KAUFMAN & BROAD

« VALCOMEDIA »
– Résidence de tourisme ☆☆☆ –

MONTPELLIER (34000)

CONTRAT PRELIMINAIRE DE RÉSERVATION

(préalable à une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Kaufman et Broad Languedoc-Roussillon, SARL au capital de 100 000€, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Montpellier sous le n°479 491 185 dont le siège social est à MONTPELLIER (34000), 266 Place Ernest Granier, représentée par Madame Béatrice MORTIER, dûment mandatée à cet effet,

Ci-après dénommé "LE RÉSERVANT" D'une part,

ET :

M / Mme / Société (n°RCS obligatoire)

……

……

……

Ci après dénommés ensemble "LE RÉSERVATAIRE" D'autre part,

EXPOSE

Le RÉSERVANT se propose de réaliser un ensemble immobilier, «VALCOMEDIA» situé sur la commune de MONTPELLIER (34). Il est ici précisé que la résidence «VALCOMEDIA» est destinée à faire l'objet d'un classement Résidence de tourisme dans la catégorie 3 étoiles selon les prescriptions de l'arrêté du 4 juin 2010 et des articles L321-1 et suivants et D321-1 et suivants du Code du Tourisme, et faire l'objet d'une exploitation par un exploitant unique, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

L'ensemble immobilier à édifier sera destiné à être vendu par unités d'hébergement placées sous le régime de la copropriété régi par la loi du 10 juillet 1965 modifiée. Le règlement de copropriété contenant l'état descriptif de division, concernant le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes, sera établi en l'Etude de Maître Denis THURET, notaire à NICE, 27 Rue Rossini.

Il est rappelé qu'il s'agit de lots dépendant d'un immeuble destiné à l'usage de résidence de tourisme, et que la numérotation ci-dessus pourra varier dans le cadre du règlement de copropriété, sans aucune modification matérielle des lots, par rapport aux plans visés ci-joints.

Le RÉSERVANT a procédé à des études préalables portant sur cette opération, sa consistance et la qualité de construction. Toutefois, sa réalisation est subordonnée à sa faisabilité aux plans juridique, administratif (obtention transfert de permis de construire, recours des tiers, acquisition des terrains), commercial, technique et financier.

Ainsi, si l'appréciation des études poursuivies fait apparaître, pour quelque cause que ce soit, que l'opération ne peut être menée à bien dans le respect des objectifs d'origine, le RÉSERVANT pourra être amené à modifier le projet ou y renoncer, ce que le RESERVATAIRE accepte par avance.

La réalisation du projet est toutefois conditionnée par la réitération des différentes promesses de ventes en actes authentiques, pour le réservant.

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DU CONTRAT

- Le RÉSERVANT s'engage à réserver au profit du RÉSERVATAIRE, les biens spécifiés à l'article 2, en contrepartie du versement par le RÉSERVATAIRE du dépôt de garantie visé à l'article 5 du présent contrat, le tout dans les conditions qui suivent.
  Le présent contrat est soumis aux conditions des articles L.261-15 et R.261-25 à R.261-31 du Code de la Construction et l'Habitation.

- Le RESERVANT informe le RESERVATAIRE qu'il se réserve, néanmoins, dans le cadre de sa commercialisation, le droit de proposer à des investisseurs ou des bailleurs, la « vente en bloc » de l'opération, ce que le RESERVATAIRE accepte expressément.

  Le présent contrat sera en conséquence caduc en cas de signature entre le RESERVANT et un investisseur, personne physique ou morale unique, d'un contrat de réservation portant sur l'ensemble de l'opération en vue de sa « vente en bloc »

Le RESERVANT informera le RESERVATAIRE de cette « réservation en bloc » dans le délai d'un mois de ladite réservation, et lui remboursera le dépôt de garantie, sans que le RESERVATAIRE puisse prétendre à aucune autre indemnité.

- Il est rappelé que le RESERVANT n'envisage qu'une opération de construction/vente des biens réservés aux présentes et que sa responsabilité ne saurait en aucun cas être recherchée à raison de tous conseils et/ou contrats souscrits par le RESERVATAIRE auprès d'un tiers au présent contrat concernant les aspects personnalisés juridiques, financiers et fiscaux et les garanties attachées de son opération immobilière (notamment bail commercial, garanties locatives, garantie revente, etc…)

ARTICLE 2 - DESIGNATION

La réservation, objet du présent contrat, porte sur :

2.1. Description de l'opération :

L'ensemble immobilier (situé 14 rue Vanneau et 6 rue Baudin) est composé d'une résidence de tourisme 3 étoiles de 121 logements.

