

DOSSIER DE SIGNATURE

RESIDENCE SUITE HOME PANTIN

PLAN DU LOT, PLAN DE NIVEAU et PLAN DE MASSE (en 2 exemplaires)

A signer.

Pour le plan de chambre : signer soit le plan de série sur lequel figure le numéro de lot acquis par le client soit le « appartement type A standard ».

Attention ! : signature de Monsieur et de Madame si communauté de biens.

FICHE DE PRÉSENTATION CLIENT

A compléter (Indispensable pour validation de la réservation).

CONTRAT DE RESERVATION (en 2 exemplaires)

1ère Partie

Parapher (page 1 à 12) et signer la dernière page

Page 3 : Compléter l'état civil du ou des acquéreurs (NE PAS OUBLIER LES NUMÉROS DE TÉLÉPHONE).
RECOURS A LA CREATION D'UNE SOCIETE :

Si oui, indiquer le nom et le type de la société

Page 6 : Compléter les articles 3-1 et 4-1- DESIGNATION (N° lot et surface) et PRIX (nombre de lot et somme totale TTC) ATTENTION METTRE LE TTC, C'EST À DIRE L'IMMOBILIER PLUS LA TVA IMMOBILIÈRE RÉSIDUELLE CORRESPONDANTE :

Ex : Lot type A (prix immo) 136.000 € plus (tva immobilière résiduelle) 12 628 € soit total pour un lot de 148 628 €. Ce montant doit être multiplié pour le nombre de lot... s'ils sont tous du même type.

Lot type B (prix immo) 163 500 € plus (Tva immobilière résiduelle) 15 182 € soit un total pour un lot de 178 682 €. Ce montant doit être multiplié pour le nombre de lot... s'ils sont tous du même type.

Page 7-8 : Compléter l'article 4.3 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

Page 9 : Compléter l'article 6 - DEPOT DE GARANTIE = 1 500 € /LOT

Page 13 : Signature de l'acquéreur

2ème partie

Compléter le numéro du (des) lot(s) et la décomposition du prix de vente en utilisant les renseignements si acquisition de plusieurs lots

Attention ! : Signature de Monsieur et Madame si communauté de biens.

PROJET DE BAIL COMMERCIAL (en 2 exemplaires)

Fournit à titre informatif.

A parapher et signer.

Attention ! : Signature de Monsieur et Madame si communauté de biens.

LISTE DU MOBILIER - agrafée au bail commercial (en 2 exemplaires)

A signer la liste correspondant au type de lot (type A ou B)

Attention ! : Signature de Monsieur et de Madame si communauté de biens.

DESCRIPTIF TECHNIQUE (en 2 exemplaires)

Parapher toutes les pages, signer en dernière page.

Attention ! : Signature de Monsieur et de Madame si communauté de biens.

FICHE DE FINANCEMENT

A compléter et à signer.

Attention ! : Signature de Monsieur et Madame si communauté de biens.

ETAT CIVIL

Joindre une copie :

- . du livret de famille
- . du contrat de mariage (si existant)
- . du jugement (en cas de divorce)

**ETABLIR UN CHEQUE (DEPOT DE GARANTIE) DE 1 500 € PAR LOT A L'ORDRE DE LA
BANQUE POPULAIRE VAL DE France (N° 09559834172)**

Résidence Hôtelière avec Services « SUITE HOME »

PANTIN

(Seine Saint-Denis)

CONTRAT PRELIMINAIRE DE VENTE

1^{ère} PARTIE

CONTRAT DE RESERVATION

CONTRAT PRELEMINAIRE DE VENTE

Conforme aux articles L.261-15 et aux articles R.261-31
Du Code de la construction et de l'habitation

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La SARL FONCIERE DU 23 RUE SCANDICCI, société à responsabilité limitée au capital de huit mille euros (8.000,00 EUR° dont le siège est à ORLEANS (45100), 29 rue des Montées
Représentée par son Gérant, Monsieur Claude FOUSSE

Elle-même représentée par :

La société **GROUPE ALAIN CRENN TRANSACTIONS**, Société par actions simplifiée au capital de 100.000 euros dont le siège social est à Paris (75116), 32 boulevard Flandrin, immatriculée au RCS de Paris sous le n° B 452 727 985

Représentée par :

Ci-après dénommé "Le réservant",

d'une part,

ET
Personne Physique

<u>MONSIEUR</u> NOM : Prénoms (<i>dans l'ordre de l'état civil</i>): Profession : Adresse : Date de naissance : Lieu de naissance : Tel domicile : Portable : Tel professionnel : Fax : <u>SITUATION MATRIMONIALE</u> : (<i>répondre selon les cas</i>) 1/ CELIBATAIRE : OUI - NON 2/ VEUF : Nom de jeune fille de l'épouse décédée : Prénoms de l'épouse décédée (<i>dans l'ordre de l'état civil</i>) : 3/ DIVORCE (<i>remarié ou non</i>): Date du divorce : Nom de jeune fille de l'ex épouse : Prénoms de l'ex épouse (<i>dans l'ordre de l'état civil</i>) : 4/ MARIE : Nom de jeune fille du conjoint : Prénoms du conjoint (<i>dans l'ordre de l'état civil</i>) : Date de mariage : Lieu de mariage : S'il y a eu un contrat de mariage : Date du contrat : Nom et Commune du notaire rédacteur Régime adopté :	<u>MADAME ou MADEMOISELLE</u> NOM de jeune fille : Prénoms (<i>dans l'ordre de l'état civil</i>): Profession : Adresse : Date de naissance : Lieu de naissance : Tel domicile : Portable : Tel professionnel : Fax : <u>SITUATION MATRIMONIALE</u> : (<i>répondre selon les cas</i>) 1/ CELIBATAIRE : OUI - NON 2/ VEUVE : Nom de l'époux décédé : Prénoms de l'époux décédé (<i>dans l'ordre de l'état civil</i>) : 3/ DIVORCEE (<i>remariée ou non</i>) : Date du divorce : Nom de l'ex époux : Prénoms de l'ex époux (<i>dans l'ordre de l'état civil</i>) : 4/ MARIEE : Nom du conjoint : Prénoms du conjoint (<i>dans l'ordre de l'état civil</i>) : Date de mariage : Lieu de mariage : S'il y a eu un contrat de mariage : Date du contrat : Nom et Commune du notaire rédacteur Régime adopté :
<u>Le Présent Contrat est signé par :</u> Monsieur seul : OUI – NON (<i>rayez la mention inutile</i>) Madame seule : OUI - NON (<i>rayez la mention inutile</i>) Monsieur et Madame ensemble : OUI – NON (<i>rayez la mention inutile</i>) En cas de SEPARATION DE BIENS : indiquer la quote-part de chacun des époux dans l'acquisition) :	

