant de la différence de la TVA, si le taux de celle-ci subit une quelconque modification législative.

Le prix de vente des biens ci-après désignés est mentionné dans les conditions particulières.

ARTICLE QUATRE - PRETS :

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive que le RESERVATAIRE obtienne une ou plusieurs offre(s) définitive(s) de prêt entrant dans le champ d'application des articles L 312-1 à L 312-36 du Code de la consommation.

Pour l'application de cette condition suspensive, il est ici précisé les caractéristiques financières de l'offre (ou des offres) de prêt devant être obtenue(s) :

- Organisme(s) prêteur(s) sollicité(s) : _____
- Montant maximum de la somme empruntée : 240 000 euros
- Durée minimum de remboursement : 25 ans
- Taux nominal d'intérêt maximum : 3,9 % l'an (hors assurances).

Le RESERVATAIRE déclare à ce sujet, qu'à sa connaissance :

Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi des prêts qui seront sollicités,

Les charges résultant de ces prêts ne représenteront pas plus d'un/tiers de ses revenus,

Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité sur la tête des acquéreurs ou des cautions éventuelles,

Le RESERVATAIRE s'oblige à déposer le ou les dossiers de demande de prêt dans un délai de VINGT ET UN (21) JOURS à compter de la signature des présentes, et à en justifier à première demande du RESERVANT par tout moyen de preuve écrite.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'une ou plusieurs offres définitives de prêts au plus tard dans un délai de SOIXANTE (60) JOURS à compter de la signature des présentes. L'obtention ou la « non obtention » devra être portée à la connaissance du RESERVANT et de CERENCIMO par le RESERVATAIRE, dans les 5 jours suivant l'obtention ou la « non obtention » de l'offre.

Le RESERVATAIRE s'engage :

- 1°) A transmettre à la Société CERENCIMO, 3 allée Alphonse Fillion — B.P. 82405- 44124 VERTOU CEDEX dans les 21 jours suivant la date de présent contrat une attestation de dépôt de dossier de demande de prêt complet émanant de l'organisme sollicité.

Ou

- 2°) A transmettre un mandat de recherche de financement et l'ensemble des pièces nécessaires à la constitution du dossier bancaire dans les 21 jours suivant la date de présent contrat à la société CREDIFIN, 3 allée Alphonse Fillion - B.P. 82405- 44124 VERTOU CEDEX.

Afin de pouvoir bénéficier de la protection de la présente condition suspensive, le RESERVATAIRE devra :

- justifier du dépôt de sa ou ses demande(s) de prêt(s) et du respect des obligations mises à sa charge aux termes de la présente condition suspensive,
- se prévaloir, au plus tard dans le délai de soixante jours ci-dessus indiqué, par télécopie, courrier électronique ou courrier simple, confirmé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à CERENICIMO à son domicile élu, de la non obtention d'une ou plusieurs offres de prêts ou de refus de prêts, lesquels refus de prêt devront émaner d'au moins deux banques ou établissements financiers différents.

Le RESERVATAIRE déclare avoir connaissance des dispositions de l'article 1178 du Code civil lequel dispose que :
« La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement. »

Il s'engage :

- A effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention du ou des prêts.
- A faciliter l'octroi du ou des prêts en fournissant sans retard tous les renseignements et documents qui pourraient lui être demandés.
- A se prêter aux examens médicaux qui lui seraient demandés dans le cadre de l'assurance décès-incapacité et accepter de payer les surprimes éventuelles, de même que ses éventuels co-emprunteurs et cautions.
- Et d'une manière générale, à faire tout son possible pour faire aboutir la ou les demandes de prêts, en sorte que la condition suspensive ci-dessus convenue se réalise dans les délais prévus.

Dans le cas où le RESERVATAIRE n'aurait pas apporté la justification requise dans un délai de huit jours suivant la mise en demeure qui lui sera faite par CERENICIMO, le RESERVANT pourra se prévaloir de la caducité des présentes. Par suite, le RESERVANT retrouvera son entière liberté mais le RESERVATAIRE ne pourra recouvrer l'indemnité d'immobilisation qu'il aura, le cas échéant, versée qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait. A défaut, l'indemnité d'immobilisation pourrait rester acquise au RESERVANT en application des dispositions de l'article 1178 du Code civil sus-relatées.