Le réservataire reconnaît avoir été mis en mesure de prendre connaissance et de pouvoir apprécier la situation et l'environnement dudit programme.

2.2. - Consistance des biens réservés :

- Dans le Bâtiment……..dans la résidence de tourisme.
- Un appartement n°…….…….. à l'étage ..…..... ……

de type ……..,

d'une surface habitable approximative de ..…… m², comportant …… pièces

principales, coin cuisine, ... salle(s) de bains/salle d'eau

entrée-dégagement, rangement.

La consistance du bien réservé résulte en outre du plan de celui-ci annexé au présent contrat et dont le RÉSERVATAIRE reconnaît avoir reçu un exemplaire.
En cas de contradiction, la description figurant au présent contrat prévaudra sur tout autre document.
Il est précisé que le réservataire s'oblige d'ores et déjà à signer le bail commercial dont une copie est annexée aux présentes qui le lie avec la société « ODALYS Résidences », gestionnaire de la future résidence de tourisme. Etant ici précisé que la signature du dit bail devra intervenir au plus tard le jour de la réitération authentique des présentes. Le logement, objet du présent contrat, est destiné à la location selon les modalités qui régissent la dite résidence de tourisme.

Le Réservant promet de vendre également à l'Acquéreur, qui accepte, le mobilier décrit article par article en une liste demeurée annexée aux présentes. De convention expresse entre les parties, la vente des biens mobiliers est conclue sous la condition suspensive de l'acquisition, par le réservataire, des logements ci-dessous désignés.

La vente des biens mobiliers sera constatée par acte authentique en même temps que la vente des biens et droits immobiliers.

2.2. - Qualité de la construction

Celle-ci résulte de la notice descriptive sommaire des parties privatives et communes de l'ensemble immobilier, annexée au présent contrat et dont le RÉSERVATAIRE reconnaît avoir reçu un exemplaire et qui comprend :

- l'indication à titre prévisionnel de la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipements privatifs,
- l'indication à titre prévisionnel des éléments d'équipements collectifs qui présenteront une utilité pour les biens réservés.

De plus, le réservataire a pris connaissance et signé le bon de commande précisant la nature du mobilier qui sera installé par le gestionnaire dès la livraison du bien objet des présentes. Le bon de commande est annexé au présent contrat de réservation.

2.3 - Situation Administrative

Un permis de construire a été obtenu le 6 septembre 2010 auprès de la Mairie de la commune de Montpellier sous le n°PC34172 10 V0118.
Un transfert de permis de construire pourra être déposé en cas de substitution de toutes sociétés par le RESERVANT.

Si le permis de construire et/ou le transfert fait l'objet d'un recours et si l'appréciation de ce recours fait apparaître, pour quelque cause que ce soit, qu'il ne peut être levé dans des conditions compatibles avec le projet envisagé et le planning initial de l'opération, le RESERVANT pourra renoncer à ce projet totalement ou en sa forme actuelle, en remboursant alors le dépôt de garantie, sans indemnités de part et d'autre ce que le réservataire accepte expressément.

L'ensemble immobilier supportera toutes les charges et servitudes résultant du permis de construire et de ses modifications éventuelles, ainsi que du règlement de copropriété et, le cas échéant, de la division en volumes et/ou de l'Association Syndicale Libre que le RESERVANT établira, le RESERVATAIRE étant, par ailleurs, tenu d'adhérer à la copropriété constituée.

ARTICLE 3 : CONDITIONS DE LA VENTE A INTERVENIR

3.1. - Prix

3.1.1. - Montant

La vente des biens immobiliers ci-dessus désignés aura lieu moyennant le prix, stipulé non révisable, de :

……€

(……€),

Toutes Taxes Comprises (T.V.A. à 19.6 %) ; étant précisé que la vente se réalisera en

tenant compte de la Taxe sur la Valeur Ajoutée en vigueur au jour de la réalisation de la vente.

Ce prix se décompose de la façon suivante :

Désignation	Prix HT (euros)	TVA (euros)	Prix TTC (euros)
Prix Immobilier			
Prix mobilier			
TOTAL			

3.1.2. – Contenu du prix

Il est précisé que le prix ne comprend pas :

- les frais d'actes notariés de vente, y compris les frais de timbre et de publicité foncière qui resteront à la charge de l'acquéreur,
- les frais et charges de prêts sollicités par le RÉSERVATAIRE,
- le coût des travaux supplémentaires par rapport aux prévisions de la réservation qui seraient demandés par le RÉSERVATAIRE,
- le montant de tous impôts et taxes, participations et autres redevances à la charge de l'acquéreur, y compris ceux qui viendraient à être modifiés ou créés,
- les charges de copropriété à compter de la mise à disposition du lot à l'acquéreur,
- les frais d'établissement de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété, que le RESERVATAIRE devra régler le jour de la signature de l'acte authentique, ce dont il reconnaît avoir été informé.