PERSONNE MORALE (joindre une copie complète des statuts à jour)

DENOMINATION de la société : Forme sociale: Siège social Nom et adresse du gérant	Numéro RCS : Capital social :
---	---

Ci-après dénommé(s) solidairement “Le réservataire”,

d’autre part,

EXPOSE :

Le réservant a réalisé une résidence hôtelière avec services « Suite Home » composé de :

139 appartements

Dont 130 appartements type A et 9 appartements type B,

dans une opération située sur le département de La Seine Saint-Denis, commune de PANTIN (93), 10 rue du Général Leclerc et 23 rue Scandicci, cadastré, savoir :

- section A0 n°202 pour 2 ares 89 centiares
- Section A0 n°203 pour 11 ares 54 centiares

Ces locaux sont destinés à l’exercice d’une activité commerciale consistant en la 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 Finances rectificative n° 2002-1576 du 30 décembre 2002 et dont l’application a été précisée par deux instructions de la Direction Générale des Impôts des 11 avril 1991 (801 3A-9-91 numéro 81 du 23 avril 1991) et 30 avril 2003 (BOI 3 A-2-03 numéro 79 du 30 avril 2003, savoir,

- la réception de la clientèle, même non personnalisée,
- la fourniture de petits déjeuners
- le nettoyage régulier des locaux,
- la fourniture de linge de maison.

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

Article 1 – OBJET DU CONTRAT

Le **réservant** s'engage à réserver au profit du **réservataire**, les biens spécifiés à l'article 3, en contrepartie du versement par le réservataire du Dépôt de garantie visé à l'article 6 du présent contrat, le tout dans les conditions qui suivent.

Conformément à l'article L.271.1 du Code de la construction et de l'habitation, reproduit à l'article 9 ci-après, le présent contrat de réservation sera adressé par le **réservant** au **réservataire** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article 2 – CONSTRUCTION

- 2.1 Autorisation de réaliser le programme de construction :

Le programme susvisé porte sur l'immeuble situé 23 rue Scandicci à Pantin (93) et a fait l'objet d'une demande d'autorisation de travaux N° DT 93055 06B0086 délivrée en date du 15 mars 2007 par Monsieur le premier adjoint de la mairie de PANTIN, Monsieur Gérard SAVAT.

- 2.2 Conditions du programme immobilier:

La consistance et les caractéristiques techniques du Projet résultent :

- de la note technique sommaire annexée au présent contrat et signée des deux parties
- du plan masse de l'immeuble et du plan d'un appartement choisi par le **réservataire** également signés des deux parties.

Article 3 - DESIGNATION

Un seul et unique bâtiment situé en partie Nord-Est, commune de Pantin (93), élevé sur deux (2) niveaux de sous-sol :

- de rez-de-chaussée, entresol et neuf (9) étages, et terrasse technique pour le bâtiment dénommé secteur B, lequel se situe en bordure de l'avenue du Général Leclerc,
- de rez-de-chaussée, entresol et terrasse pour le bâtiment dénommé secteur C, lequel se situe en bordure de l'avenue du Général Leclerc et en pignon Sud du bâtiment secteur B,
- de rez-de-chaussée et terrasse technique pour le bâtiment dénommé secteur D, lequel se situe côté rue Scandicci, au Sud-Est du bâtiment dénommé secteur B,
- de rez-de-chaussée pour le bâtiment dénommé secteur E, lequel se situe à l'angle formé par les bâtiments secteurs B, C et D, côté rue Scandicci.

Cadastré :

Section	N°	Surface
A0	202	2 ares 89 centiares
A0	203	11 ares 54 centiares

- 3.1.La réservation, objet du présent contrat, porte sur :

Nombre de logements :.....

1) formant le lot N°..... **de type A / B (rayer la mention inutile)**

dépendant de la résidence Suite Home

d'une surface Carrez :.....m2

2) formant le lot N°..... **de type A / B (rayer la mention inutile)**

dépendant de la résidence Suite Home

d'une surface Carrez :.....m2

3) formant le lot N°..... **de type A / B (rayer la mention inutile)**

dépendant de la résidence Suite Home

d'une surface Carrez :.....m2

4) formant le lot N°..... **de type A / B (rayer la mention inutile)**

dépendant de la résidence Suite Home

d'une surface Carrez :.....m2

5) formant le lot N°..... **de type A / B (rayer la mention inutile)**

dépendant de la résidence Suite Home

d'une surface Carrez :.....m2

Et les millièmes de propriété du sol et des quotes-parts de parties communes.

- 3.2 Plan de prévention des risques naturels prévisibles

Le plan de prévention des risques naturels et technologiques applicable aux biens et droits immobiliers objet des présentes est demeuré joint et annexé aux présentes.

Article 4 – CONDITIONS DE LA VENTE A INTERVENIR

- 4.1 Prix :

La vente des biens immobiliers ci-dessus désignés aura lieu moyennant le prix de base indiqué ci-après à la deuxième partie.

Le prix est ferme et non révisable en ce que le **réservant**, s'engage à le maintenir, sauf à ce qu'il soit augmenté ou diminué du montant de la différence de la T.V.A. si le taux de celle-ci a subi une modification à la date de signature de l'acte de vente.

Le prix de base immobilier TTC, hors frais d'hypothèque, hors frais, droits et honoraires d'actes notariés et hors frais de publicité foncière, hors frais de procuration, hors honoraires de commercialisation et hors prix du mobilier :

- **Soit pour 1 lot type A** : 136.000 € HT et un montant de TVA immobilière de 12.628 €, soit 148.628 € TTC, représentant pour l'achat de..... Lot(s) la somme totale de TTC
- **Soit pour 1 lot type B** : 163.500 € HT et un montant de TVA immobilière de 15.182 €, soit 178.682 € TTC, représentant pour l'achat de..... Lot(s) la somme totale de TTC

Sera payable comptant lors de la réitération des présentes par acte authentique.

- **4.2. Modalités de paiement du prix :**

Le prix sera payable comptant lors de la réitération des présentes par acte authentique.

Le mobilier et les équipements seront payés par le réservataire en totalité lors de la régularisation des présentes par acte authentique.

