



GROUPE FRANCE EPARGNE®

Le Patrimoine Pierre au Cœur des Villes



Epargne Retraite®
CRÉATEUR DE REVENUS COMPLÉMENTAIRES

DOSSIER DE RESERVATION

Appart'City® Le Port-Marly

3 avenue Simon Vouet - 78560 LE PORT MARLY



GROUPE FRANCE EPARGNE®

12, Rue de la Verrerie - CS 20519 - 44105 Nantes Cedex 4 - France

Tél : 00 33 (0)2 40 69 61 19 - Fax : 00 33 (0)2 40 69 50 85

gfe-epargneretraite.com / contact@gfe-sas.com

Garantie financière GENERALI assurance IARD - Carte professionnelle immobilière n°1546
SAS au capital de 130 000 € - RCS Nantes 401 491 477 - Membre de la SAS GROUPE MENGUY INVESTISSEMENTS

ENTRE LES SOUSSIGNES

La société PAVILLOTEL PORT MARLY

Société à Responsabilité Limitée à associé unique au capital de 5 000 Euros,
Ayant son siège social 63 bis rue Jouffroy d'Abbans (75017)
Immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro B 483 419 578

Représentée par son gérant, Monsieur Eric VIALATEL, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes

Ci-après dénommée **LE RESERVANT**

D'UNE PART

ET

Monsieur (nom, prénom) :
Madame (nom, prénom) :
Demeurant à :
Code postal – Ville :
Tél (domicile) : Tél (travail) :
Adresse e-mail :
Ou toute société à créer s'y substituant

OU

Société :
Siège Social à :
Code postal – Ville :
Représentée par :
Tél.(travail) :
Adresse e-mail :

Ci-après dénommés **LE RESERVATAIRE**

D'AUTRE PART

En outre, l'immeuble à construire étant destiné à l'habitation et à être loué en meublé à une société d'exploitation de résidences de tourisme, sont intervenues aux présentes, à la demande conjointe des parties :

- la société **DOM'VILLE'SERVICES**, S.A.S au capital de 114.350 euros, ayant son siège social 12 rue de la Verrerie 44000 NANTES, immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 412 163 263, qui vendra le mobilier au réservataire et conclura un bail commercial avec lui si la vente se réalise, représentée par son Président.

Ci-après dénommée " **l'intervenant** "

Paraphe(s) du (ou des) réservataire(s)

I - EXPOSE

La société **PAVILLOTTEL PORT MARLY** ou toute société s'y substituant, ci-avant dénommée le Réservant, envisage de réaliser une opération de construction sur un terrain sis à PORT MARLY (78560) 3 avenue Simon Vouët.

A ce titre, elle a obtenu le 26 juillet 2006 un Permis de construire sous le n°PC 7850205G1009. Un permis de construire modificatif a été obtenu le 07 mai 2007 sous le numéro 7850205G1009 1. La Mairie de Port Marly a délivré une attestation de non recours et de non retrait le 21 décembre 2007.

Une attestation préalable de conformité aux normes techniques des résidences de tourisme a été délivrée par la Préfecture le 01/07/2009.

Le réservant a procédé à des études préalables portant sur cette opération, sa consistance et la qualité de la construction. Toutefois, sa réalisation est subordonnée à sa faisabilité aux plans juridique, technique et financier, l'absence de recours des tiers et de retrait administratif contre les autorisations, administratives la passation des conventions qu'il serait nécessaire ou utile de conclure avec le ou les voisins, l'obtention des garanties légales d'achèvement ou de remboursement ainsi que la mise en place du financement nécessaire.

Le **réservataire** – dûment informé de l'opération ci-dessus évoquée, du caractère et des indications données la concernant et de la qualité des constructions – déclare être intéressé par ce projet et désire bénéficier d'une réservation.

II - RESERVATION

Le réservant s'engage à l'égard du réservataire à lui réserver les biens ci-après désignés :

- Situation :

LE PORT MARLY (78560) -3 avenue Simon Vouët

- Description :

Un immeuble à destination de résidence de tourisme comprenant sur 5 niveaux 120 unités de séjour et des locaux communs.

- Règlement de copropriété régissant les biens objets des présentes :

L'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers objet du présent contrat de réservation fera l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété qui sera déposé au rang des minutes de Maître GAUTIER, Notaire à Nantes, 22 rue des Halles.

- Délai prévisionnel de livraison :

L'achèvement des locaux, objet des présentes, est prévu au cours du 4^e trimestre 2009 sauf prorogation pour cas de force majeure ou cause légitime de suspension du délai.

DESIGNATION DES BIENS OBJET DE LA RESERVATION

Appartement :

Lot N°: _____

Modèle : _____ Niveau : _____

- Construction telle que figurée au plan ci-annexé

- Composition : _____ Pièces principales dont _____ chambres

- Surface habitable : _____ m²

- Surface de la terrasse : _____ m²

- Surface du balcon : _____ m²

- Parking aérien n° _____ Parkings sous-sol n° _____

Paraphe(s) du (ou des) réservataire(s)

La quote-part des parties communes générales et des charges affectées aux termes du règlement de copropriété sera déterminée conformément aux articles 5 et 10 de la loi du 10 juillet 1965.

Les caractéristiques prévisionnelles de la construction, tant en ce qui concerne la partie privative réservée que les parties communes, sont indiquées dans la note technique sommaire ci-annexée après signature par les parties.

Compte tenu de ce que l'on se trouve à un stade préalable d'études, dont il sera parlé en l'exposé ci-après, le réservataire entend se réserver la possibilité d'apporter, outre des compléments, des modifications à la consistance et aux caractéristiques de la construction, en ce compris les biens réservés.

Le réservataire déclare avoir pris connaissance des articles R 261-28 à R 261-31 du code de la construction et de l'habitation qui sont littéralement reproduits ci-après.

L'acte de vente de l'immeuble ci-dessus sera rédigé par Maître GAUTIER, Notaire à Nantes, 22 rue des Halles.

III - COÛT GLOBAL

1- L'opération, si elle se réalise, s'effectuera moyennant le coût global de :

_____ Euros (en lettres et en chiffres) TTC

Comprenant pour le réservataire, le prix des biens immobiliers, le prix du mobilier cédé par l'intervenant, et la provision sur frais des actes notariés, selon ventilation portée dans une annexe jointe, signée par les parties.

Pour la parfaite information du réservataire, il est ici précisé que ce coût global comprend – à l'exception des frais de dossier bancaire et des frais d'assurance de prêt « décès-invalidité » qui lui seront indiqués par l'établissement bancaire - les frais d'acte, droits et honoraires du notaire occasionnés par l'établissement de l'acte de vente à son profit ainsi que les frais et honoraires des actes de procuration, de prêt et de constitution d'hypothèques, ou de privilège de prêteur de deniers ou caution liés à la souscription d'un crédit par l'acquéreur ainsi que les frais de rédaction de règlement de copropriété mis à sa charge.

