

## DOSSIER DE RESERVATION

# *Le Parc Aurélia*

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

- |               |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3 Exemplaires | { | <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Contrat de réservation</i></li><li>- <i>Bon de commande Mobilier</i></li><li>- <i>Bail de location</i></li><li>- <i>Descriptif sommaire</i></li><li>- <i>Plan de l'appartement</i></li><li>- <i>Plan d'étage</i></li><li>- <i>Plan de Masse</i></li></ul> |
| 1 Exemplaire  | { | <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Annexes fiscales accompagnées du chèque à l'ordre du Cabinet Magnin.</i></li><li>- <i>Chèque de réservation (non barré et sans annotations)</i></li><li>- <i>S'il est non encaissable, merci de le préciser sur un post-it</i></li></ul>                  |

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.



# Résidence LE PARC AURELIA

3 Rue de l'Hôtellerie – 44470 CARQUEFOU

## CONTRAT DE RÉSERVATION

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Référence Bâtiment    |  |
| Référence Appartement |  |

### ENTRE LES SOUSSIGNÉS

LA SARL MAG'IMMO

Société à Responsabilité Limitée au capital de 8 000 €

dont le Siège Social est situé 42 quai Magellan à NANTES (44000)

Immatriculée au Registre du Commerce de Nantes sous le n° 480 237 304

Représentée par sa gérante Madame Martine COUCKE

ci-après dénommé "LE RESERVANT"

### D'UNE PART,

Monsieur ..... Prénom : .....

Madame ..... Prénom : .....

Demeurant ensemble à Commune : ..... Code postal : .....

Lieu-dit ou rue .....

agissant tant en leur nom personnel qu'au nom de toute société et notamment

SOCIETE .....

forme juridique ..... au capital de : ..... €

siège social .....

commune ..... code postal : .....

Représenté par ..... En qualité de : .....

ci-après dénommé "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 MAG'IMMO"** se propose d'édifier un immeuble ci-après désigné sur un terrain situé à :

|             |                                   |
|-------------|-----------------------------------|
| Département | 44 – LOIRE-ATLANTIQUE             |
| Commune     | CARQUEFOU – 3 Rue de l'Hôtellerie |
| Cadastre    | : Section AT –Parcelle N° 93 -    |

### ARTICLE 2 - PROJET DE CONSTRUCTION

Le dit terrain est inscrit dans le périmètre d'une Association Foncière gérée par l'Association Syndicale Libre du Philéas constitué en date du 31 Août 1994 par devant Maître Jean Luc LEONARD 268 rue Georges Clemenceau à ANCENIS 44150  
Le bien acquis constitue les lots n° 4 dans sa totalité et les n° 7 et 8 pour parties.

Le réservant se propose d'édifier sur le terrain ci-dessus désigné, situé à CARQUEFOU, un ensemble immobilier commercial à usage de Résidence de Tourisme Classée 3 étoiles comprenant la construction de 111 appartements, des locaux destinés aux services généraux et des places de stationnement.

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

Un permis de construire a été déposé et a fait l'objet d'un arrêté de Monsieur le Maire de Carquefou portant le n° 4402606M1051 délivré en date du 7 juillet 2006.

Le RESERVANT 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, au plus tard au cours du QUATRIEME TRIMESTRE DEUX MILLE SEPT.

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.

### ARTICLE 5 – SERVITUDES – ETAT DES 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 que le réservant établira, 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 DELOMEAU, Office Notarial de REZE (44 000).

## B. Etat des risques naturels et technologiques

Le réservataire déclare que la commune dont dépend les biens et droits immobiliers objet des présentes ne se trouve pas dans une zone à risques naturels et technologiques car elle n'apparaît pas dans l'arrêté préfectoral en date du 1<sup>er</sup> février 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 | Type | Surface Habitable | Réf.Lot | Niveau | Type | Surface Habitable |
|---------|--------|------|-------------------|---------|--------|------|-------------------|
|         |        |      |                   |         |        |      |                   |
|         |        |      |                   |         |        |      |                   |
|         |        |      |                   |         |        |      |                   |
|         |        |      |                   |         |        |      |                   |
|         |        |      |                   |         |        |      |                   |
|         |        |      |                   |         |        |      |                   |

En ce compris, la quote-part des parties communes particulières et générales affectées aux termes du règlement de copropriété, étant ici précisé que l'ensemble des locaux d'exploitation et l'ensemble des 93 parkings affectés à la Résidence objets des présentes font parties intégrantes des Parties Communes particulières et générales.

## ARTICLE 7 - PLANS

Vont demeurer annexés aux présentes après avoir été visés des parties

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

## 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 de:

|                                   |
|-----------------------------------|
| <b>Euros TTC</b><br>(en chiffres) |
|-----------------------------------|

|                                  |
|----------------------------------|
| <b>Euros TTC</b><br>(en lettres) |
|----------------------------------|

En ce inclus une TVA au taux de 19.60 % (dix neuf soixante pour cent).