- **4.2. Financement de l'Acquisition :**

1° SANS EMPRUNT

DECLARATION DE L'ACQUEREUR – LOI DU 13 JUILLET 1979

Au cas où le CLIENT ne recourt à aucun prêt :

Le CLIENT déclare qu'il paiera en totalité le prix de vente de ses deniers personnels et sans l'aide d'un prêt.

Il apposera ci-après, avant sa signature, la mention manuscrite prescrite par l'article 18 de la loi du 13 juillet 1979.

Par suite, le présent contrat n'est pas soumis à la condition suspensive d'obtention du prêt, prévue par l'article 17 de ladite loi.

(Je reconnais être informé de ce que si, contrairement aux indications portées dans la présente, je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrais me prévaloir du statut protecteur institué par la loi du 13 juillet 1979).

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

2° AVEC EMPRUNT

SOMME A FINANCER

- prix total Euros

PLAN DE FINANCEMENT

Par application de la loi du 13 juillet 1979, le CLIENT déclare qu'il envisage de financer comme suit son acquisition :

-Apport personnel Euros

-Prêt (*) Euros

soit un TOTAL égal à la somme à financer Euros

(*) Caractéristiques du ou des prêts sollicités à préciser:

Nom de la Banque : Adresse de la Banque :

Nom du Responsable : Tel : Fax :

Taux d'intérêt maximum : Durée maximale :

Le Réservataire s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt, et notamment à déposer le dossier de demande de prêt auprès d'un établissement financier dans un

délai de VINGT (20) jours à compter des présentes, et à fournir au Réservant une attestation de demande de prêt.

En outre, pour le cas où ses proches démarches n'aboutiraient pas et pour s'assurer une possibilité supplémentaire de crédit, le réservataire mandate dès aujourd'hui le Réservant, afin de solliciter en son nom et aux mêmes conditions un ou plusieurs prêts d'un montant global deEuros.

Si ce ou ces prêts n'ont pas été obtenus dans un délai de soixante jours (60) à compter de la signature du présent contrat, le RESERVANT, pourra se prévaloir de sa nullité en notifiant sa décision au CLIENT.

- **4.3. Autres conditions de la vente à intervenir**

La vente des biens objet de la présente, si elle est réalisée aura lieu aux conditions habituelles des ventes d'immeubles rénovés portant sur des locaux à usage d'habitation ou professionnel et d'habitation et à celles-ci après précisées :

Le réservataire aura la jouissance des biens et droits immobiliers vendus à compter de la réitération des présentes par acte authentique.

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.

- **4.6 Autre obligation de la réitération à intervenir**

Le présent contrat de réservation s'inscrit dans le cadre du programme de la résidence hôtelière SUITE HOME de PANTIN; en conséquence elle est indissociable et irrévocablement liée à l'engagement du réservataire de poursuivre le bail commercial conclu entre la société d'exploitation la SOCIETE HOTELLIERE DE PANTIN (RESIDENCE SUITE HOME) et le vente, à savoir, la société FONCIERE DU 23 RUE SCANDICCI.

Article 5 – REALISATION DE LA VENTE

La réalisation de la vente interviendra au plus tard le

L'Ensemble Immobilier fait l'objet d'un état descriptif de division aux termes duquel sont identifiées les parties privatives et les parties communes y afférentes et d'un règlement de copropriété, établis à la requête du Vendeur.

Étant expressément stipulé que l'ensemble de l'immeuble est à usage résidence hôtelière avec services annexes et que les parties communes consistent en : locaux techniques, circulations, couloir, coursives, le hall.

Le projet d'acte notarié de vente ainsi que le règlement de copropriété et l'état descriptif de division établis par l'Etude notariale Me GRAFFIN / Me LE GALL seront notifiés au **réservataire** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date proposée pour la signature dudit acte qui sera indiquée dans la notification.

Le **réservataire** aura la possibilité de proposer une autre date de signature comprise dans un délai de 10 jours à compter de la date proposée. L'acte authentique de vente sera reçu par l'étude de :

Etude notariale Me GRAFFIN / Me LEGALL notaire à 26 Rue Du Jeu De Paume 91670 Angerville

Faute par le **réservataire** d'avoir signé l'acte à la date fixée dans les conditions ci-dessus, sommation sera faite au réservataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, huit jours à l'avance, de se présenter à jour et heures fixes en l'étude du notaire ci-dessus désigné, le défaut de

régularisation de l'acte rendant au réservant sa pleine et entière liberté et le dépôt de garantie prévu à l'article 6 lui restera définitivement acquis.

Article 6 – DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la présente réservation, le **réservataire** verse ce jour à titre de dépôt de garantie à un compte spécialement ouvert à son nom, libellé à l'ordre de :

BANQUE POPULAIRE VAL DE France
N° 09559834172

La somme de **1.500 Euros par lot**, soit la somme totale de :.....

Cette somme qui, conformément à l'article L.261-15, alinéa 3, du Code de la Construction et de l'Habitation est indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente :

- a) s'imputera sur la fraction exigible du prix de vente, si celle-ci se réalise, à la date de signature de l'acte authentique de vente.
- b) Sera restituée par le tiers détenteur, sans indemnité de part et d'autre, au **réservataire** dans les trois mois de sa demande dans les cas prévus à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'habitation (article reproduit dans le § 9 du présent contrat).
- c) Sera acquise au **réservant**, qui ne pourra pas demander une quelconque autre indemnité, et qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le **réservataire** ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celles indiquées au b) du présent paragraphe.

Si le **réservataire** use de son droit de rétractation prévu à l'article 1 du présent contrat, le dépôt de garantie, effectué ce jour, lui sera restitué par le dépositaire et le présent contrat de réservation sera caduc.

ARTICLE 7 – COPROPRIÉTÉ – CHARGES ET TRAVAUX

Le coût de tous travaux de copropriété s'il y a copropriété, qui seraient votés en assemblée générale des copropriétaires de l'Ensemble Immobilier à compter de ce jour sera à la charge de l'Acquéreur.

De convention entre les parties, l'Acquéreur supportera le coût des travaux de copropriété votés préalablement à ce jour en assemblée générale des copropriétaires de l'Ensemble Immobilier.