3.1.3. – Modalités de paiement du prix

Ce prix sera payé conformément à l'échelonnement qui suit :

✓	**1500€ A la réservation**	
✓	**30% A l'ouverture du chantier *** (* ce compris dépôt de garantie)	**soit 30 % en cumul**
✓	**5 % Fondations achevées**	**soit 35 % en cumul**
✓	**20 % Achèvement Plancher bas RDC**	**soit 55 % en cumul**
✓	**10 % Achèvement Plancher bas 2ème étage**	**soit 65 % en cumul**
✓	**5 % Mise hors d'eau**	**soit 70 % en cumul**
✓	**10 % Achèvement Menuiseries extérieures**	**soit 80 % en cumul**
✓	**10 % Achèvement Cloisonnement intérieur**	**soit 90 % en cumul**
✓	**5 % Achèvement des travaux**	**soit 95 % en cumul**
✓	**5 % A la livraison**	**soit 100 % en cumul**

En cas de réalisation de la vente, les 1 500 €, versés à titre de dépôt de garantie du présent contrat, s'imputeront sur le premier terme de paiement.

Par ailleurs, la fraction du prix de vente exigible à la signature de l'acte de vente, sera déterminée en fonction de l'avancement des travaux à la signature dudit acte, conformément à l'échelonnement ci-dessus.

Les fractions du prix restant à payer seront réglées dans un délai de huit jours suivant l'envoi de chaque attestation d'avancement des travaux établie dans les conditions précisées dans l'acte de vente.

Les fractions faisant l'objet d'appels de fonds ne portent pas intérêt, mais tout retard de paiement par rapport au délai indiqué dans l'appel de fonds donnera lieu à une indemnité de 1 % de la somme exigée par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier et le versement de l'indemnité devant intervenir préalablement à tout autre paiement. Tout versement effectué s'imputera par priorité sur le paiement des intérêts.

3.2. – Financement de l'acquisition

Le RÉSERVATAIRE se propose de financer l'acquisition des biens objet de la présente réservation au moyen :

- de fonds propres d'un montant de

  ..... **€**,
- d'un prêt d'un montant de ..... **€**,

  consenti par..... pour une durée de ……..,
- d'un prêt d'un montant de ..... **€**,

  consenti par..... pour une durée de ……..,
- d'un prêt d'un montant de ..... **€**,

  consenti par..... pour une durée de ……..,

Le RESERVANT informe le RESERVATAIRE que la cession de son premier rang de privilège de vendeur au profit des établissements financiers ne pourra intervenir qu'à la double condition que les fonds propres de l'ACQUEREUR soient utilisés au paiement des premiers appels de fonds, préalablement à la libération du ou des prêt(s) et que les établissements financiers s'engagent à libérer, sans conditions et sur simple présentation des appels de fonds, l'intégralité des fonds empruntés entre les mains du VENDEUR.
De même, la renonciation à l'action résolutoire du VENDEUR n'interviendra qu'à compter de la libération intégrale des fonds propres entre les mains du vendeur.

A titre de condition essentielle de la réservation, RÉSERVANT et RÉSERVATAIRE conviennent que :

a) Le RÉSERVATAIRE s'oblige à déposer la ou les demandes de prêts dans un délai de **15 jours** à compter de ce jour et à en justifier au RÉSERVANT.

b) Il s'oblige à notifier au RÉSERVANT les offres ou refus de prêts en réponse à ses demandes, dès leur obtention et dans un délai expirant au plus tard **30**

jours après la signature du présent contrat par lettre recommandée avec accusé de réception.

c) Il s'oblige à fournir, à première demande du RESERVANT, soit une attestation émanant de l'organisme prêteur précisant que l'offre de prêt est accordée et en cours d'établissement auprès des services compétents dudit organisme, soit l'offre de prêt dès son émission.

Dans le cas où le RESERVATAIRE ne remplirait pas les obligations mises à sa charge ci-dessus, le RESERVANT pourra, si bon lui semble et après mise en demeure restée infructueuse pendant 8 jours, résilier le présent contrat et retrouver la libre disposition du bien.