2- Paiement du prix global

Le coût global sera payable de la manière suivante :

En ce qui concerne le prix du lot réservé, de manière échelonnée, selon la grille ci-après, en cumul :

à la signature de l'acte authentique de vente (si elle intervient avant l'achèvement des fondations)	:	30 %
achèvement des fondations	:	35 %
plancher haut du RDC	:	55 %
plancher haut du 1er étage	:	65 %
mise hors d'eau	:	70 %
mise hors d'air	:	85 %
achèvement des travaux	:	95 %
mise à disposition	:	100 %

Lors de la signature de l'acte authentique, l'appel de fonds sera payable comptant à concurrence du montant exigible, en fonction de l'état d'avancement des travaux à cette date, avec un minimum de 30 %, sur lequel s'imputera le dépôt de garantie préalablement versé.

En ce qui concerne le prix des biens mobiliers à régler à l'intervenant, le paiement sera comptant à la signature de l'acte authentique devant notaire.

Paraphe(s) du (ou des) réservataire(s)

Enfin en ce qui concerne les provisions sur frais des actes notariés, celles-ci seront versées au notaire à l'occasion de la signature de ces actes qu'il s'agisse de la procuration, de l'acte d'acquisition et de l'acte de prêt.

3- Financement du prix

Le réservataire financera son acquisition tout ou partie par ses deniers personnels, ou au moyen d'un ou plusieurs prêts dont les conditions sont spécifiées dans le formulaire « modalités financières » faisant corps indissociable avec les présentes.

Ce contrat est donc conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assument le financement.

A cet effet, le réservataire s'engage, dans les 15 jours qui suivent l'envoi du contrat par le Réservant, à remettre au réservant ou à son mandataire l'ensemble des documents dont la liste figure à l'article VI-ENGAGEMENT DU RESERVATAIRE et nécessaires à la constitution du dossier bancaire ou à déposer dans le même délai sa ou ses demandes de prêts, accompagnées de toutes pièces justificatives à l'instruction de cette ou ces demandes. Il devra en justifier auprès du Réservant ou de son mandataire et lui adresser copie de son ou ses offres de prêts dans un délai maximum de 45 jours à compter de l'envoi du contrat.

Dans la mesure cependant où le réservataire souhaiterait déclarer qu'il ne veut recourir à aucun prêt pour le financement du prix de cette acquisition, il confirme cette déclaration au moyen d'une mention manuscrite apposée en dernière page, conformément à l'article L 312-17 du code de la consommation relative à l'information et à la protection des emprunteurs immobiliers.

IV - DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la présente réservation, le Réservataire versera, passé le délai de sept jours prévus sur la "**DEMANDE DE RESERVATION**" une somme de **1 000,00 € (mille euros)** à l'ordre de **Maître GAUTIER**, qui la portera à un compte spécial conformément à l'article 33 de la Loi du 22.12.1967.

Cette somme versée à un compte spécial selon l'Article R 261-29 du Code de la Construction et de l'Habitation deviendra indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion de l'acte de vente et s'imputera alors sur le prix, sauf dans les cas ci-dessous ou cette somme :

- sera restituée sans indemnité de part ni d'autre au Réservataire dans les trois mois, dans les cas prévus à l'Article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduit ci-après à l'article 7.2.
- sera acquise au Réservant qui ne pourra 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 prévues à l'alinéa ci-dessus.
- Toute annulation par le réservataire pour un motif autre que ceux prévus à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation donnera lieu au versement d'une indemnité correspondant à 5 % du montant du contrat en ce compris le montant du dépôt de garantie effectivement versé. Aussi, dès à présent, le Réservataire donne son accord irrévocable au dépositaire du dépôt de garantie de virer sans autre accord de sa part le **montant du dépôt de garantie** au compte du Réservant dans le cas où il ne signerait pas l'acte de vente pour une raison autre que celles prévues à l'article R 261.31 du Code de la Construction et de l'Habitation reproduits ci-dessous. Il accepte d'ores et déjà que ce virement se fasse sur simple demande du Réservant au dépositaire.
- Au cas où la vente ne serait pas conclue, du fait de la société, dans le délai d'un an à compter des présentes, le montant du dépôt sera restitué par le dépositaire au réservataire, sans aucune retenue, ni pénalité d'aucune sorte. Il en sera de même si la société fait connaître au réservataire, qu'elle renonce à poursuivre son opération, étant ici précisé qu'en raison même du caractère éventuel de la réalisation de l'opération, le réservataire ne pourra prétendre à rien de plus que ce remboursement.

Paraphe(s) du (ou des) réservataire(s)

V - COMMUNICATIONS LEGALES

Déclarations relatives à la situation de l'immeuble au regard des risques naturels et technologiques majeurs.

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L.125-5 III 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 des Yvelines, le 13 février 2006.

La Commune de LE PORT MARLY sur le territoire de laquelle est situé le bien objet des présentes est listée par cet arrêté.

L'état des risques naturels et technologiques conforme à l'arrêté du 13 octobre 2005 pris en application de l'article R.125-26 du Code de l'environnement est également annexé.

Pour satisfaire aux prescriptions de l'article R 261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, les dispositions des articles R 261-28 à R 261-31 sont reproduites littéralement ci-après :

Article R 261-28

Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 % du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2 % si ce délai n'excède pas 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 réservant doit notifier au réservataire 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 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 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.

Paraphe(s) du (ou des) réservataire(s)

VI- ENGAGEMENTS DU RESERVATAIRE

Le Réservataire s'engage à fournir au réservant ou à son mandataire pour la demande de financement :

- demande de prêt et questionnaire de santé pour transmission à l'organisme prêteur,
- en cas de SCI ou autre société : statuts et caution des associés,
- dernier avis d'imposition et dernière déclaration de revenus,
- pour les commerçants : bilan des deux derniers exercices,
- pour les autres professionnels : déclaration des revenus professionnels des deux derniers exercices,
- montant des revenus annexes,
- état du patrimoine,
- montant des remboursements d'emprunts en cours,
- copie des trois derniers bulletins de salaires du réservataire ou de chaque co-réservataire,
- fiche familiale d'état civil,
- relevé d'identité bancaire,
- et généralement tous documents exigés par l'établissement prêteur.

Le Réservataire s'engage en outre à informer le Réservant dans un délai de 15 jours à compter de la notification du présent contrat de son souhait de se substituer une société pour la réalisation de ladite acquisition et de lui remettre dans le délai de 45 jours l'ensemble des pièces constitutives de cette société. A défaut de respect de ces délais, sa demande ne pourra être prise en compte par le réservant.

L'immeuble à construire étant destiné à l'habitation et le réservataire déclarant vouloir le louer en meublé à une société de gestion de résidences de tourisme sous la responsabilité unique de **l'intervenant**, il s'engage également, si l'opération se réalise, à conclure un **bail commercial** et à acquérir le **meublier** nécessaire auprès de celui-ci au prix visé en annexe.

A ce sujet, est joint aux présentes le projet de bail à intervenir entre le premier intervenant et le réservataire, ce dernier l'ayant visé.

Dans ces conditions, le réservataire s'engage formellement par les présentes à signer avec ce dernier, dès la passation de l'acte de vente notarié, un **bail commercial** pour le bien objet des présentes, d'une durée de 9 (NEUF) ans renouvelable, moyennant un **loyer annuel hors taxes** de

_____ Euros (en lettres)
_____ Euros (en chiffres).

Le réservataire déclare et reconnaît que la réservation du lot, ainsi que les engagements relatifs à la signature d'un bail commercial et à l'acquisition de mobilier, s'inscrivent dans un projet personnel d'exercice d'une activité de loueur en meublé qu'il entend exercer dès la livraison du lot. Le réservataire reconnaît que le bien immobilier objet des présentes qui lui a été présenté correspond à ses attentes.