ARTICLE 8 - AMIANTE

Le Vendeur déclare que :

- l'Ensemble Immobilier entre dans le champ d'application des dispositions du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 modifié, relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition de l'amiante dans les immeubles bâtis ;
- des recherches seront effectuées, une attestation sera délivrée et annexée à l'acte authentique de vente

ARTICLE 9 – LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Le Vendeur déclare que l'Ensemble Immobilier est situé dans une zone d'exposition au plomb telle qu'elle a été déterminée par le préfet du département.

Conformément aux dispositions de l'article L. 32-5 du Code de la santé publique, un état des risques d'accessibilité au plomb a été établi. Une attestation sera délivrée et annexée à l'acte authentique de vente.

ARTICLE 10 - TERMITES

L'Acquéreur prendra les Biens dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans recours contre le Vendeur pour quelque vice apparent que ce soit. Le Vendeur déclare qu'une visite d'inspection sera faite afin de déceler la présence éventuelle de termites dans l'immeuble objet des présentes. Une attestation sera délivrée et annexée à l'acte authentique de vente

ARTICLE 11 – DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Le Vendeur déclare que l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Biens entre dans le champ d'application du nouvel article L. 111-6-2 introduit dans le Code de la construction et de l'habitation par l'article 74-I de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Il sera établi par Monsieur LANGLET, architecte DPLG, un diagnostic technique « *portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité* », lequel a fait l'objet d'un rapport.

L'Acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de ce diagnostic technique et déclare en faire son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur.

ARTICLE 12 – CAPACITÉ DE L'ACQUÉREUR

L'Acquéreur déclare :

Il n'est pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire et n'est concerné :

- par aucune des mesures de protection légale des incapables majeurs ;
- par aucune des dispositions de la loi n°89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement. Rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il va prendre.

ARTICLE 13 – DÉCLARATIONS FISCALES

Pour le calcul des droits de mutation qui seront perçus lors de la publication de l'Acte Authentique de Vente, les parties déclarent que si la vente se réalise, celle-ci n'entrera pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, les Biens étant achevés depuis plus de cinq ans.

En conséquence, la mutation se trouvera soumise à la taxe de publicité foncière au taux prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts.

ARTICLE 17 – COMPÉTENCE ET LOI APPLICABLE

A défaut d'accord entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au Tribunal de Grande Instance.

Election attributive de juridiction est donc faite auprès de ce tribunal, le droit français étant applicable.

Article 18 – REMISE DE DOCUMENTS

Le réservataire reconnaît avoir reçu :

- un exemplaire du présent contrat avec une note technique sommaire annexée,
- le plan masse prévisionnel de l'immeuble et le plan prévisionnel du bien immobilier réservé.
- La liste du mobilier

le réservataire reconnaît que le réservant lui a conseillé de recourir aux services d'un Expert Comptable ou d'un centre agréé pour la mission de suivi comptable et social du /des bien(s) en location meublé objet des présentes.

Article 19 – ELECTION DE DOMICILE ET NOTIFICATIONS

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, et notamment pour la notification prévue à l'article 1 du présent contrat, il est fait élection de domicile :

. Par le **réservant** : au siège de la Société

. Par le **réservataire** : en son domicile

Article 20 – REPRODUCTION DES TEXTES LEGAUX

Articles R.261-28 à R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation :

Article R 261-28 : Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder cinq pour cent du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à deux pour cent si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans.

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

Article R 261-30 : Le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente au moins un mois 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 un 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 à dix pour cent aux prévisions dudit contrat,
- d) si l'un des éléments d'équipements 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 dix pour cent.

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 de restitution, le remboursement intervient dans un délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

Article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation :

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 du code de la construction et de l'habitation :

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 des dites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsqu'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 21 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 des 7 jours.

Est puni de 30 490 € d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus.

**Article 21 – APPLICATION DE LA LOI N°78-17 DU 06 JANVIER 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 au seul usage du réservant.

Article 22 – ENREGISTREMENT

Le présent contrat de réservation n'est pas soumis à la formalité de l'enregistrement.

Si la formalité était cependant requise par le **réservant**, les frais et droits seraient à sa charge.

Fait en un seul original, qui sera remis pour conservation au notaire rédacteur de l'acte authentique de vente réitératif des présentes, chacune des parties en recevant une copie ce jour même.

FAIT à Le.....

LE RESERVANT
Par délégation

LE RESERVATAIRE
**(Monsieur et Madame si
Comparution conjointe)**

Signature

Signature(s) précédée(s)

2^{ÈME} PARTIE

LOT TYPE A

Ensemble immobilier à usage de résidence hôtelière avec Services

Dépendantes : **Résidence Hôtelière « Suite Home »**

Ville : Pantin

Département : Seine Saint-Denis

Lot(s) N° :

I - DECOMPOSITION DU PRIX D'ACQUISITION (en €)

	Pour 1 lot	Pour.... lots
① TOTAL IMMOBILIER H.T	136 000	
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION	19 200	.....
② TOTAL HONORAIRES H.T	19 200	.....
③ SOUS TOTAL (① + ②)	155 200	.....
④ MOBILIER (PARTIE PRIVATIVE)	11 300	.....
⑤ TOTAL H.T (③ + ④)	166 500	.....
TVA HONORAIRES COMMERCIALISATION	3 763	.....
TVA MOBILIER	2 215	.....
TVA IMMOBILIERE RESIDUELLE	12 628	.....
⑥ TOTAL TVA	18 606	.....
⑦ TOTAL T.T.C (⑤ + ⑥)	185 106	.....
⑧ FRAIS D'ACQUISITION (se reporter à la grille des prix de vente)		.....
TOTAL TTC ET FRAIS D'ACTE (⑦ + ⑧)		.....

II – LOYER ANNUEL

MONTANT DES LOYERS HT POUR 1 (UN) LOT :

7 660€

La date des versements des loyers est la date mentionnée dans le bail. Révision des loyers à l'issue de chaque période triennale en fonction de l'indice IRL. (selon les stipulations : « INDEXATION DU LOYER » du bail commercial)

Le prix de vente comprend les frais, droits et honoraires d'actes notariés, de publicité foncière. **Les frais de garantie hypothécaire et de procuration ne sont pas compris.**

Fait en un exemplaire à.....le.....