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 l'échelonnement suivant :

- 5% à la signature du présent contrat.
- 30% aux fondations ou à la signature de l'acte de vente authentique si celle-ci intervient avant.
- 15% au plancher haut du rez-de-chaussée.
- 10% au plancher haut du 2ème étage.
- 10% à la mise hors d'eau
- 15% aux cloisonnements périphériques.
- 10% 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 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 un délai maximum de quinze jours suivant la signature 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.

La 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 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 du programme :

L'OFFICE NOTARIAL DE REZE – Me Paul Bernard DELOMEAU - 3 Bd VICTOR HUGO A REZE 44400

L'ETUDE DE MAITRE JEAN LUC LEONARD – 268 RUE GEORGES CLEMENCEAU A ANCENIS -- 44150

A cet effet, le réservant adressera d'abord au réservataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (au besoin par l'intermédiaire du notaire chargé de régulariser l'acte).

- 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 RESERVANT convoquera le RESERVATAIRE, par lettre recommandée avec accusé de réception pour signer l'acte de vente à l'expiration du délai d'un mois, à compter de la réception du projet d'acte et autres pièces qui lui auront été adressées ainsi qu'il vient d'être dit.

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.

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 - 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 11 ans et 11 mois minimum au profit de la Société d'exploitation de la Résidence de Tourisme : STE ANTEUS– 52 avenue Alsace Lorraine – 38 000 GRENOBLE (ou l'une de ses filiales), qui consentira elle-même des sous-locations meublées au profit des futurs résidents.

### **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 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 ATLANTIQUE – 1, rue Françoise Sagan – 44800 SAINT HERBLAIN  
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 qu'elle est 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.

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 - 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 NANTES
- Le RESERVATAIRE en son domicile indiqué en tête des présentes.

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

LE : \_\_\_\_\_

EN DEUX EXEMPLAIRES ORIGINAUX

DONT UN POUR CHAQUE PARTIE

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

**LE RESERVANT \***  
**LA SARL MAG'IMMO**

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

## Fiche D'Etat Civil

|                                        | Acquéreur 1                                                                                               | Acquéreur 2                                                                                                |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nom                                    |                                                                                                           |                                                                                                            |
| Prénoms<br>(Soulignez le prénom usuel) |                                                                                                           |                                                                                                            |
| Adresse :                              |                                                                                                           |                                                                                                            |
| Nationalité <sup>(1)</sup>             |                                                                                                           |                                                                                                            |
| Date de Naissance                      |                                                                                                           |                                                                                                            |
| Lieu de Naissance                      |                                                                                                           |                                                                                                            |
| Nom usuel du père                      |                                                                                                           |                                                                                                            |
| Nom de jeune fille de la mère          |                                                                                                           |                                                                                                            |
| Profession                             |                                                                                                           |                                                                                                            |
| Tel Domicile                           |                                                                                                           |                                                                                                            |
| Tel Bureau                             |                                                                                                           |                                                                                                            |
| Tel Portable                           |                                                                                                           |                                                                                                            |
| Email                                  |                                                                                                           |                                                                                                            |
| Situation de Famille                   | Célibataire<br>Marié(e)<br>Veuf depuis le :<br>Divorcé (e) depuis le <sup>(2)</sup> :<br>Pacs depuis le : | Célibataire<br>Marié (e)<br>Veuf depuis le :<br>Divorcé (e) depuis le <sup>(2)</sup> :<br>Pacs depuis le : |

### **Mariage et régime Matrimonial :**

Date et lieu de mariage : .....  
 Date de votre contrat de mariage<sup>(2)</sup> : ..... Ville.....  
 Nom du notaire rédacteur: .....  
 Régime adopté : .....

### **Modification du régime Matrimonial :**

Date de l'acte : .....  
 Nom du notaire rédacteur : ..... Ville.....  
 Nouveau régime adopté : .....  
 Homologation <sup>(2)</sup> par le tribunal de: .....

### **Acquéreur(s)**

Merci de préciser si l'acquisition se fait au nom de :

Monsieur et Madame - Monsieur - Madame - Mademoiselle

Ou, en cas d'achat en société :

Nom de la Société : ..... Forme : .....

Existence : Statuts faits <sup>(2)</sup> - A faire

### **Réalisation de la vente :**

Déplacement chez le notaire du programme : OUI / NON -

Procuration : OUI / NON -

*(1) Pour les nationalités étrangères, merci de fournir une copie de la carte de séjour ou de résident*

*(2) Merci de fournir une copie du (des) documents*

*Pour les successions ou donations, merci de préciser au verso les noms, les prénoms, les dates et lieu de naissance de vos enfants (adresse éventuellement)*