Dans le cas où le RÉSERVATAIRE se verrait refuser le ou les prêts spécifiés dans le présent article, ce dont il devra justifier par lettre émanant du ou des organismes prêteurs, il notifiera alors au RÉSERVANT, dans les 8 jours de cette information, par lettre recommandée avec avis de réception. Le RESERVANT pourra alors, le cas échéant, dans les 8 jours suivant la réception de cette notification, proposer au RESERVATAIRE de déposer auprès d'un autre organisme bancaire ou financier spécifique une nouvelle demande de prêt. En cas de proposition de prêt dans les conditions du présent contrat, émise par cet organisme, le RESERVATAIRE s'engage à le souscrire.

En cas de refus de prêt, et sous réserve de l'article qui suit, le RÉSERVANT remboursera alors le dépôt de garantie et reprendra la libre disposition des biens objet du présent contrat.

Cependant, si le défaut d'obtention du prêt (des prêts) résulte de la faute du RESERVATAIRE (notamment s'il a négligé d'en faire la demande dans les délais ci-dessus indiqués ou de donner les justifications utiles ou s'il a refusé, sans motif légitime, l'offre reçue), le dépôt de garantie restera acquis au RESERVANT en application de l'article 1178 du code civil suivant lequel "la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement".

ABSENCE DE PRET :
Conformément à l'article L.312-15 du Code de la Consommation, si le réservataire déclare vouloir financer le prix de la présente acquisition, sans avoir recours directement ou indirectement à un prêt, il apposera conformément à l'article L.312-17 du Code de la Consommation la mention manuscrite :

" Je reconnais avoir été informé de ce que si, contrairement à ce qui a été dit au présent contrat, je venais à recourir à un prêt pour payer directement ou indirectement ou même partiellement, le prix ci-dessus, que j'ai déclaré vouloir acquitter de mes deniers personnels, je ne pourrai pas me prévaloir des dispositions protectrices de l'emprunteur de la loi du 13 juillet 1979, (Articles L311-1 et suivants du Code de la Consommation)".

Signature :

3.3. – Délai prévisionnel de livraison

Le RÉSERVANT indique que les biens faisant l'objet du présent contrat devraient être achevés au plus tard le : **01 mars 2013**, au sens de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette date prévisionnelle pourra être recalée jusqu'à l'acte de vente en fonction de l'avancement réel de l'opération, ce dont le RESERVANT informera le RESERVATAIRE au plus tard lors de la notification du projet de contrat de vente notarié.

Ce délai prévisionnel est donné sous réserve de la survenance d'un cas de force majeure, de cas fortuit ou de fait d'un tiers, et des causes légitimes de prolongation de délai, ci-après contractuellement définies, et justifiées par la présentation d'une attestation établie par le maître d'œuvre de l'opération :
les intempéries définies par les états justificatifs édités par la Chambre Syndicale des Entrepreneurs de Construction ou, à défaut, par les relevés de la station météorologique la plus proche ; les grèves générales ou partielles affectant le chantier, les entreprises ou les fournisseurs ; les troubles résultant d'hostilités, cataclysmes ; les accidents de chantier ; les retards consécutifs aux sauvegardes, redressements ou aux liquidations judiciaires des entreprises intervenant sur le chantier ou des fournisseurs ; des injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux ; les retards imputables aux concessionnaires gaz, électricité, téléphone, eaux …. , les retards provenant d'anomalie du sous-sol (vices du sols, archéologie, pollution, inondation) ; retards de paiement de l'acquéreur, demande de travaux modificatifs de l'acquéreur.

S'il survient un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des délais, l'époque prévue pour l'achèvement des travaux serait différée d'un temps égal à deux fois celui pour lequel l'évènement considéré aurait eu une incidence sur la poursuite des travaux.

La non finition des parties communes ou des ouvrages d'intérêt commun ne saurait être invoqués par le RÉSERVATAIRE comme une cause d'empêchement de livraison dès lors que les parties qui lui seront vendues seront habitables ou utilisables en conformité de leur destination, conformément aux dispositions de l'article R.261-1 du Code de la Construction et l'Habitation.