Paraphe(s) du (ou des) réservataire(s)

VII - DELAI DE RESERVATION ET CONDITIONS DE LA VENTE

La réalisation de la vente en l'état futur d'achèvement aura lieu dès la mise en place de la garantie d'achèvement et l'octroi du prêt. La vente, si elle se réalise, aura lieu sous forme de vente en l'état futur d'achèvement, conformément aux dispositions de l'article 1601-1 du Code Civil des Articles 7 et suivants de la Loi 67-3 du 3 janvier 1967 et du Décret d'application n°67-1166 du 22 décembre 1967.

Ainsi, dès lors que les conditions juridiques, techniques et financières permettant la réalisation de l'opération seront réunies, le notaire du réservant notifiera au réservataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra-judiciaire, le projet d'acte de vente et ce conformément aux articles du Code de la Construction et de l'Habitation.

La vente sera consentie notamment sous les charges et conditions suivantes :

- la vente aura lieu avec garantie des dimensions utiles des locaux privatifs à cinq pour cent (5%) près,
- les locaux vendus seront édifiés conformément aux plans et devis descriptifs de la construction sous réserve des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter aux constructions pour des raisons d'ordre technique ou administratif,
- le réservant conservera après la vente la qualité du Maître d'Ouvrage à l'égard du Maître d'œuvre, des Entreprises et autres techniciens de la construction, sans que le Réservataire, devenu propriétaire, puisse s'immiscer dans la conduite des travaux,
- le transfert de propriété est exclusivement subordonné à la signature de l'acte de vente. Le réservataire devenu propriétaire aura la jouissance des locaux à l'achèvement de la construction et à la condition de s'être libéré de la totalité du prix de vente. Il acquittera à compter du jour de son entrée en jouissance, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus,

Dans le délai de trente-cinq (35) jours, à compter de la notification du projet, le Réservataire devra signer l'acte authentique de vente : à défaut de respect de ce délai par le réservataire, et après mise en demeure restée infructueuse pendant huit jours à compter du lendemain de sa présentation, le réservant pourra, si bon lui semble et sans aucune autre formalité, reprendre les lots réservés pour les remettre à la vente. Le réservataire sera déchu de tous droits à demander ultérieurement la réalisation de la vente. Le réservant conservera sans que le Réservataire puisse exercer aucun recours à son encontre, le dépôt de garantie mentionné à l'article IV. En outre, la remise en vente ne préjuge en rien de la suite donnée par le réservant quant à la demande faite au réservataire du versement de l'indemnité de 5% du montant du contrat pour non respect de ses clauses ainsi qu'il est prévu à l'article IV de la présente convention.

VIII - REMISE DE PIECES

Le réservataire reconnaît avoir reçu un exemplaire du présent contrat et de ses annexes, savoir :

- la note technique et le plan visés sous la rubrique "réservation".
- la ventilation du prix global entre le lot réservé dont le prix revient au réservant d'une part, et le mobilier dont le prix revient à l'intervenant d'autre part.
- la liste du mobilier à céder par l'intervenant.
- la lettre de mission du cabinet d'expertise comptable SOREGOR.
- l'état des risques naturels et technologiques

Paraphe(s) du (ou des) réservataire(s)

IX - NOTIFICATION – DELAI DE RETRACTATION

IX.1 Conformément à l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le présent contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec avis de réception au Réservataire.

Le Réservataire aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de 7 jours à compter du lendemain de la première présentation de cette lettre. La faculté de rétractation doit être exercée avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec avis de réception.

IX.2 La présente convention est également soumise aux dispositions des articles L 121-21 et suivants du code de la consommation relatifs au démarchage à domicile. En conséquence les parties font aux présentes le Rappel des dispositions des articles L.121-21, L.121-23 à L.121-27 du Code de la Consommation.

Art. L.121-21 « Est soumis aux dispositions de la présente loi, quiconque pratique ou fait pratiquer le démarchage, au domicile d'une personne physique, à sa résidence ou à son lieu de travail, même à sa demande, afin de lui proposer l'achat, la vente, la location la location vente ou la location avec option d'achat de biens, ou la fourniture de services.

Est également soumis, aux dispositions de la présente loi, le démarchage dans les lieux non destinés à la commercialisation du bien ou du service proposé et notamment l'organisation par un commerçant ou à son profit de réunions ou d'excursions afin de réaliser les opérations définies à l'alinéa précédent. »

Art. L.121-23 « 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° Nom 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 marchandises ou objets offerts ou des services proposés.

5° Conditions d'exécution du contrat, notamment les modalités et les délais de livraison des marchandises ou objets, ou d'exécution de la prestation de services,

6° Coût des travaux global à payer, 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. »

Art. L.121-24 « 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 pris en conseil d'état 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. »

Art. L.121-25 « 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 demande d'avis 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. »

Paraphe(s) du (ou des) réservataire(s)

Art. L.121-26 « 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 quelque prestation de service de quelque nature que ce soit.

En conséquence le présent acte ouvre droit pour le L'ACQUEREUR à l'exercice de la faculté de rétractation prévu par les articles 1, 2, 2bis et 3 de ladite loi, retranscrit aux présentes. »

Art. L.121-27 « A la suite d'un démarchage par téléphone ou par tous moyens techniques assimilables, le professionnel doit adresser au consommateur une confirmation de l'offre qu'il a faite. Le consommateur n'est engagé que par sa signature. Il bénéficie alors des dispositions prévues aux articles L.121-16 et L.121-19 ».

Le bordereau d'annulation visé dans le texte de l'article L.121-24 dudit code, figure aux termes des présentes ce que les parties reconnaissent expressément.

X. Loi « Informatiques et Libertés »

“Les informations recueillies font l’objet d’un traitement informatique destiné exclusivement à l’usage administratif et commercial de la société Dom’Ville’Services (ou Groupe France Epargne ou Groupe Menguy Investissements). Conformément à la loi “Informatiques et Libertés” du 6 Janvier 1978, vous bénéficiez d’un droit d’accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Si vous souhaitez exercer ce droit, veuillez adresser votre demande par mail à cnil@appartcity.com (ou cnil@gfe-sas.com ou cnil@gmi-sas.com)”

Paraphe(s) du (ou des) réservataire(s)

XI. ETAT-CIVIL ET QUALITE DU RESERVATAIRE

Monsieur
Nom
Prénom
Date de naissance
Lieu de naissance
Profession

Madame
Nom
Née
Prénom
Date de naissance
Lieu de naissance
Profession

Ressources annuelles Monsieur	Ressources annuelles Madame
Total ressources annuelles	

Marié		
Date du mariage	Lieu	Régime adopté

Contrat de mariage	
Date du contrat	Notaire rédacteur

Divorcé(e)	
Jugement rendu le	Par le Tribunal de

Veuf ou veuve de

Célibataire

Pacte civil de solidarité	
Jugement rendu le	Par le Tribunal de

Fait à _____ Le : _____

Le Réservataire

***Monsieur**

***Madame**

(*Signature précédée de la mention lu et approuvé)

Le Réservant par délégation

**L'intervenant
SAS DOM'VILLE SERVICES**

Signature(s) du (ou des) acquéreur(s)
Accompagnée(s) de la mention manuscrite

ANNEXE

VENTILATION DU COUT GLOBAL

1° **Prix du lot réservé revenant à la Société PAVIL LOTEL PORT MARLY**

Montant H.T. :

TVA 19,60 % :

T.T.C. :

2° **Prix du mobilier revenant à la société D.V.S.**

Montant H.T. :

TVA 19,60 % :

T.T.C. :

3° **Coût global (1°+ 2°) hors frais d'acte**

Montant H.T. :

TVA 19,60 % :

T.T.C. :

4° **Provisions frais d'acte** :

5° **Coût global (3°+4°)**

Montant TTC :

En cas de modification du taux de la T.V.A., le prix T.T.C. sera modifié conformément à la réglementation applicable.