Jusqu'à l'expiration du délai de huit jours suivant mise en demeure ci-dessus, le RESERVATAIRE pourra renoncer au bénéfice de la condition suspensive légale de l'article L 312-16 du Code de la consommation, soit en acceptant des offres de prêts à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces offres et acceptation au RESERVANT, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt et en doublant cette volonté nouvelle de la mention manuscrite prévue par l'article L 312-17 dudit Code ; cette volonté nouvelle et la mention feraient, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au RESERVANT.

En cas de non-recours à un prêt (OPTION)

APPLICATION des ARTICLES L. 312-1 et suivants du code de la consommation (anciennement loi du 13 juillet 1979) :

Le RESERVATAIRE déclare qu'il paiera le prix de la présente vente en totalité de ses deniers personnels ou assimilés, et sans l'aide d'un prêt.

Il apposera ci-après la mention manuscrite prévue par l'article L. 312-17 du code de la consommation.

Par suite le présent contrat n'est pas soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt, prévu par l'article 312-16 du code de la consommation.

MENTION MANUSCRITE - Reproduire ici manuscritement la mention suivante :

« Je soussigné(e) M _____ déclare ne pas vouloir recourir à un prêt pour financer l'acquisition objet des présentes, et reconnais avoir été informé(e) que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir de la condition suspensive prévue par l'article L. 312-16 du code de la consommation. »

203
56

L'office notarial chargé de la régularisation des actes de vente sera celui de Maître Champeyrache - située 9 bis boulevard Louis Blanc à Alès (30100).

Le défaut de régularisation de l'acte rendant au RESERVANT sa pleine et entière liberté.

ARTICLE SIX - DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la présente réservation, le Réservataire versera à un compte spécial ouvert à son nom une somme représentant 2% de l'immobilier TTC, soit 4 020 € €, à l'ordre de CERENICIMO, 3 Allée Alphonse Fillion 44120 VERTOU.

Cette somme, qui est indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente :

- a) Elle s'imputera sur le prix de vente si celle-ci se réalise.
- b) Elle sera restituée, sans indemnité de part ni d'autre, au réservataire, dans les trois mois de sa demande dans les cas prévus de l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- c) Elle sera acquise au réservant, qui ne pourra pas demander une quelconque autre indemnité et qui retrouvera sa pleine et entière liberté, si le réservataire ne signe pas l'acte de vente, pour une raison autre que celles indiquées au b) du présent paragraphe.
- d) Elle sera restituée dans le délai de 21 jours prévu par l'article L. 271-2 du code de la construction et de l'habitation, sans indemnité de part et d'autre au bénéficiaire de la présente réservation, en cas d'usage de son droit de rétractation résultant de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation (cf. article 10 des présentes).

ARTICLE SEPT - REMISE DE DOCUMENT :

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu :

- un exemplaire du présent contrat avec la note technique sommaire annexée,
- la liste du mobilier
- les plans pour les biens immobiliers en question,
- ainsi que le projet de bail.

ARTICLE HUIT - ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le RESERVANT et le RESERVATAIRE font respectivement élection de domicile en leur demeure indiquées ci-dessus.

ARTICLE NEUF - REPRODUCTIONS LEGALES RELATIVES AU DEPÔT DE GARANTIE

Conformément aux énonciations de l'article R 261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, sont ici reproduites les dispositions des articles R 261-28 à R 261-31 du même code :

Article R 261-28 :

Le montant de dépôt de garantie ne peut excéder CINQ POUR CENT (5 %) du prix prévisionnel de vente, si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an. Ce pourcentage est limité à DEUX POUR CENT (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 RESERVANT doit notifier au RESERVATAIRE 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 ;
- b) Si le prix de vente excède de plus de cinq pour cent (5 %) le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat. 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 ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de dix pour cent (10 %) aux prévisions dudit contrat.
- d) Si l'un des éléments d'équipements prévus au contrat 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 dix pour cent (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 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.

Il est également ci-après reproduit l'article L 271-2 du Code de la construction et de l'habitation

Article L271-2

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 10 - OBLIGATIONS LEGALES :

a) Faculté de rétractation

Conformément à l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation et afin de permettre au RESERVATAIRE de disposer de son droit de rétractation de 7 jours, un exemplaire du présent contrat de réservation lui sera adressé par lettre recommandée avec accusé de réception. Le contrat ne deviendra définitif qu'au terme d'un délai de 7 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre notifiant le présent contrat au RESERVATAIRE adressé sous pli recommandé avec demande d'avis de réception par le RESERVANT.