3.4. – Autres conditions de la vente à intervenir

La vente des biens objet de la présente réservation, si elle est réalisée, aura lieu en état futur d'achèvement en application des dispositions de l'article L.261-3 du Code de la Construction et l'Habitation, aux conditions habituelles des ventes d'immeubles à construire portant sur des locaux à usage d'habitation ou professionnel et d'habitation et à celles ci-après précisées :

- la vente comportera l'une des garanties de remboursement ou d'achèvement, prévues par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la Construction et l'Habitation, le vendeur ayant seul le choix de la forme de la garantie fournie et la faculté de substituer la garantie de remboursement à la garantie d'achèvement de

l'article R.261-21 du Code de la Construction et l'Habitation, cela sans le concours de l'acquéreur, comme il est dit à l'article R.261-23 du même Code,

- le vendeur conservera les pouvoirs du Maître d'ouvrage et aura, en outre, le pouvoir irrévocable de passer après la vente, s'il y a lieu toute convention de cession de terrains, de cours communes, de servitudes et autres, nécessaires pour la réalisation de l'immeuble, ainsi que de déposer toute demande de permis de construire ou d'autorisation administrative qui s'avérerait nécessaire ou utile pour la bonne réalisation de l'opération de construction ou l'obtention du certificat de conformité.

- la vente aura lieu avec garantie de contenance de terrain, de la surface et des cotes des locaux. Toutefois, les différences inférieures ou égales à 5 % en plus ou en moins de surface ou des cotes exprimées sur les plans seront tenus pour admissibles et ne pourront motiver aucune réclamation,

- La signature du contrat de bail avec la société ODALYS Résidence, lors de la signature de l'acte.

- l'entrée en jouissance n'aura lieu qu'après l'achèvement, au sens de l'article R.261-1 du Code de la Construction et l'Habitation, des biens objet de la réservation et le paiement du solde du prix,

Il est rappelé que cette opération sera destinée à l'exercice d'une activité commerciale d'exploitation d'hébergements dans une résidence de tourisme consistant en la sous-location de logements meublés et équipés, accompagnée de la fourniture de services para-hôteliers, tels que ces services se trouvent définis par l'article 261-D du Code Général des Impôts modifié par l'article 18 de la deuxième loi de finance rectificative n°2002-1576 du 30 décembre 2002 et dont l'application a été précisée par les instructions de la Direction Générale des Impôts des 11 avril 1991 (BOI 3A-9-91), du 9 juillet 1991 (BOI 3A-13-91), du 30 avril 2003 (BOI 3A-2-03), et du 9 mars 2009 numéro 3 A-2-09. à savoir : au moins 3 des 4 services suivants :

La réception de la clientèle, même non personnalisée
La fourniture de petits déjeuners
Le nettoyage régulier des locaux à la fin des séjours
La fourniture de linge de maison

L'exploitation du site sera réalisée par la société dénommée ODALYS Résidences, société par actions simplifiée au capital de 3.000.000 euros, dont le siège social est à Aix-en-Provence immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Aix-en-Provence, sous le numéro : 487 696 080, ou toute filiale pouvant s'y substituer.

Les conditions particulières pour l'achat de biens immobiliers dans le cadre des dispositions de l'article 261 D 4^{e} b et c du CGI sont les suivantes :

Bail à consentir par l'acquéreur :
" LE RESERVATAIRE " reconnaît avoir été informé des règles fiscales qui régissent une acquisition en tant que loueur de locaux par bail commercial à un exploitant d'un établissement d'hébergement, notamment pour la récupération de la Taxe à la Valeur Ajoutée grevant l'acquisition.

Afin de satisfaire aux conditions de l'article 261-D 4, il s'oblige à signer avec la Société de gestion, ayant une activité commerciale d'exploitant avec fourniture de logements meublés et services para-hôteliers, tels que le nettoyage quotidien des locaux, la distribution de petits-déjeuners, la fourniture de linge de maison, l'accueil gardiennage (le tout conformément aux prescriptions des instructions administratives des 11 avril 1991 (BOI 3A-9-91), du 9 juillet 1991 (BOI 3A-13-91), du 30 avril 2003 (BOI 3A-2-03), et du 9 mars 2009

numéro 3 A-2-09., ces instructions ayant pour objet de définir les modalités des locations meublées passibles de la T.V.A) un bail commercial dont copie lui a été remise et qu'il accepte.

La société de gestion sera expressément autorisée à apposer sur l'immeuble son nom, la désignation de la résidence et la marque sur lesquels la copropriété ne pourra prétendre en aucun cas à un droit de propriété.