Le Réservant

Le Réservataire
(signature et mention : “lu et approuvé”)

2^{ÈME} PARTIE

LOT TYPE B

Ensemble immobilier à usage de résidence hôtelière avec Services

Dépendantes : **Résidence Hôtelière « Suite Home »**

Ville : Pantin

Département : Seine Saint-Denis

Lot(s) N° :

I - DECOMPOSITION DU PRIX D'ACQUISITION (en €)

	Pour 1 lot	Pour.... lots
TOTAL IMMOBILIER H.T	163 500	
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION	23 000	.....
② TOTAL HONORAIRES H.T	23 000	.....
③ SOUS TOTAL (① + ②)	186 500	.....
④ MOBILIER (PARTIE PRIVATIVE)	12 800	.....
⑤ TOTAL H.T (③ + ④)	199 300	.....
TVA HONORAIRES COMMERCIALISATION	4 508	.....
TVA MOBILIER	2 509	.....
TVA IMMOBILIERE RESIDUELLE	15.182	.....
⑥ TOTAL TVA	22 199	.....
⑦ TOTAL T.T.C (⑤ + ⑥)	221 499	.....
⑧ FRAIS D'ACQUISITION (se reporter à la grille des prix de vente)		.....
TOTAL TTC ET FRAIS D'ACTE (⑦ + ⑧)		.....

II – LOYER ANNUEL

MONTANT DES LOYERS HT POUR 1 (UN) LOT :

9 180,00 €

La date des versements des loyers est la date mentionnée dans le bail. Révision des loyers à l'issue de chaque période triennale en fonction de l'indice IRL. (selon les stipulations : « INDEXATION DU LOYER » du bail commercial)

Le prix de vente comprend les frais, droits et honoraires d'actes notariés, de publicité foncière. **Les frais de garantie hypothécaire et de procuration ne sont pas compris.**

Fait en un exemplaire à.....le.....

Le Réservant

TYPE B

Le Réservataire
(signature et mention : “lu et approuvé”)

CB V1 060607

Résidence Hôtelière avec Services « SUITE HOME »

PANTIN

(Seine Saint-Denis)

CONTRAT PRELIMINAIRE DE VENTE

1^{ère} PARTIE

CONTRAT DE RESERVATION

CONTRAT PRELEMINAIRE DE VENTE

Conforme aux articles L.261-15 et aux articles R.261-31
Du Code de la construction et de l'habitation

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La SARL FONCIERE DU 23 RUE SCANDICCI, société à responsabilité limitée au capital de huit mille euros (8.000,00 EUR° dont le siège est à ORLEANS (45100), 29 rue des Montées
Représentée par son Gérant, Monsieur Claude FOUSSE

Elle-même représentée par :

La société **GROUPE ALAIN CRENN TRANSACTIONS**, Société par actions simplifiée au capital de 100.000 euros dont le siège social est à Paris (75116), 32 boulevard Flandrin, immatriculée au RCS de Paris sous le n° B 452 727 985

Représentée par :

Ci-après dénommé "Le réservant",

d'une part,

ET
Personne Physique

<u>MONSIEUR</u> NOM : Prénoms (<i>dans l'ordre de l'état civil</i>): Profession : Adresse : Date de naissance : Lieu de naissance : Tel domicile : Portable : Tel professionnel : Fax : <u>SITUATION MATRIMONIALE</u> : (<i>répondre selon les cas</i>) 1/ CELIBATAIRE : OUI - NON 2/ VEUF : Nom de jeune fille de l'épouse décédée : Prénoms de l'épouse décédée (<i>dans l'ordre de l'état civil</i>) : 3/ DIVORCE (<u>remarié ou non</u>): Date du divorce : Nom de jeune fille de l'ex épouse : Prénoms de l'ex épouse (<i>dans l'ordre de l'état civil</i>) : 4/ MARIE : Nom de jeune fille du conjoint : Prénoms du conjoint (<i>dans l'ordre de l'état civil</i>) : Date de mariage : Lieu de mariage : S'il y a eu un contrat de mariage : Date du contrat : Nom et Commune du notaire rédacteur Régime adopté :	<u>MADAME ou MADEMOISELLE</u> NOM de jeune fille : Prénoms (<i>dans l'ordre de l'état civil</i>): Profession : Adresse : Date de naissance : Lieu de naissance : Tel domicile : Portable : Tel professionnel : Fax : <u>SITUATION MATRIMONIALE</u> : (<i>répondre selon les cas</i>) 1/ CELIBATAIRE : OUI - NON 2/ VEUVE : Nom de l'époux décédé : Prénoms de l'époux décédé (<i>dans l'ordre de l'état civil</i>) : 3/ DIVORCEE (<u>remariée ou non</u>) : Date du divorce : Nom de l'ex époux : Prénoms de l'ex époux (<i>dans l'ordre de l'état civil</i>) : 4/ MARIEE : Nom du conjoint : Prénoms du conjoint (<i>dans l'ordre de l'état civil</i>) : Date de mariage : Lieu de mariage : S'il y a eu un contrat de mariage : Date du contrat : Nom et Commune du notaire rédacteur Régime adopté :
<u>Le Présent Contrat est signé par :</u> Monsieur seul : OUI – NON (<i>rayez la mention inutile</i>) Madame seule : OUI - NON (<i>rayez la mention inutile</i>) Monsieur et Madame ensemble : OUI – NON (<i>rayez la mention inutile</i>) En cas de SEPARATION DE BIENS : indiquer la quote-part de chacun des époux dans l'acquisition) :	

PERSONNE MORALE (joindre une copie complète des statuts à jour)

DENOMINATION de la société : Forme sociale: Siège social Nom et adresse du gérant	Numéro RCS : Capital social :
---	---

Ci-après dénommé(s) solidairement “**Le réservataire**”,

d’autre part,

EXPOSE :

Le réservant a réalisé une résidence hôtelière avec services « Suite Home » composé de :

139 appartements

Dont 130 appartements type A et 9 appartements type B,

dans une opération située sur le département de La Seine Saint-Denis, commune de PANTIN (93), 10 rue du Général Leclerc et 23 rue Scandicci, cadastré, savoir :

- section A0 n°202 pour 2 ares 89 centiares
- Section A0 n°203 pour 11 ares 54 centiares

Ces locaux sont destinés à l’exercice d’une activité commerciale consistant en la 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 Finances rectificative n° 2002-1576 du 30 décembre 2002 et dont l’application a été précisée par deux instructions de la Direction Générale des Impôts des 11 avril 1991 (801 3A-9-91 numéro 81 du 23 avril 1991) et 30 avril 2003 (BOI 3 A-2-03 numéro 79 du 30 avril 2003, savoir,

- la réception de la clientèle, même non personnalisée,
- la fourniture de petits déjeuners
- le nettoyage régulier des locaux,
- la fourniture de linge de maison.