Le Réservant par délégation

Le Réservataire

Monsieur

Madame

L'intervenant
SAS DOM'VILLE'SERVICES

Signature(s) du (ou des) réservataire(s)

Annexe au contrat de réservation en l'état futur d'achèvement

DESCRIPTIF COMMERCIAL

I – Gros œuvre

- Terrassement pour décapage du terrain naturel,
- Fouilles pour fondations,
- Fondations suivant étude du sol en béton armé,
- Murs de façade en maçonneries d'éléments creux ou en béton revêtus d'enduit et d'éléments décoratifs suivant plans d'architecte et permis de construire,
- Planchers des niveaux en béton armé et structure béton armé avec chaînages, poteaux, poutre, linteaux et raidisseurs verticaux,

II – Toiture

- Toiture réalisée en zinc sur charpente en bois.

III – Platerie Isolation

- Division intérieure des appartements par cloisons de 70 mm d'épaisseur,
- Isolation des murs par complexe plâtre + polystyrène, conforme à la RT 2005.

IV – Menuiseries – Occultations

Menuiseries extérieures des logements

En PVC gris avec double vitrage isolant et coffre de volet roulant mécanique intégré :

- Ouverture à la française pour toutes les menuiseries PVC (sauf châssis fixe).

Menuiseries extérieures des locaux communs et de services

En aluminium laqué à rupture de pont thermique et double vitrage isolant, coulissant ou ouverture à la française selon plans. Aucune occultation.

Portes métalliques pour locaux de services.

Menuiseries intérieures

- Blocs portes isoplane de distribution,
- Portes palières pleines, serrure Bluechip de chez Winkhaus.
- Placards, portes coulissantes pour largeurs à partir de 1,20m, tringle pour penderie et étagère d'agencement dans placards.

Paraphe(s) du (ou des) réservataire(s)

V – Revêtements de sols des parties privatives

- Moquette dans les séjours et chambres.
- Carrelage dans les salles de bains (sauf logements handicapés) et devant les kitchenettes. (Les T1 auront leurs entrées carrelées)
- Couvre-seuil au droit des changements de sols,

VI – Revêtements muraux scellés des parties privatives

- Cuisine : Faïence blanche au-dessus du plan des appareils
- Salles de bains : Faïence au droit des appareils sur 2,00m de hauteur,
- Miroir intégré au meuble vasque.

VII – Peintures des parties privatives

- Toile de verre peinte sur les murs de toutes les pièces.

VIII – Plomberies – sanitaires (appareils de couleur blanche)

- Meuble vasque avec portes et étagères
- WC à l'anglaise, réservoir avec chasse à demi-charge,
- Baignoire acrylique de 1,60 m (T2 et T3) ou bac à douche 90 X 90 cm,
- Kitchenette composée, selon plans, de :
 - Un évier inox simple bac sur meuble avec 2 plaques électriques (vitrocéramique ou induction)
 - Un meuble haut avec hotte à recyclage et emplacement pour four micro-ondes,
 - Un réfrigérateur de 130L à encastrer sous les plaques électriques. Production d'eau chaude sanitaire par ballon électrique
 - Lave-vaisselle

IX – Chauffage – ventilation mécanique contrôlée des parties privatives

- Installation encastrée,
- Chauffage électrique direct par panneau radian.
- VMC simple flux conforme aux normes.

X – Equipement électrique des parties privatives

Installation encastrée conforme aux réglementations en vigueur et notamment la norme NFC 15-100 et aux règles DTU.

✓ Appareillage électrique:

- Entrée

- 1 foyer lumineux en plafond
- 1 tableau de protection avec porte

- Séjour

- 4 PC 10/16 A
- 2 points lumineux en applique ou 1 foyer lumineux en plafond, en va et vient
- 1 prise TV
- 1 joncteur téléphone
- 1 prise RJ45

Paraphe(s) du (ou des) réservataire(s)

- Chambre
2 PC 10/16 A
2 points lumineux en applique en va et vient
1 prise TV
1 conjoncteur téléphone

- Kitchenette
1 PC 20 A + T sous plan de travail (plaques)
1 PC 16 A + T sous plan de travail (frigo)
2 PC 16 A + T en hauteur (micro-ondes et hotte)
2 PC 16 A + T au-dessus du plan de travail
1 applique Classe II au-dessus de l'évier sur simple allumage

- Salle d'eau
1 prise rasoir 10/16 A
1 foyer lumineux en plafond sur simple allumage
1 bandeau lumineux avec spots encastrés

Un dispositif d'accrochage sera prévu à côté de tous les points lumineux en plafond.

XI – Equipement de télécommunication

- Télévision : réception des chaînes hertziennes et installation compatible pour un raccordement à une réception satellite de type collective : 2 prises TV pour les T2 (suivant plans) et une prise pour les T1,
- Téléphone : installation pour recevoir un standard téléphonique sur autocommutateur-serveur.

XV – Extérieurs

- Les voiries seront traitées en enrobé noir
- Les terrasses des appartements à Rez-de-chaussée seront en dalle sur plot, les terrasses en étages seront en béton brut avec des gardes corps en acier noir.

Paraphe(s) du (ou des) réservataire(s)

3- INFORMATIONS EMPRUNTEUR / CO-EMPRUNTEUR

	EMPRUNTEUR	CO-EMPRUNTEUR
	<input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> Mme <input type="checkbox"/> Mlle <input type="checkbox"/> SCI (dénomination et SIREN) :	<input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> Mme <input type="checkbox"/> Mlle <input type="checkbox"/> SCI (dénomination et SIREN) :
NOM ET PRENOM		
DATE ET LIEU DE NAISSANCE		
NATIONALITE		
STATUT LOGEMENT	<input type="checkbox"/> Propriétaire <input type="checkbox"/> Locataire <input type="checkbox"/> Autre :	<input type="checkbox"/> Propriétaire <input type="checkbox"/> Locataire <input type="checkbox"/> Autre :
ADRESSE COMPLETE		
TEL PERSONNEL		
TEL PROFESSIONNEL		
TEL PORTABLE		
E-MAIL		
SITUATION DE FAMILLE	<input type="checkbox"/> célibataire <input type="checkbox"/> marié <input type="checkbox"/> veuf <input type="checkbox"/> vie maritale <input type="checkbox"/> pacsé <input type="checkbox"/> divorcé <input type="checkbox"/> Instance de divorce régime matrimonial :	<input type="checkbox"/> célibataire <input type="checkbox"/> marié <input type="checkbox"/> veuf <input type="checkbox"/> vie maritale <input type="checkbox"/> pacsé <input type="checkbox"/> divorcé <input type="checkbox"/> Instance de divorce régime matrimonial :
NB DE PERSONNES A CHARGE (dont enfants) et ANNEE DE NAISSANCE		
NOM DE L'EMPLOYEUR LIEU DE TRAVAIL		
FONCTION EXERCEE		
TYPE DE CONTRAT	<input type="checkbox"/> CDI <input type="checkbox"/> CDD <input type="checkbox"/> Autres :	<input type="checkbox"/> CDI <input type="checkbox"/> CDD <input type="checkbox"/> Autres :
DATE D'ENTREE		