Il est ci-après littéralement reproduit l'article L 271-1 dudit Code :

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.

JB

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 7 jours.

b) Faculté de renonciation – DEMARCHAGE A DOMICILE

Si les présentes sont conclues au domicile du RESERVATAIRE (hors du siège social de CERENICIMO), en vertu des articles L. 121 et suivants du code de la construction le RESERVATAIRE a la faculté, dans le délai de quatorze jours, jours fériés compris, à compter de la réception du bien de renoncer aux présentes. Il est ici précisé qu'un décret doit intervenir pour préciser les modalités d'exercice de droit de rétractation. Dans l'attente dudit décret, les parties décident conventionnellement d'appliquer la procédure antérieure à l'entrée en vigueur de la loi dite « HAMON » du 17 mars 2014. Aussi, le RESERVATAIRE aura la faculté de renoncer à son engagement dans le délai de quatorze jours sus-énoncé, au moyen de l'envoi, en recommandé avec demande d'avis de réception, du formulaire détachable correspondant ou d'une lettre manifestant son intention de manière non équivoque, avant l'expiration de ce délai à l'adresse suivante :

CERENICIMO -3, allée Alphonse Fillion -B.P. 82405 - 44124 VERTOU Cedex

Nom du démarcheur en cas de vente à domicile :



Nom : MARTINEAU

Prénom : MATTHIEU

Société : RSI Immobilier

Reproductions légales des articles R 261-25 À R 261-27 et R 261-32 à R 261-33 du code de la construction et de l'habitation

Article R*261-25

Le contrat préliminaire doit indiquer la surface habitable approximative de l'immeuble faisant l'objet de ce contrat, le nombre de pièces principales et l'énumération des pièces de service, dépendances et dégagements. S'il s'agit d'une partie d'immeuble, le contrat doit en outre préciser la situation de cette partie dans l'immeuble.

La qualité de la construction est suffisamment établie par une note technique sommaire indiquant la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement. Si le contrat porte sur une partie d'immeuble, cette note technique doit contenir également l'indication des équipements collectifs qui présentent une utilité pour la partie d'immeuble vendue.

Cette note technique doit être annexée au contrat.

Article R*261-26

Le contrat doit également indiquer :

- le prix prévisionnel de vente et, le cas échéant, les modalités de sa révision dans les limites et conditions prévues aux articles L. 261-11-1 et R. 261-15 ;
- la date à laquelle la vente pourra être conclue ;
- s'il y a lieu, les prêts que le réservant déclare qu'il fera obtenir au réservataire ou dont il lui transmettra le bénéfice en précisant le montant de ces prêts, leurs conditions et le nom du prêteur.

Article R*261-27

Le contrat préliminaire est établi par écrit ; un exemplaire doit en être remis au réservataire avant tout dépôt de fonds. Il doit obligatoirement reproduire les dispositions des articles R. 261-28 à R. 261-31.

Article R*261-32

Les ventes à terme ou en l'état futur d'achèvement prévues au premier alinéa de l'article L. 261-9 sont celles qui auront été conclues après le 6 janvier 1967, conformément aux dispositions des articles 1601-2 et 1601-3 du code civil, reproduits aux articles L. 261-2 et L. 261-3 du présent code.

Article R*261-33

Pour l'application du deuxième alinéa de l'article L. 261-21, le vendeur peut justifier du commencement des travaux par tous moyens et notamment par l'attestation d'un architecte.

Reproductions légales des articles L. 121-23 à L.121-26 du code de la consommation et informations des ACQUEREURS/BAILLEURS :

Article L121-23

Les opérations visées à l'article L. 121-21 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.

Article L121-24

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.

Article L121-25

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.

Article L121-26

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.

Il est rappelé les dispositions suivantes :

Dispositions de l'article L145-7 du Code de Commerce

« Le locataire dont le bail est reporté a droit à une indemnité de dépossession qui comprend l'indemnisation des conséquences dommageables de la privation temporaire de jouissance, compte tenu, s'il y a lieu, de l'installation provisoire réalisée aux frais du bailleur et du remboursement de ses frais normaux de déménagement et de réinstallation. Lorsque l'offre a été acceptée ou reconnue valable par la juridiction compétente, et après l'expiration du délai d'un an à compter de la ratification de l'offre, le locataire doit quitter les lieux dès la mise à la disposition effective du local offert et le versement d'une indemnité provisionnelle dont le montant est fixé dans les formes prévues à l'article L. 145-19. Les prix et les conditions accessoires du bail peuvent être modifiés à la demande de la partie la plus diligente. »