Dispositions relatives au remboursement de la TVA grevant l'acquisition :
L'article 261-D 4 du Code Général des Impôts est reproduit ci-dessous :
" Toutefois, l'exonération ne s'applique pas :
a) Aux prestations d'hébergement fournies dans les hôtels de tourisme classés, les villages de vacances classés ou agréés et les résidences de tourisme classées lorsque ces dernières sont destinées à l'hébergement de touristes et qu'elles sont louées par un contrat d'une durée d'au moins 9 ans à un ou plusieurs exploitants qui ont souscrit un engagement de promotion touristique à l'étranger dans les conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat ;

b) Aux prestations de mise à disposition d'un local meublé ou garni effectué à titre onéreux et de manière habituelle, comportant en sus de l'hébergement au moins trois des prestations suivantes, rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle : le petit-déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception même non personnalisée, de la clientèle ;
c) Aux locations de locaux nus, meublés ou garnis consenties à l'exploitant d'hébergement qui remplit les conditions fixées au " a " ou au " b ", à l'exclusion de celles consenties à l'exploitant d'un établissement mentionné à l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation dont l'activité n'ouvre pas droit à déduction."

Pour la pleine information de l'ACQUEREUR, il est rappelé les dispositions suivantes :

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 L 321-1 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 L321-3 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 L 321-4 du Code du Tourisme

« Les documents de commercialisation diffusés aux acquéreurs de logements situé dans des résidences de tourisme doivent comprendre l'identité du gestionnaire retenu pour gérer la résidence et répondre à des critères fixés par arrêté du ministre chargé du tourisme. »
Ces critères ont été précisés dans un arrêté du ministère du tourisme du 23 décembre 2009, paru au journal officiel du 27 décembre 2009.

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 totalem ent 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. »

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 sera calculée en conformité avec l'article L145-14 du code de commerce, rappelé ci-dessus.

L'acte de vente sera substitué purement et simplement au présent contrat ; en cas de contradiction, seules les dispositions de l'acte de vente auront effet.

ARTICLE 4 : REALISATION DE LA VENTE

En application des dispositions de l'article R.261-30, le RÉSERVANT notifiera au RÉSERVATAIRE le projet d'acte de vente, avant la date de la signature de cet acte.

La date à laquelle la vente pourra être conclue interviendra au plus tard le

et sera reçue par :

Maître THURET
27 rue Rossini
06600 NICE

Faute, par le RESERVATAIRE, d'avoir signé l'acte de vente à la date fixée par le RESERVANT et sauf résiliation amiable ou prorogation dûment acceptée par le RESERVANT, sommation sera faite au RÉSERVATAIRE de se présenter aux jours et heures fixés devant le notaire ci-dessus désigné, étant convenu que :

- le défaut de présentation au rendez-vous de signature,
- le refus de signer,
- l'absence de versement de la partie du prix alors exigible,

toute demande formulée par le RÉSERVATAIRE qui aurait pour objet d'introduire dans l'acte de vente des dispositions non conformes à celles de la présente réservation, vaudront renonciation de la part du RÉSERVATAIRE à la réalisation de l'acte de vente.

Le RÉSERVANT pourra disposer alors librement des biens faisant l'objet de la présente réservation et le dépôt de garantie prévu à l'article 5 lui restera définitivement acquis.

ARTICLE 5 - DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la présente réservation, le RESERVATAIRE verse à l'ordre de la SARL Kaufman et Broad Languedoc-Roussillon ou de toute société que se substituera qui le versera à un compte spécial conformément à l'article 33 de la loi du 22/12/1967 :

la somme de : ..... **€**

au moyen d'un chèque n° : ....

tiré sur : .....,

représentant 1 500€ , le délai de réalisation de la vente n'excédant pas 1 an.

Cette somme est indisponible, incessible et insaisissable jusqu'au dénouement du contrat de réservation selon les hypothèses suivantes :

1) Si la vente se réalise, cette somme s'imputera sur le prix de vente,

2) Cette somme sera restituée au RÉSERVATAIRE, dans les trois mois de sa demande faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le cas prévu à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation reproduit ci-dessous.

3) Cette somme sera acquise au RESERVANT qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le RESERVATAIRE renonce à signer l'acte de vente, pour une raison autre que celles indiquées au précédent paragraphe.

ARTICLE 6 – REPRODUCTION DES TEXTES LEGAUX

Conformément à l'article R 261-27 du code de la construction et de l'habitation, les articles R. 261-28 à R. 261-31 de celui-ci sont reproduits ci-dessous :

ARTICLE R. 261-28
"*Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 % du prix de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2 % si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si le 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 si nécessaire 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 préliminaire,

b) si les prix de vente excèdent 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 à 10 % aux prévisions dudit contrat,

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

e) si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 %.
Dans les cas prévus au présent article, le RÉSERVATAIRE notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande."