4- VOS RESSOURCES

	EMPRUNTEUR	CO-EMPRUNTEUR
Revenus professionnels annuels :		
Prestations familiales :		
Pensions alimentaires :		
Revenus Fonciers bruts existants (cf2044)		
Autres ressources :		
Loyers attendus de l'opération (hors charges)		

Cadre réservé à (aux) emprunteur(s) :

Je soussigné(e) : Emprunteur
(Nom et Prénom)
 Co-Emprunteur
(Nom et Prénom)

Déclaro(nt) que les renseignements, documents et justificatifs fournis à l'appui de ma (notre) demande de financement déposée auprès de **(Nom du prêteur) :**, sont exacts, sincères et exhaustifs, en particulier à l'égard de ma (notre) situation financière et des éventuels autres financements qui m'(nous) auraient déjà été octroyés au titre de la réalisation d'investissements locatifs précédents.

Je(nous) certifie(ont) ne pas avoir d'autres(s) projet(s) d'investissement immobilier en cours ou prévu(s) devant faire l'objet d'une demande de prêt dans un autre établissement de crédit.

Dans le cadre de l'étude de la demande de financement qui lui est soumise, les éléments ci-dessus déclarés sont essentiels pour le prêteur. S'il était avéré par la suite que ces éléments étaient mensongers, le prêteur pourrait immédiatement résilier son offre ou contrat de prêt, toute conséquence dommageable étant exclusivement et intégralement à la charge de l'emprunteur.

Enfin, je(nous) m'(nous)engage(ons) à informer immédiatement (Nom du prêteur) de toute modification affectant les éléments de la présente déclaration, intervenant avant la mise en place du prêt objet de ma(notre) demande.

Fait le
A
Signature(s)

Cadre réservé au partenaire :

Références du vendeur en contact avec le client : NOMet/ou société :.....

Autres intervenants :

.....
.....
.....

Cachet du partenaire

A joindre au contrat de réservation

GROUPE FRANCE EPARGNE

12 rue de la verrerie – CS 20519 – 44105 NANTES Cedex 4

Fax : 02 40 69 50 85

E-mail : contact@gfe-sas.com

1 DOCUMENTS D'ORDRE GENERAL

- Chèque de dépôt de garantie de€ Banque :N° de chèque :
- Plan de constitution de patrimoine (fiche "Renseignements Complémentaires" à la fin du contrat de réservation)
- Relevé d'Identité Bancaire du compte principal
- 2 derniers avis d'imposition (ou dernier avis d'imposition et dernière déclaration de revenus) (au moins les 2 premières pages avec nom du client et montants revenus et impôts)
- 3 derniers mois des relevés de tous les comptes (copies des originaux fournis par la banque et non liste Internet). Sont également concernés les comptes professionnels et SCI

2 CONCERNANT VOTRE ETAT CIVIL

- Copie du livret de famille (si vous avez des enfants) pages vierges incluses
- Photocopie recto verso de la carte d'identité ou passeport de Monsieur et Madame en cours de validité

SI PACS

- La convention de PACS

SI DIVORCE

- Jugement de divorce ou ordonnance de non assignation, ainsi que la convention définitive et l'état liquidatif de la communauté

3 CONCERNANT VOS CHARGES

- Tableaux d'amortissement de tous les crédits, ainsi que les 3 premières pages des offres de prêt concernés

4 CONCERNANT VOTRE PATRIMOINE

- Justificatifs d'épargne récents (relevé des avoirs financiers)

SI VOUS ETES PROPRIETAIRE

- Taxe foncière

SI VOUS ETES LOCATAIRE

- Les quittances de loyer ou attestation de logement à titre gratuit

ET EN COMPLEMENT SELON VOTRE SITUATION :

⑥ CONCERNANT VOS REVENUS

SI VOUS ETES SALARIE

- Ancienneté professionnelle à préciser
- 3 derniers bulletins de salaires de chacun des réservataires + bulletin de salaire de décembre de l'année précédente + justificatifs de primes
- Contrat de travail (si vous êtes embauché depuis moins d'un an)

SI VOUS ETES NON SALARIE (commerçants / gérants de société)

- Documents comptables des 3 derniers exercices
- Extrait Kbis

SI VOUS EXERCEZ UNE PROFESSION LIBERALE

- La déclaration n°2035 des 3 dernières années et son annexe

SI VOUS ETES RETRAITE

- Dernier récapitulatif annuel des caisses de retraite

SI VOUS PERCEVEZ DES REVENUS FONCIERS

- Déclaration de revenus fonciers n°2044 pour l'année précédente

SI VOUS AVEZ UNE SCI

- Déclaration des SCI n°2071 et 2072

SI VOUS ACHETEZ EN SCI OU SARL

- Statuts et extraits KBIS correspondants

SI VOUS ETES PROPRIETAIRE ET QUE VOUS REVENEZ

- Mandat de vente et titre de propriété

A joindre impérativement à la simulation retenue

GROUPE FRANCE EPARGNE
12 rue de la verrerie – CS 20519 – 44105 NANTES Cedex 4
Fax : 02 40 69 50 85
E-mail : contact@gfe-sas.com

Nom du client
Programme :
Nom du conseiller :

Recherche de Financement

Je souhaite bénéficier de la prise en charge de mon dossier par Groupe France Epargne dans la recherche d'un financement adapté.

Je souhaite que mon dossier soit exclusivement* / parallèlement* étudié et présenté à la banque suivante :

BANQUE : AGENCE : INTERLOCUTEUR :

*rayer mention inutile

Modalités de Financement

Montant du Prêt :

Durée :

Prêt amortissable : Prêt In fine : Indifférent

Montage IN FINE

Contrat à ouvrir Contrat existant

Montant à nantir : €

TVA à nantir : Oui Non

Assurances

Mr 100 % - 50 %

Mme 100 % - 50 % (rayer les mentions inutiles)

Paiement Comptant ou Apport Partiel

Vous réglez en comptant votre acquisition : OUI PARTIELLEMENT

Montant, si partiel : €

Délai ou échéance de disponibilité des fonds : jours

Origine des fonds (placements...) :

Date :

Signature :

Remarques :

Merci de joindre la simulation retenue

"Les informations recueillies font l'objet d'un traitement informatique destiné exclusivement à l'usage administratif et commercial de la société Dom'Ville'Services (ou Groupe France Epargne ou Groupe Menguy Investissements). Conformément à la loi "Informatiques et Libertés" du 6 Janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Si vous souhaitez exercer ce droit, veuillez adresser votre demande par mail à cnil@appartcity.com (ou cnil@gfe-sas.com ou cnil@gmi-sas.com)"



Epargne Retraite[®]

CRÉATEUR DE REVENUS COMPLÉMENTAIRES

**Exemplaire destiné
au client**

I - EXPOSE

La société **PAVILLOTTEL PORT MARLY** ou toute société s'y substituant, ci-avant dénommée le Réservant, envisage de réaliser une opération de construction sur un terrain sis à PORT MARLY (78560) 3 avenue Simon Vouët.