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 3, en contrepartie du versement par le réservataire du Dépôt de garantie visé à l'article 6 du présent contrat, le tout dans les conditions qui suivent.

Conformément à l'article L.271.1 du Code de la construction et de l'habitation, reproduit à l'article 9 ci-après, le présent contrat de réservation sera adressé par le **réservant** au **réservataire** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article 2 – CONSTRUCTION

- 2.1 Autorisation de réaliser le programme de construction :

Le programme susvisé porte sur l'immeuble situé 23 rue Scandicci à Pantin (93) et a fait l'objet d'une demande d'autorisation de travaux N° DT 93055 06B0086 délivrée en date du 15 mars 2007 par Monsieur le premier adjoint de la mairie de PANTIN, Monsieur Gérard SAVAT.

- 2.2 Conditions du programme immobilier:

La consistance et les caractéristiques techniques du Projet résultent :

- de la note technique sommaire annexée au présent contrat et signée des deux parties
- du plan masse de l'immeuble et du plan d'un appartement choisi par le **réservataire** également signés des deux parties.

Article 3 - DESIGNATION

Un seul et unique bâtiment situé en partie Nord-Est, commune de Pantin (93), élevé sur deux (2) niveaux de sous-sol :

- de rez-de-chaussée, entresol et neuf (9) étages, et terrasse technique pour le bâtiment dénommé secteur B, lequel se situe en bordure de l'avenue du Général Leclerc,
- de rez-de-chaussée, entresol et terrasse pour le bâtiment dénommé secteur C, lequel se situe en bordure de l'avenue du Général Leclerc et en pignon Sud du bâtiment secteur B,
- de rez-de-chaussée et terrasse technique pour le bâtiment dénommé secteur D, lequel se situe côté rue Scandicci, au Sud-Est du bâtiment dénommé secteur B,
- de rez-de-chaussée pour le bâtiment dénommé secteur E, lequel se situe à l'angle formé par les bâtiments secteurs B, C et D, côté rue Scandicci.

Cadastré :

Section	N°	Surface
A0	202	2 ares 89 centiares
A0	203	11 ares 54 centiares

- 3.1. La réservation, objet du présent contrat, porte sur :

Nombre de logements :

- 1) formant le lot N°..... **de type A / B (rayer la mention inutile)**
dépendant de la résidence Suite Home
d'une surface Carrez :m2
- 2) formant le lot N°..... **de type A / B (rayer la mention inutile)**
dépendant de la résidence Suite Home
d'une surface Carrez :m2
- 3) formant le lot N°..... **de type A / B (rayer la mention inutile)**
dépendant de la résidence Suite Home
d'une surface Carrez :m2
- 4) formant le lot N°..... **de type A / B (rayer la mention inutile)**
dépendant de la résidence Suite Home
d'une surface Carrez :m2
- 5) formant le lot N°..... **de type A / B (rayer la mention inutile)**
dépendant de la résidence Suite Home
d'une surface Carrez :m2

Et les millièmes de propriété du sol et des quotes-parts de parties communes.

- 3.2 Plan de prévention des risques naturels prévisibles

Le plan de prévention des risques naturels et technologiques applicable aux biens et droits immobiliers objet des présentes est demeuré joint et annexé aux présentes.

Article 4 – CONDITIONS DE LA VENTE A INTERVENIR

- 4.1 Prix :

La vente des biens immobiliers ci-dessus désignés aura lieu moyennant le prix de base indiqué ci-après à la deuxième partie.

Le prix est ferme et non révisable en ce que le **réservant**, s'engage à le maintenir, sauf à ce qu'il soit augmenté ou diminué du montant de la différence de la T.V.A. si le taux de celle-ci a subi une modification à la date de signature de l'acte de vente.

Le prix de base immobilier TTC, hors frais d'hypothèque, hors frais, droits et honoraires d'actes notariés et hors frais de publicité foncière, hors frais de procuration, hors honoraires de commercialisation et hors prix du mobilier :

- **Soit pour 1 lot type A** : 136.000 € HT et un montant de TVA immobilière de 12.628 €, soit 148.628 € TTC, représentant pour l'achat de..... Lot(s) la somme totale de TTC
- **Soit pour 1 lot type B** : 163.500 € HT et un montant de TVA immobilière de 15.182 €, soit 178.682 € TTC, représentant pour l'achat de..... Lot(s) la somme totale de TTC

Sera payable comptant lors de la réitération des présentes par acte authentique.

- **4.2. Modalités de paiement du prix :**

Le prix sera payable comptant lors de la réitération des présentes par acte authentique.

Le mobilier et les équipements seront payés par le réservataire en totalité lors de la régularisation des présentes par acte authentique.

- **4.2. Financement de l'Acquisition :**

1° SANS EMPRUNT

DECLARATION DE L'ACQUEREUR – LOI DU 13 JUILLET 1979

Au cas où le CLIENT ne recourt à aucun prêt :

Le CLIENT déclare qu'il paiera en totalité le prix de vente de ses deniers personnels et sans l'aide d'un prêt.

Il apposera ci-après, avant sa signature, la mention manuscrite prescrite par l'article 18 de la loi du 13 juillet 1979.

Par suite, le présent contrat n'est pas soumis à la condition suspensive d'obtention du prêt, prévue par l'article 17 de ladite loi.

(Je reconnais être informé de ce que si, contrairement aux indications portées dans la présente, je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrais me prévaloir du statut protecteur institué par la loi du 13 juillet 1979).

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

2° AVEC EMPRUNT

SOMME A FINANCER

- prix total Euros

PLAN DE FINANCEMENT

Par application de la loi du 13 juillet 1979, le CLIENT déclare qu'il envisage de financer comme suit son acquisition :

-Apport personnel Euros

-Prêt (*) Euros

soit un TOTAL égal à la somme à financer Euros

(*) Caractéristiques du ou des prêts sollicités à préciser:

Nom de la Banque : Adresse de la Banque :

Nom du Responsable : Tel : Fax :

Taux d'intérêt maximum : Durée maximale :

Le Réservataire s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt, et notamment à déposer le dossier de demande de prêt auprès d'un établissement financier dans un

délai de VINGT (20) jours à compter des présentes, et à fournir au Réservant une attestation de demande de prêt.

En outre, pour le cas où ses proches démarches n'aboutiraient pas et pour s'assurer une possibilité supplémentaire de crédit, le réservataire mandate dès aujourd'hui le Réservant, afin de solliciter en son nom et aux mêmes conditions un ou plusieurs prêts d'un montant global deEuros.