Dispositions de l'article L145-9 du Code de Commerce

« Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du code civil, les baux de locaux soumis aux dispositions du présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance. A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se poursuit par tacite reconduction au-delà du terme fixé par le contrat, conformément à l'article 1738 du code civil et sous les réserves prévues à l'alinéa précédent. Le bail dont la durée est subordonnée à un événement dont la réalisation autorise le bailleur à demander la résiliation ne cesse, au-delà de la durée de neuf ans, que par l'effet d'une notification faite six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil. Cette notification doit mentionner la réalisation de l'événement prévu au contrat. S'agissant d'un bail comportant plusieurs périodes, si le bailleur dénonce le bail à la fin des neuf premières années ou à l'expiration de l'une des périodes suivantes, le congé doit être donné dans les délais prévus à l'alinéa premier ci-dessus. Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné. »



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 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. »

Dispositions de l'article L145-7-1 du Code de Commerce

Les baux commerciaux signés entre les propriétaires et les exploitants de résidences de tourisme mentionnées à l'article L321-1 du code du tourisme sont d'une durée de neuf ans minimum, sans possibilité de résiliation à l'expiration d'une période triennale.

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, l'ACQUEREUR/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 le calcul résultera des usages de la profession, des résultats d'exploitation notamment, et de l'appréciation souveraine des juges compétents. Cette indemnité pourra représenter 1 à 2 années du Chiffre d'Affaires rapporté au(x) lot(s) concerné(s).

Reproductions légales des articles L. 312-2, L 312-15 à L.312-17 du code de la consommation

Article L312-2

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux prêts qui, quelle que soit leur qualification ou leur technique, sont consentis de manière habituelle par toute personne physique ou morale en vue de financer les opérations suivantes :

1° Pour les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation :

- a) Leur acquisition en propriété ou la souscription ou l'achat de parts ou actions de sociétés donnant vocation à leur attribution en propriété, y compris lorsque ces opérations visent également à permettre la réalisation de travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien de l'immeuble ainsi acquis ;
- b) Leur acquisition en jouissance ou la souscription ou l'achat de parts ou actions de sociétés donnant vocation à leur attribution en jouissance, y compris lorsque ces opérations visent également à permettre la réalisation de travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien de l'immeuble ainsi acquis ;
- c) Les dépenses relatives à leur réparation, leur amélioration ou leur entretien lorsque le montant du crédit est supérieur à 75 000 € ;
- d) Les dépenses relatives à leur construction ;

2° L'achat de terrains destinés à la construction des immeubles mentionnés au 1° ci-dessus.

Article L312-15

L'acte écrit, y compris la promesse unilatérale de vente acceptée et le contrat préliminaire prévu à l'article L.261-15 du code de la construction et de l'habitation, ayant pour objet de constater l'une des opérations mentionnées à l'article L 312-2, doit indiquer si le prix sera payé directement ou indirectement, même en partie, avec ou sans l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par les sections 1 à 3 du présent chapitre.

Article L312-16

Lorsque l'acte mentionné à l'article L. 312-15 indique que le prix est payé, directement ou indirectement, même partiellement, à l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par les sections 1 à 3 et la section 5 du présent chapitre, cet acte est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assurent le financement. La durée de validité de cette condition suspensive ne pourra être inférieure à un mois à compter de la date de la signature de l'acte ou, s'il s'agit d'un acte sous seing privé soumis à peine de nullité à la formalité de l'enregistrement, à compter de la date de l'enregistrement.

Lorsque la condition suspensive prévue au premier alinéa du présent article n'est pas réalisée, toute somme versée d'avance par l'acquéreur à l'autre partie ou pour le compte de cette dernière est immédiatement et intégralement remboursable sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit. A compter du quinzième jour suivant la demande de remboursement, cette somme est productive d'intérêts au taux légal majoré de moitié.

Article L312-17

Lorsque l'acte mentionné à l'article L. 312-15 indique que le prix sera payé sans l'aide d'un ou plusieurs prêts, cet acte doit porter, de la main de l'acquéreur, une mention par laquelle celui-ci reconnaît avoir été informé que s'il recourt néanmoins à un prêt il ne peut se prévaloir du présent chapitre.