A ce titre, elle a obtenu le 26 juillet 2006 un Permis de construire sous le n°PC 7850205G1009. Un permis de construire modificatif a été obtenu le 07 mai 2007 sous le numéro 7850205G1009 1. La Mairie de Port Marly a délivré une attestation de non recours et de non retrait le 21 décembre 2007.

Une attestation préalable de conformité aux normes techniques des résidences de tourisme a été délivrée par la Préfecture le 01/07/2009.

Le réservant a procédé à des études préalables portant sur cette opération, sa consistance et la qualité de la construction. Toutefois, sa réalisation est subordonnée à sa faisabilité aux plans juridique, technique et financier, l'absence de recours des tiers et de retrait administratif contre les autorisations, administratives la passation des conventions qu'il serait nécessaire ou utile de conclure avec le ou les voisins, l'obtention des garanties légales d'achèvement ou de remboursement ainsi que la mise en place du financement nécessaire.

Le **réservataire** – dûment informé de l'opération ci-dessus évoquée, du caractère et des indications données la concernant et de la qualité des constructions – déclare être intéressé par ce projet et désire bénéficier d'une réservation.

II - RESERVATION

Le réservant s'engage à l'égard du réservataire à lui réserver les biens ci-après désignés :

- Situation :

LE PORT MARLY (78560) -3 avenue Simon Vouët

- Description :

Un immeuble à destination de résidence de tourisme comprenant sur 5 niveaux 120 unités de séjour et des locaux communs.

- Règlement de copropriété régissant les biens objets des présentes :

L'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers objet du présent contrat de réservation fera l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété qui sera déposé au rang des minutes de Maître GAUTIER, Notaire à Nantes, 22 rue des Halles.

- Délai prévisionnel de livraison :

L'achèvement des locaux, objet des présentes, est prévu au cours du 4^e trimestre 2009 sauf prorogation pour cas de force majeure ou cause légitime de suspension du délai.

DESIGNATION DES BIENS OBJET DE LA RESERVATION

Appartement :

Lot N°: _____

Modèle : _____ Niveau : _____

- Construction telle que figurée au plan ci-annexé

- Composition : _____ Pièces principales dont _____ chambres

- Surface habitable : _____ m²

- Surface de la terrasse : _____ m²

- Surface du balcon : _____ m²

- Parking aérien n° _____ Parkings sous-sol n° _____

Paraphe(s) du (ou des) réservataire(s)

La quote-part des parties communes générales et des charges affectées aux termes du règlement de copropriété sera déterminée conformément aux articles 5 et 10 de la loi du 10 juillet 1965.

Les caractéristiques prévisionnelles de la construction, tant en ce qui concerne la partie privative réservée que les parties communes, sont indiquées dans la note technique sommaire ci-annexée après signature par les parties.

Compte tenu de ce que l'on se trouve à un stade préalable d'études, dont il sera parlé en l'exposé ci-après, le réservataire entend se réserver la possibilité d'apporter, outre des compléments, des modifications à la consistance et aux caractéristiques de la construction, en ce compris les biens réservés.

Le réservataire déclare avoir pris connaissance des articles R 261-28 à R 261-31 du code de la construction et de l'habitation qui sont littéralement reproduits ci-après.

L'acte de vente de l'immeuble ci-dessus sera rédigé par Maître GAUTIER, Notaire à Nantes, 22 rue des Halles.

III - COÛT GLOBAL

1- L'opération, si elle se réalise, s'effectuera moyennant le coût global de :

_____ Euros (en lettres et en chiffres) TTC

Comprenant pour le réservataire, le prix des biens immobiliers, le prix du mobilier cédé par l'intervenant, et la provision sur frais des actes notariés, selon ventilation portée dans une annexe jointe, signée par les parties.

Pour la parfaite information du réservataire, il est ici précisé que ce coût global comprend – à l'exception des frais de dossier bancaire et des frais d'assurance de prêt « décès-invalidité » qui lui seront indiqués par l'établissement bancaire - les frais d'acte, droits et honoraires du notaire occasionnés par l'établissement de l'acte de vente à son profit ainsi que les frais et honoraires des actes de procuration, de prêt et de constitution d'hypothèques, ou de privilège de prêteur de deniers ou caution liés à la souscription d'un crédit par l'acquéreur ainsi que les frais de rédaction de règlement de copropriété mis à sa charge.

2- Paiement du prix global

Le coût global sera payable de la manière suivante :

En ce qui concerne le prix du lot réservé, de manière échelonnée, selon la grille ci-après, en cumul :

à la signature de l'acte authentique de vente (si elle intervient avant l'achèvement des fondations)	:	30 %
achèvement des fondations	:	35 %
plancher haut du RDC	:	55 %
plancher haut du 1er étage	:	65 %
mise hors d'eau	:	70 %
mise hors d'air	:	85 %
achèvement des travaux	:	95 %
mise à disposition	:	100 %

Lors de la signature de l'acte authentique, l'appel de fonds sera payable comptant à concurrence du montant exigible, en fonction de l'état d'avancement des travaux à cette date, avec un minimum de 30 %, sur lequel s'imputera le dépôt de garantie préalablement versé.

En ce qui concerne le prix des biens mobiliers à régler à l'intervenant, le paiement sera comptant à la signature de l'acte authentique devant notaire.

Paraphe(s) du (ou des) réservataire(s)

Enfin en ce qui concerne les provisions sur frais des actes notariés, celles-ci seront versées au notaire à l'occasion de la signature de ces actes qu'il s'agisse de la procuration, de l'acte d'acquisition et de l'acte de prêt.

3- Financement du prix

Le réservataire financera son acquisition tout ou partie par ses deniers personnels, ou au moyen d'un ou plusieurs prêts dont les conditions sont spécifiées dans le formulaire « modalités financières » faisant corps indissociable avec les présentes.

Ce contrat est donc conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assument le financement.

A cet effet, le réservataire s'engage, dans les 15 jours qui suivent l'envoi du contrat par le Réservant, à remettre au réservant ou à son mandataire l'ensemble des documents dont la liste figure à l'article VI-ENGAGEMENT DU RESERVATAIRE et nécessaires à la constitution du dossier bancaire ou à déposer dans le même délai sa ou ses demandes de prêts, accompagnées de toutes pièces justificatives à l'instruction de cette ou ces demandes. Il devra en justifier auprès du Réservant ou de son mandataire et lui adresser copie de son ou ses offres de prêts dans un délai maximum de 45 jours à compter de l'envoi du contrat.