Si ce ou ces prêts n'ont pas été obtenus dans un délai de soixante jours (60) à compter de la signature du présent contrat, le RESERVANT, pourra se prévaloir de sa nullité en notifiant sa décision au CLIENT.

- **4.3. Autres conditions de la vente à intervenir**

La vente des biens objet de la présente, si elle est réalisée aura lieu aux conditions habituelles des ventes d'immeubles rénovés portant sur des locaux à usage d'habitation ou professionnel et d'habitation et à celles-ci après précisées :

Le réservataire aura la jouissance des biens et droits immobiliers vendus à compter de la réitération des présentes par acte authentique.

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.

- **4.6 Autre obligation de la réitération à intervenir**

Le présent contrat de réservation s'inscrit dans le cadre du programme de la résidence hôtelière SUITE HOME de PANTIN; en conséquence elle est indissociable et irrévocablement liée à l'engagement du réservataire de poursuivre le bail commercial conclu entre la société d'exploitation la SOCIETE HOTELLIERE DE PANTIN (RESIDENCE SUITE HOME) et le vente, à savoir, la société FONCIERE DU 23 RUE SCANDICCI.

Article 5 – REALISATION DE LA VENTE

La réalisation de la vente interviendra au plus tard le

L'Ensemble Immobilier fait l'objet d'un état descriptif de division aux termes duquel sont identifiées les parties privatives et les parties communes y afférentes et d'un règlement de copropriété, établis à la requête du Vendeur.

Étant expressément stipulé que l'ensemble de l'immeuble est à usage résidence hôtelière avec services annexes et que les parties communes consistent en : locaux techniques, circulations, couloir, coursives, le hall.

Le projet d'acte notarié de vente ainsi que le règlement de copropriété et l'état descriptif de division établis par l'Etude notariale Me GRAFFIN / Me LE GALL seront notifiés au **réservataire** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date proposée pour la signature dudit acte qui sera indiquée dans la notification.

Le **réservataire** aura la possibilité de proposer une autre date de signature comprise dans un délai de 10 jours à compter de la date proposée. L'acte authentique de vente sera reçu par l'étude de :

Etude notariale Me GRAFFIN / Me LEGALL notaire à 26 Rue Du Jeu De Paume 91670 Angerville

Faute par le **réservataire** d'avoir signé l'acte à la date fixée dans les conditions ci-dessus, sommation sera faite au réservataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, huit jours à l'avance, de se présenter à jour et heures fixes en l'étude du notaire ci-dessus désigné, le défaut de

régularisation de l'acte rendant au réservant sa pleine et entière liberté et le dépôt de garantie prévu à l'article 6 lui restera définitivement acquis.

Article 6 – DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la présente réservation, le **réservataire** verse ce jour à titre de dépôt de garantie à un compte spécialement ouvert à son nom, libellé à l'ordre de :

BANQUE POPULAIRE VAL DE France
N° 09559834172

La somme de **1.500 Euros par lot**, soit la somme totale de :.....

Cette somme qui, conformément à l'article L.261-15, alinéa 3, du Code de la Construction et de l'Habitation est indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente :

- a) s'imputera sur la fraction exigible du prix de vente, si celle-ci se réalise, à la date de signature de l'acte authentique de vente.
- b) Sera restituée par le tiers détenteur, sans indemnité de part et d'autre, au **réservataire** dans les trois mois de sa demande dans les cas prévus à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'habitation (article reproduit dans le § 9 du présent contrat).
- c) Sera acquise au **réservant**, qui ne pourra pas demander une quelconque autre indemnité, et qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le **réservataire** ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celles indiquées au b) du présent paragraphe.

Si le **réservataire** use de son droit de rétractation prévu à l'article 1 du présent contrat, le dépôt de garantie, effectué ce jour, lui sera restitué par le dépositaire et le présent contrat de réservation sera caduc.

ARTICLE 7 – COPROPRIÉTÉ – CHARGES ET TRAVAUX

Le coût de tous travaux de copropriété s'il y a copropriété, qui seraient votés en assemblée générale des copropriétaires de l'Ensemble Immobilier à compter de ce jour sera à la charge de l'Acquéreur.

De convention entre les parties, l'Acquéreur supportera le coût des travaux de copropriété votés préalablement à ce jour en assemblée générale des copropriétaires de l'Ensemble Immobilier.

ARTICLE 8 - AMIANTE

Le Vendeur déclare que :

- l'Ensemble Immobilier entre dans le champ d'application des dispositions du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 modifié, relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition de l'amiante dans les immeubles bâtis ;
- des recherches seront effectuées, une attestation sera délivrée et annexée à l'acte authentique de vente

ARTICLE 9 – LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Le Vendeur déclare que l'Ensemble Immobilier est situé dans une zone d'exposition au plomb telle qu'elle a été déterminée par le préfet du département.

Conformément aux dispositions de l'article L. 32-5 du Code de la santé publique, un état des risques d'accessibilité au plomb a été établi. Une attestation sera délivrée et annexée à l'acte authentique de vente.

ARTICLE 10 - TERMITES

L'Acquéreur prendra les Biens dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans recours contre le Vendeur pour quelque vice apparent que ce soit. Le Vendeur déclare qu'une visite d'inspection sera faite afin de déceler la présence éventuelle de termites dans l'immeuble objet des présentes. Une attestation sera délivrée et annexée à l'acte authentique de vente

ARTICLE 11 – DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Le Vendeur déclare que l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Biens entre dans le champ d'application du nouvel article L. 111-6-2 introduit dans le Code de la construction et de l'habitation par l'article 74-I de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Il sera établi par Monsieur LANGLET, architecte DPLG, un diagnostic technique « portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité », lequel a fait l'objet d'un rapport.

L'Acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de ce diagnostic technique et déclare en faire son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur.

ARTICLE 12 – CAPACITÉ DE L'ACQUÉREUR

L'Acquéreur déclare :

Il n'est pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire et n'est concerné :

- par aucune des mesures de protection légale des incapables majeurs ;
- par aucune des dispositions de la loi n°89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement. Rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il va prendre.

ARTICLE 13 – DÉCLARATIONS FISCALES

Pour le calcul des droits de mutation qui seront perçus lors de la publication de l'Acte Authentique de Vente, les parties déclarent que si la vente se réalise, celle-ci n'entrera pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, les Biens étant achevés depuis plus de cinq ans.