ARTICLE 7 : INFORMATIONS SUR L'ETAT DES RISQUES

Déclaration relatives à la situation de l'immeuble au regard des risques naturels et technologiques majeurs :
L'arrêté préfectoral prévu à l'article L.125-5111 du code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu pour le département de l'Hérault, le 18 mars 2008. La commune de Montpellier sur le territoire de laquelle est situé le bien objet des présents est listée par cet arrêté. L'état des risques naturels et technologiques est annexé aux présents.

ARTICLE 8 - FORMALITES

Pour l'exécution du présent contrat et de ses suites, le RÉSERVANT élit domicile en son siège et le RÉSERVATAIRE en sa demeure sus indiquée.
Les notifications seront valablement faites par lettre recommandée avec avis de réception.

ARTICLE 9 - RAPPEL DES PIECES REMISES

Le RÉSERVATAIRE reconnaît avoir reçu les plans des biens immobiliers réservés, ainsi qu'une notice descriptive sommaire des parties privatives et communes, le bail commercial, la liste du mobilier annexés au présent contrat.

ARTICLE 10 - FACULTE DE RETRACTATION

Conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L.271-1 du code de la construction et de l'habitation, dans la rédaction que lui a donnée l'article 72 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, le RÉSERVATAIRE, non professionnel de l'immobilier, pourra se rétracter, à son seul gré et sans avoir à fournir quelque justification que ce soit quant à sa décision, dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte, si cette notification est effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Afin de permettre au RÉSERVATAIRE d'exercer, le cas échéant, la faculté de rétractation qui lui est ainsi offerte par le texte précité, le présent acte lui sera notifié 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.

Sera notamment considéré comme moyen présentant des garanties équivalentes, la signification par les soins d'un huissier de justice. Dans cette hypothèse, le délai de sept jours courra à compter du lendemain de cette signification.

En cas de rétractation dans le délai précité, les présentes seront caduques et ne pourront recevoir aucune exécution, même partielle.
Pour la notification des présentes, le RÉSERVATAIRE élit domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes.

CONDITION D'EXERCICE DE LA RETRACTATION
La faculté de rétractation devra être exercée par le RÉSERVATAIRE auprès du RESERVANT dans les mêmes formes que la notification de l'acte, et à l'intérieur du délai précité. Pour la notification éventuelle de la rétractation, le réservant élit domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes.

RESTITUTION DES FONDS VERSES
En cas de rétractation, le dépositaire des fonds versés par le RÉSERVATAIRE devra les restituer à ce dernier dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de rétractation, sur présentation de la copie de la notification de rétractation et de l'avis de réception ou de la copie de la signification au réservant.

ARTICLE L.271-1
« Pour tout acte sous seing privé 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'un des actes mentionnés au premier alinéa est dressé en la forme authentique, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise d'un projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné au premier alinéa. En aucun cas, l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours.
Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse. »

ARTICLE L.271-2
« 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 €uros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus. »

ARTICLE 11 - APPLICATION DE LA LOI N°78-17 DU 6 JA NVIER 1978 RELATIVE A L'INFORMATION, AUX FICHIERS ET AUX LIBERTES

Le RÉSERVATAIRE est informé de l'utilisation par le RÉSERVANT des informations recueillies à l'occasion de la conclusion du présent contrat pour la tenue d'un fichier commercial informatique.
Les personnes destinataires de ces informations sont au sein de la Société réservante :

- les personnes chargées du service commercial et du service administratif et leurs supérieurs hiérarchiques,
- les services chargés du contrôle (exemple : Commissaire aux Comptes),
- les entreprises extérieures liées commercialement à la Société qui recueille des informations pour l'exécution du contrat,
- les organismes publics dans la limite de la réponse aux obligations légales de la Société qui collecte les informations,
- les auxiliaires de Justice, ainsi que les officiers ministériels, dans leur mission de recouvrement des créances.

Toutefois, le RÉSERVANT se réserve la possibilité de céder ces informations à d'autres personnes en vue de l'utilisation de ce fichier pour des finalités exclusivement commerciales.

Le RÉSERVATAIRE est informé de ce que celui-ci dispose :

- d'un droit d'accès à ces informations à exercer dans les conditions des articles 34 et suivants de la Loi n°78-17 du 6 janvier 1978,
- d'un droit de rectification des informations contenues, en application des dispositions 36 à 38 de la Loi n°78-17 du 6 janvier 1978,
- du droit de s'opposer, pour des raisons légitimes, au traitement des informations nominatives le concernant, en application de l'article 26 de la Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978,
- de la possibilité de s'opposer à ce que les informations nominatives fassent l'objet d'une cession dans les conditions précitées.