Dans la mesure cependant où le réservataire souhaiterait déclarer qu'il ne veut recourir à aucun prêt pour le financement du prix de cette acquisition, il confirme cette déclaration au moyen d'une mention manuscrite apposée en dernière page, conformément à l'article L 312-17 du code de la consommation relative à l'information et à la protection des emprunteurs immobiliers.

IV - DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la présente réservation, le Réservataire versera, passé le délai de sept jours prévus sur la "**DEMANDE DE RESERVATION**" une somme de **1 000,00 € (mille euros)** à l'ordre de **Maître GAUTIER**, qui la portera à un compte spécial conformément à l'article 33 de la Loi du 22.12.1967.

Cette somme versée à un compte spécial selon l'Article R 261-29 du Code de la Construction et de l'Habitation deviendra indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion de l'acte de vente et s'imputera alors sur le prix, sauf dans les cas ci-dessous ou cette somme :

- sera restituée sans indemnité de part ni d'autre au Réservataire dans les trois mois, dans les cas prévus à l'Article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduit ci-après à l'article 7.2.
- sera acquise au Réservant qui ne pourra 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 prévues à l'alinéa ci-dessus.
- Toute annulation par le réservataire pour un motif autre que ceux prévus à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation donnera lieu au versement d'une indemnité correspondant à 5 % du montant du contrat en ce compris le montant du dépôt de garantie effectivement versé. Aussi, dès à présent, le Réservataire donne son accord irrévocable au dépositaire du dépôt de garantie de virer sans autre accord de sa part le **montant du dépôt de garantie** au compte du Réservant dans le cas où il ne signerait pas l'acte de vente pour une raison autre que celles prévues à l'article R 261.31 du Code de la Construction et de l'Habitation reproduits ci-dessous. Il accepte d'ores et déjà que ce virement se fasse sur simple demande du Réservant au dépositaire.
- Au cas où la vente ne serait pas conclue, du fait de la société, dans le délai d'un an à compter des présentes, le montant du dépôt sera restitué par le dépositaire au réservataire, sans aucune retenue, ni pénalité d'aucune sorte. Il en sera de même si la société fait connaître au réservataire, qu'elle renonce à poursuivre son opération, étant ici précisé qu'en raison même du caractère éventuel de la réalisation de l'opération, le réservataire ne pourra prétendre à rien de plus que ce remboursement.

Paraphe(s) du (ou des) réservataire(s)

V - COMMUNICATIONS LEGALES

Déclarations relatives à la situation de l'immeuble au regard des risques naturels et technologiques majeurs.

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L.125-5 III 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 des Yvelines, le 13 février 2006.

La Commune de LE PORT MARLY sur le territoire de laquelle est situé le bien objet des présentes est listée par cet arrêté.

L'état des risques naturels et technologiques conforme à l'arrêté du 13 octobre 2005 pris en application de l'article R.125-26 du Code de l'environnement est également annexé.

Pour satisfaire aux prescriptions de l'article R 261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, les dispositions des articles R 261-28 à R 261-31 sont reproduites littéralement ci-après :

Article R 261-28

Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 % du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2 % si ce délai n'excède pas 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 réservant doit notifier au réservataire 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 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 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.

Paraphe(s) du (ou des) réservataire(s)

VI- ENGAGEMENTS DU RESERVATAIRE

Le Réserveataire s'engage à fournir au réservant ou à son mandataire pour la demande de financement :

- demande de prêt et questionnaire de santé pour transmission à l'organisme prêteur,
- en cas de SCI ou autre société : statuts et caution des associés,
- dernier avis d'imposition et dernière déclaration de revenus,
- pour les commerçants : bilan des deux derniers exercices,
- pour les autres professionnels : déclaration des revenus professionnels des deux derniers exercices,
- montant des revenus annexes,
- état du patrimoine,
- montant des remboursements d'emprunts en cours,
- copie des trois derniers bulletins de salaires du réservataire ou de chaque co-réserveataire,
- fiche familiale d'état civil,
- relevé d'identité bancaire,
- et généralement tous documents exigés par l'établissement prêteur.

Le Réserveataire s'engage en outre à informer le Réserveant dans un délai de 15 jours à compter de la notification du présent contrat de son souhait de se substituer une société pour la réalisation de ladite acquisition et de lui remettre dans le délai de 45 jours l'ensemble des pièces constitutives de cette société. A défaut de respect de ces délais, sa demande ne pourra être prise en compte par le réservant.

L'immeuble à construire étant destiné à l'habitation et le réservataire déclarant vouloir le louer en meublé à une société de gestion de résidences de tourisme sous la responsabilité unique de l'intervenant, il s'engage également, si l'opération se réalise, à conclure un **bail commercial** et à acquérir le **meublier** nécessaire auprès de celui-ci au prix visé en annexe.

A ce sujet, est joint aux présentes le projet de bail à intervenir entre le premier intervenant et le réservataire, ce dernier l'ayant visé.

Dans ces conditions, le réservataire s'engage formellement par les présentes à signer avec ce dernier, dès la passation de l'acte de vente notarié, un **bail commercial** pour le bien objet des présentes, d'une durée de 9 (NEUF) ans renouvelable, moyennant un **loyer annuel hors taxes** de

_____ Euros (en lettres)
_____ Euros (en chiffres).

Le réservataire déclare et reconnaît que la réservation du lot, ainsi que les engagements relatifs à la signature d'un bail commercial et à l'acquisition de mobilier, s'inscrivent dans un projet personnel d'exercice d'une activité de loueur en meublé qu'il entend exercer dès la livraison du lot. Le réservataire reconnaît que le bien immobilier objet des présentes qui lui a été présenté correspond à ses attentes.

Paraphe(s) du (ou des) réservataire(s)

VII - DELAI DE RESERVATION ET CONDITIONS DE LA VENTE

La réalisation de la vente en l'état futur d'achèvement aura lieu dès la mise en place de la garantie d'achèvement et l'octroi du prêt. La vente, si elle se réalise, aura lieu sous forme de vente en l'état futur d'achèvement, conformément aux dispositions de l'article 1601-1 du Code Civil des Articles 7 et suivants de la Loi 67-3 du 3 janvier 1967 et du Décret d'application n°67-1166 du 22 décembre 1967.

Ainsi, dès lors que les conditions juridiques, techniques et financières permettant la réalisation de l'opération seront réunies, le notaire du réservant notifiera au réservataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra-judiciaire, le projet d'acte de vente et ce conformément aux articles du Code de la Construction et de l'Habitation.