En l'absence de l'indication prescrite à l'article L. 312-15 ou si la mention exigée au premier alinéa du présent article manque ou n'est pas de la main de l'acquéreur et si un prêt est néanmoins demandé, le contrat est considéré comme conclu sous la condition suspensive prévue à l'article L. 312-16.

ETAT DES RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET MINIER

Comme mentionné à l'article préfectoral N°3.2 du 7/06/2011 mis à jour le 07/06/2013 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, la commune de MACOT LA PLAGNE n'est pas concernée par un plan de prévention des risques naturels, ni par un plan de prévention des risques technologiques mais est concerné par un risque minier prescrit. La commune est située en zone de sismicité 3 « Modérée ».

L'immeuble est uniquement concerné par le risque de sismicité.

ARTICLE 11 - FRAIS :

Les frais des présentes ainsi que ceux entraînés par l'acte de réalisation, leurs suites et leurs conséquences seront à la charge du RESERVATAIRE.

ARTICLE 12 - REQUISITION :

RESERVANT et RESERVATAIRE donnent tous pouvoirs à tous clercs ou employés de l'étude du notaire chargé d'établir l'acte devant régulariser les présentes à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables au contrat authentique, ces derniers auront la faculté de signer en leur nom les pièces nécessaires.

ARTICLE 13 – RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE :

Les soussignés reconnaissent avoir été avertis par le rédacteur des présentes de l'intérêt qu'ils ont à faire publier le présent accord à la conservation des hypothèques afin de le rendre opposable aux tiers. Ils déclarent, cependant, renoncer expressément à cette formalité et déchargent le notaire de toutes responsabilités à cet égard.

ARTICLE 14 – AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent protocole d'accord exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

ARTICLE 15 - CONDITIONS PARTICULIERES :a) DESIGNATION ET PRIX DES BIENS RESERVES

Numéro de logement	A303*			
Bâtiment	AVAL			
Type	T2			
Niveau	R+3			
Nombre de couchages	4			
Surface habitable (m²)	36,52 m²	m²	m²	m²
Surface balcon (m²)	4,32 m²	m²	m²	m²
Type de parking	sous-sol			
Prix logement HT	167 511 €	€	€	€
Prix parking HT	12 000 €	€	€	€
Prix mobilier HT	5 000 €	€	€	€
Prix TOTAL HT	184 511 €	€	€	€
TVA sur logement	33 502 €	€	€	€
TVA sur parking	2 400 €	€	€	€
TVA sur mobilier	1 000 €	€	€	€
Prix TOTAL TTC	221 413 €	€	€	€

Toutes les sommes sont exprimées en Euros.

b) MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX :

- 1- Les parties conviennent que le prix du parking TTC sera payable de la façon suivante, conformément aux dispositions réglementaires (cocher votre choix) :

☐ Option 1 : FINANCEMENT HT

Soit à financer le logement HT + le parking HT + le mobilier TTC pour un total de :

185 511 € €

Montant auquel s'ajoutent les frais d'emprunt, et les frais notariés d'acquisition comprenant une somme forfaitaire par lot acquis représentant la quote-part des frais d'établissement de l'acte contenant état descriptif de division/règlement de copropriété, estimés à :

- 3.380 €..... euros pour les frais d'emprunt,
- 4.810 €..... euros pour les frais d'acquisition,

Cas dans lequel il y a un crédit vendeur correspondant au montant de la TVA (Financement HT)

a) jusqu'à concurrence de 83.333 % du prix TTC à savoir :

Appels de fonds (en pourcentage)	TOTAL cumulé (en pourcentage)
2 % à la réservation	2 %
18 % ouverture de chantier	20 %
5 % au démarrage des fondations	25 %
10 % à l'achèvement des fondations	35 %
30 % élévation du plancher bas du rez-de-chaussée	65 %
5 % à la mise hors d'eau	70 %
10 % à la mise hors d'air	80 %
2,333 % à l'achèvement des locaux	82,333 %
1 % à la livraison des locaux	83.333 %

b) quant au surplus des sommes appelables, soit 16.667 % du prix ; il sera réglé directement sur les fonds en dépôt à la Caisse du Notaire, en vertu du pouvoir qui est expressément consenti par le RESERVATAIRE au terme des présentes, de percevoir le crédit de départ de TVA.

Le montant de ces remboursements de TVA grevant la vente sera donc versé par l'Administration fiscale entre les mains du notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente.