ARTICLE 12 - FACULTE DE SUBSTITUTION

Le RESERVANT pourra substituer toutes sociétés de son choix, ce que le RESERVATAIRE accepte expressément.

ARTICLE 13 – RAPPEL DES REGLES DE SECURITE : INTERDICTION DE PENETRER SUR LE CHANTIER

Le RESERVANT informe le RESERVATAIRE que le chantier de construction est soumis à des règles particulières et que, d'une façon générale, pour des raisons de sécurité et de responsabilité, toute visite du chantier et des biens réservés est interdite aux personnes étrangères aux entreprises et à la maîtrise d'œuvre.

Le RESERVANT organisera le cas échéant des visites des biens réservés, en concertation avec les entreprises, la maîtrise d'œuvre et le coordonnateur Sécurité Protection Santé, afin de garantir au RESERVATAIRE les meilleures conditions de sécurité.

Le RESERVATAIRE sera informé des date et heure de ces visites par courrier et s'engage à ne pas pénétrer dans l'enceinte du chantier hors ces visites éventuelles organisées par le RESERVANT.

Pièces annexes :
- plan de l'appartement
- notice descriptive sommaire
- liste du mobilier
- état des risques naturels et technologiques

Fait à **……..**, Le
(en TROIS EXEMPLAIRES ORIGINAUX)

LE RÉSERVATAIRE **LE RÉSERVANT**

KAUFMAN & BROAD

« VALCOMEDIA »

– Résidence de tourisme *** –

MONTPELLIER (34000)

ANNEXES

Notice descriptive sommaire

Bail commercial

Plan

Descriptif du mobilier

KAUFMAN & BROAD

Lettre d'ouverture de compte à la Banque _____

PROGRAMME :_____ LOT : _____

M. Mme _____

Adresse : _____

_____

Messieurs,

Suivant contrat préliminaire signé en date de ce jour, KAUFMAN & BROAD nous a consenti la réservation d'un _____ au titre du lot principal N°_____

du programme_____ situé à _____.

Le prix de vente est fixé à _____€, lequel prix est ferme dans les conditions du contrat préliminaire.

A l'appui de notre réservation, nous vous prions de trouver, ci-joint, un chèque n° _____tiré sur la banque _____, la somme de _____ **€**, constituant le dépôt de garantie, prévue selon les conditions énoncées dans le contrat de réservation.

Vous voudrez bien porter cette somme, au plus tard en date du_____ au crédit d'un compte unique regroupant les dépôts des réservataires du programme, ce compte devant comporter une rubrique spéciale à notre nom pour relater notre versement.

Jusqu'à la réalisation de la vente, les fonds déposés par nous seront indisponibles, incessibles et insaisissables.

Le déblocage de ces fonds sera possible:

1° En cas de réalisation de la vente :

Cette somme servira de paiement à concurrence de la fraction du prix payable au comptant par notre apport personnel.

Le versement s'effectuera, soit directement à KAUFMAN & BROAD sur attestation du Notaire susvisé confirmant que l'acte de vente a bien été signé, soit entre les mains du Notaire sur sa demande écrite.

2° En cas de non-réalisation de la vente :

Soit, elle nous sera restituée, sans retenue ni pénalité, sur notre demande écrite et accord écrit et exprès de KAUFMAN & BROAD sur ce versement déclarant que nous avons fait valoir nos droits à restitution, conformément aux stipulations du contrat préliminaire.

Soit, trois mois après la date prévue initialement pour la réalisation de la vente et rappelée ci-dessus, les fonds seront versés à KAUFMAN & BROAD à titre d'indemnité forfaitaire sur simple demande de sa part indiquant nous n'avons pas fait valoir nos droits à restitution ou que nous ne sommes pas dans les cas prévus au contrat préliminaire ouvrant droit à restitution.

Il demeure bien entendu que votre Etablissement ne s'expose à aucune responsabilité du fait de la mission que nous lui confions par les présentes et qu'il pourra toujours s'opposer à toute demande de retrait qui ne lui paraîtrait pas conforme aux conventions ci-dessus.

Le seul fait par votre Banque d'encaisser le chèque, ci-dessus désigné, vaudra acceptation de votre part de la mission résultant de la présente lettre.

Nous vous prions d'agréer, Messieurs, nos salutations distinguées.

Fait à _____ , le _____

Signatures