La vente sera consentie notamment sous les charges et conditions suivantes :

- la vente aura lieu avec garantie des dimensions utiles des locaux privatifs à cinq pour cent (5%) près,
- les locaux vendus seront édifiés conformément aux plans et devis descriptifs de la construction sous réserve des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter aux constructions pour des raisons d'ordre technique ou administratif,
- le réservant conservera après la vente la qualité du Maître d'Ouvrage à l'égard du Maître d'œuvre, des Entreprises et autres techniciens de la construction, sans que le Réservataire, devenu propriétaire, puisse s'immiscer dans la conduite des travaux,
- le transfert de propriété est exclusivement subordonné à la signature de l'acte de vente. Le réservataire devenu propriétaire aura la jouissance des locaux à l'achèvement de la construction et à la condition de s'être libéré de la totalité du prix de vente. Il acquittera à compter du jour de son entrée en jouissance, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus,

Dans le délai de trente-cinq (35) jours, à compter de la notification du projet, le Réservataire devra signer l'acte authentique de vente : à défaut de respect de ce délai par le réservataire, et après mise en demeure restée infructueuse pendant huit jours à compter du lendemain de sa présentation, le réservant pourra, si bon lui semble et sans aucune autre formalité, reprendre les lots réservés pour les remettre à la vente. Le réservataire sera déchu de tous droits à demander ultérieurement la réalisation de la vente. Le réservant conservera sans que le Réservataire puisse exercer aucun recours à son encontre, le dépôt de garantie mentionné à l'article IV. En outre, la remise en vente ne préjuge en rien de la suite donnée par le réservant quant à la demande faite au réservataire du versement de l'indemnité de 5% du montant du contrat pour non respect de ses clauses ainsi qu'il est prévu à l'article IV de la présente convention.

VIII - REMISE DE PIECES

Le réservataire reconnaît avoir reçu un exemplaire du présent contrat et de ses annexes, savoir :

- la note technique et le plan visés sous la rubrique "réservation".
- la ventilation du prix global entre le lot réservé dont le prix revient au réservant d'une part, et le mobilier dont le prix revient à l'intervenant d'autre part.
- la liste du mobilier à céder par l'intervenant.
- la lettre de mission du cabinet d'expertise comptable SOREGOR.
- l'état des risques naturels et technologiques

Paraphe(s) du (ou des) réservataire(s)

IX - NOTIFICATION – DELAI DE RETRACTATION

IX.1 Conformément à l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le présent contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec avis de réception au Réservataire.

Le Réservataire aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de 7 jours à compter du lendemain de la première présentation de cette lettre. La faculté de rétractation doit être exercée avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec avis de réception.

IX.2 La présente convention est également soumise aux dispositions des articles L 121-21 et suivants du code de la consommation relatifs au démarchage à domicile. En conséquence les parties font aux présentes le Rappel des dispositions des articles L.121-21, L.121-23 à L.121-27 du Code de la Consommation.

Art. L.121-21 « Est soumis aux dispositions de la présente loi, quiconque pratique ou fait pratiquer le démarchage, au domicile d'une personne physique, à sa résidence ou à son lieu de travail, même à sa demande, afin de lui proposer l'achat, la vente, la location la location vente ou la location avec option d'achat de biens, ou la fourniture de services.

Est également soumis, aux dispositions de la présente loi, le démarchage dans les lieux non destinés à la commercialisation du bien ou du service proposé et notamment l'organisation par un commerçant ou à son profit de réunions ou d'excursions afin de réaliser les opérations définies à l'alinéa précédent. »

Art. L.121-23 « 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° Nom 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 marchandises ou objets offerts ou des services proposés.

5° Conditions d'exécution du contrat, notamment les modalités et les délais de livraison des marchandises ou objets, ou d'exécution de la prestation de services,

6° Coût des travaux global à payer, 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. »

Art. L.121-24 « 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 pris en conseil d'état 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. »

Art. L.121-25 « 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 demande d'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. »

Paraphe(s) du (ou des) réservataire(s)

Art. L.121-26 « 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 quelque prestation de service de quelque nature que ce soit.

En conséquence le présent acte ouvre droit pour le L'ACQUEREUR à l'exercice de la faculté de rétractation prévu par les articles 1, 2, 2bis et 3 de ladite loi, retranscrit aux présentes. »

Art. L.121-27 « A la suite d'un démarchage par téléphone ou par tous moyens techniques assimilables, le professionnel doit adresser au consommateur une confirmation de l'offre qu'il a faite. Le consommateur n'est engagé que par sa signature. Il bénéficie alors des dispositions prévues aux articles L.121-16 et L.121-19 ».

Le bordereau d'annulation visé dans le texte de l'article L.121-24 dudit code, figure aux termes des présentes ce que les parties reconnaissent expressément.

X. Loi « Informatiques et Libertés »

“Les informations recueillies font l’objet d’un traitement informatique destiné exclusivement à l’usage administratif et commercial de la société Dom’Ville’Services (ou Groupe France Epargne ou Groupe Menguy Investissements). Conformément à la loi “Informatiques et Libertés” du 6 Janvier 1978, vous bénéficiez d’un droit d’accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Si vous souhaitez exercer ce droit, veuillez adresser votre demande par mail à cnil@appartcity.com (ou cnil@gfe-sas.com ou cnil@gmi-sas.com)”

Paraphe(s) du (ou des) réservataire(s)

XI. ETAT-CIVIL ET QUALITE DU RESERVATAIRE

Monsieur
Nom
Prénom
Date de naissance
Lieu de naissance
Profession

Madame
Nom
Née
Prénom
Date de naissance
Lieu de naissance
Profession

Ressources annuelles Monsieur	Ressources annuelles Madame
Total ressources annuelles	

Marié		
Date du mariage	Lieu	Régime adopté

Contrat de mariage	
Date du contrat	Notaire rédacteur

Divorcé(e)	
Jugement rendu le	Par le Tribunal de

Veuf ou veuve de

Célibataire

Pacte civil de solidarité	
Jugement rendu le	Par le Tribunal de

Fait à _____ Le : _____

Le Réservataire

***Monsieur**

***Madame**

(*Signature précédée de la mention lu et approuvé)

Le Réservant par délégation

L'intervenant
SAS DOM'VILLE SERVICES

Signature(s) du (ou des) acquéreur(s)
Accompagnée(s) de la mention manuscrite

ANNEXE

VENTILATION DU COUT GLOBAL

1° Prix du lot réservé revenant à la Société PAVIL LOTEL PORT MARLY

Montant H.T. :

TVA 19,60 % :

T.T.C. :

2° Prix du mobilier revenant à la société D.V.S.

Montant H.T. :

TVA 19,60 % :

T.T.C. :

3° Coût global (1°+ 2°) hors frais d'acte

Montant H.T. :

TVA 19,60 % :

T.T.C. :

4° Provisions frais d'acte :

5° Coût global (3°+4°)

Montant TTC :

En cas de modification du taux de la T.V.A., le prix T.T.C. sera modifié conformément à la réglementation applicable.

Le Réservant par délégation

Le Réservataire
Monsieur Madame

L'intervenant
SAS DOM'VILLE'SERVICES

Signature(s) du (ou des) réservataire(s)

ANNULATION DE COMMANDE
Code de la Consommation : articles L. 121-23 à L. 121-26

Si vous annulez votre commande vous pouvez utiliser le formulaire détachable ci-contre.

- Compléter et signer ce formulaire :
- L'envoyer par Lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse figurant au dos :

- L'expédier au plus tard le septième jour à partir du jour de la commande, ou, si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, le premier jour ouvrable suivant.

Je soussigné déclare annuler la commande ci-après :

- Nature du bien ou du service commandé

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

-Date de la commande:

.....

- Nom du client :

.....
.....

- Adresse du client

.....
.....
.....
.....

SIGNATURE DU CLIENT

ADRESSE D'EXPEDITION

**GROUPE FRANCE EPARGNE,
12 Rue de la Verrerie,
CS 20519
44105 NANTES Cedex 4**