Le RESERVATAIRE s'engage à déléguer la totalité de cette somme à la société venderesse et à donner mandat irrévocable au notaire rédacteur de l'acte authentique de vente pour qu'il en reçoive le montant et en effectue le virement au compte de la société venderesse.

A l'effet de ce paiement à terme, le RESERVATAIRE donne d'ores et déjà et irrévocablement mandat au cabinet EXPERTIM FIDUCIAIRE, 3, allée Alphonse Fillion – 44 120 Vertou, à l'effet de se charger de ses déclarations de TVA et de demander le remboursement de cette TVA auprès du Trésor Public, le RESERVATAIRE s'engageant irrévocablement à reverser le montant de cette TVA dès son versement par le Trésor Public. Le RESERVATAIRE s'engage donc à missionner le cabinet EXPERTIM FIDUCIAIRE selon les modalités et honoraires repris dans la lettre de mission dudit cabinet et ce jusqu'à récupération complète de la TVA immobilière.

☒ Option 2 : FINANCEMENT TTC

Soit à financer le logement TTC + le parking TTC + le mobilier TTC pour un total de :

221 413 € €

Montant auquel s'ajoutent les frais d'emprunt, et les frais notariés d'acquisition comprenant une somme forfaitaire par lot acquis représentant la quote-part des frais d'établissement de l'acte contenant état descriptif de division/règlement de copropriété, estimés à :

- 3 380 € euros pour les frais d'emprunt,
- 4 810 € euros pour les frais d'acquisition,

Cas dans lequel il n'y a pas de crédit vendeur correspondant au montant de la TVA (Financement TTC)

Appels de fonds (en pourcentage)	TOTAL cumulé (en pourcentage)
2 % à la réservation	2 %
18 % Ouverture de chantier	20 %
5 % au démarrage des fondations	25 %
10 % à l'achèvement des fondations	35 %
30 % élévation du plancher bas du rez-de-chaussée	65 %
5 % à la mise hors d'eau	70 %
20 % à la mise hors d'air	90 %
5 % à l'achèvement des locaux	95 %
5 % à la livraison des locaux	100 %

2- Les parties conviennent que le prix du mobilier TTC sera payable de la façon suivante, conformément aux dispositions réglementaires :

- 30 % du prix à la signature de l'acte de vente,
- 70 % du prix 4 mois avant la livraison prévisionnelle des locaux,



3- DEPOT DE GARANTIE versé par les réservataires ce jour en un chèque sur la banque

BNP Paribas n° 8953734 et d'un
montant de 4 020 € Euros, le chèque étant établi à l'ordre de CERENICIMO.

4- PRET SOLLICITE PAR LE RESERVATAIRE :

En cas de refus de prêt à sa première demande, le réservant s'est réservé le droit, en accord avec le réservataire, de présenter sa demande à d'autres organismes financiers.

En cas de refus total du prêt à ces différentes demandes, l'acquéreur sera remboursé de l'intégralité de l'acompte qu'il aura versé à la réservation, sans indemnité à verser de part et d'autre.

MB

ARTICLE 16 - CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA LOCATION ET CONDITION DE REMBOURSEMENT DE LA TVA :

La présente réservation est réalisée dans une résidence de tourisme classée 4 étoiles et par voie de conséquence, soumise aux dispositions de l'article 261 D 4 du Code Général des Impôts.

Ce dispositif fiscal permet l'assujettissement à la TVA et la récupération de la TVA par l'acquéreur.

Le RESERVATAIRE, simultanément à l'acquisition des biens, s'engage aux termes d'un bail commercial, à consentir à la location des locaux meublés sus-désignés à la société ODALYS – Parc de la Duranne – 655 rue René Descartes – BP 412 – Aix-en-Provence (13591), immatriculé au registre du commerce et des sociétés sous le numéro B 487 696 080 Aix-En-Provence et offrant en plus de l'hébergement certaines prestations de services (petit déjeuner, nettoyage, fourniture de linge de maison et réception de la clientèle...) telles que définies dans l'arrêté du 14 février 1986 modifié et plus particulièrement son annexe II ou tout texte subséquent.

Le RESERVATAIRE s'engage expressément à conférer tous pouvoirs à la société qui lui sera 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.

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.

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

Signature en **deux exemplaires originaux**

Fait à SGE
Le 16 décembre 14

POUR LE RESERVANT (SAS Promeo Patrimoine)



Fait à : Paris
Le : 4 novembre 2014

POUR LE RESERVATAIRE