En conséquence, la mutation se trouvera soumise à la taxe de publicité foncière au taux prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts.

ARTICLE 17 – COMPÉTENCE ET LOI APPLICABLE

A défaut d'accord entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au Tribunal de Grande Instance.

Election attributive de juridiction est donc faite auprès de ce tribunal, le droit français étant applicable.

Article 18 – REMISE DE DOCUMENTS

Le réservataire reconnaît avoir reçu :

- un exemplaire du présent contrat avec une note technique sommaire annexée,
- le plan masse prévisionnel de l'immeuble et le plan prévisionnel du bien immobilier réservé.
- La liste du mobilier

le réservataire reconnaît que le réservant lui a conseillé de recourir aux services d'un Expert Comptable ou d'un centre agréé pour la mission de suivi comptable et social du /des bien(s) en location meublé objet des présentes.

Article 19 – ELECTION DE DOMICILE ET NOTIFICATIONS

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, et notamment pour la notification prévue à l'article 1 du présent contrat, il est fait élection de domicile :

. Par le **réservant** : au siège de la Société

. Par le **réservataire** : en son domicile

Article 20 – REPRODUCTION DES TEXTES LEGAUX

Articles R.261-28 à R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation :

Article R 261-28 : Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder cinq pour cent du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à deux pour cent si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans.

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

Article R 261-30 : Le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente au moins un mois 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 un 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 à dix pour cent aux prévisions dudit contrat,
- d) si l'un des éléments d'équipements 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 dix pour cent.

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 de restitution, le remboursement intervient dans un délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

Article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation :

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 du code de la construction et de l'habitation :

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 des dites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsqu'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 21 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 des 7 jours.

Est puni de 30 490 € d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus.

**Article 21 – APPLICATION DE LA LOI N°78-17 DU 06 JANVIER 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 au seul usage du réservant.

Article 22 – ENREGISTREMENT

Le présent contrat de réservation n'est pas soumis à la formalité de l'enregistrement.

Si la formalité était cependant requise par le **réservant**, les frais et droits seraient à sa charge.

Fait en un seul original, qui sera remis pour conservation au notaire rédacteur de l'acte authentique de vente réitératif des présentes, chacune des parties en recevant une copie ce jour même.

FAIT à Le.....

LE RESERVANT
Par délégation

LE RESERVATAIRE
**(Monsieur et Madame si
Comparution conjointe)**

Signature

Signature(s) précédée(s)

2^{ÈME} PARTIE

LOT TYPE A

Ensemble immobilier à usage de résidence hôtelière avec Services

Dépendantes : **Résidence Hôtelière « Suite Home »**

Ville : Pantin

Département : Seine Saint-Denis

Lot(s) N° :

I - DECOMPOSITION DU PRIX D'ACQUISITION (en €)

	Pour 1 lot	Pour.... lots
① TOTAL IMMOBILIER H.T	136 000	
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION	19 200	.....
② TOTAL HONORAIRES H.T	19 200	.....
③ SOUS TOTAL (① + ②)	155 200	.....
④ MOBILIER (PARTIE PRIVATIVE)	11 300	.....
⑤ TOTAL H.T (③ + ④)	166 500	.....
TVA HONORAIRES COMMERCIALISATION	3 763	.....
TVA MOBILIER	2 215	.....
TVA IMMOBILIERE RESIDUELLE	12 628	.....
⑥ TOTAL TVA	18 606	.....
⑦ TOTAL T.T.C (⑤ + ⑥)	185 106	.....
⑧ FRAIS D'ACQUISITION (se reporter à la grille des prix de vente)		.....
TOTAL TTC ET FRAIS D'ACTE (⑦ + ⑧)		.....

II – LOYER ANNUEL

MONTANT DES LOYERS HT POUR 1 (UN) LOT :

7 660€

La date des versements des loyers est la date mentionnée dans le bail. Révision des loyers à l'issue de chaque période triennale en fonction de l'indice IRL. (selon les stipulations : « INDEXATION DU LOYER » du bail commercial)

Le prix de vente comprend les frais, droits et honoraires d'actes notariés, de publicité foncière. **Les frais de garantie hypothécaire et de procuration ne sont pas compris.**

Fait en un exemplaire à.....le.....

Le Réservant

Le Réservataire
(signature et mention : “lu et approuvé”)

2^{ÈME} PARTIE

LOT TYPE B

Ensemble immobilier à usage de résidence hôtelière avec Services

Dépendantes : **Résidence Hôtelière « Suite Home »**

Ville : Pantin

Département : Seine Saint-Denis

Lot(s) N° :

I - DECOMPOSITION DU PRIX D'ACQUISITION (en €)

	Pour 1 lot	Pour.... lots
TOTAL IMMOBILIER H.T	163 500	
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION	23 000	.....
② TOTAL HONORAIRES H.T	23 000	.....
③ SOUS TOTAL (① + ②)	186 500	.....
④ MOBILIER (PARTIE PRIVATIVE)	12 800	.....
⑤ TOTAL H.T (③ + ④)	199 300	.....
TVA HONORAIRES COMMERCIALISATION	4 508	.....
TVA MOBILIER	2 509	.....
TVA IMMOBILIERE RESIDUELLE	15.182	.....
⑥ TOTAL TVA	22 199	.....
⑦ TOTAL T.T.C (⑤ + ⑥)	221 499	.....
⑧ FRAIS D'ACQUISITION (se reporter à la grille des prix de vente)		.....
TOTAL TTC ET FRAIS D'ACTE (⑦ + ⑧)		.....

II – LOYER ANNUEL

MONTANT DES LOYERS HT POUR 1 (UN) LOT :

9 180,00 €

La date des versements des loyers est la date mentionnée dans le bail. Révision des loyers à l'issue de chaque période triennale en fonction de l'indice IRL. (selon les stipulations : « INDEXATION DU LOYER » du bail commercial)

Le prix de vente comprend les frais, droits et honoraires d'actes notariés, de publicité foncière. **Les frais de garantie hypothécaire et de procuration ne sont pas compris.**

Fait en un exemplaire à.....le.....

Le Réservant

TYPE B

Le Réservataire
(signature et mention : “lu et approuvé”)

CB V1 060607

PRESENTATION CLIENT

PROGRAMME :		
Lot n° : Montant investi : Acquéreurs :	Commercial :	
	Partenaire :	

REVENUS ANNUELS		
(Dans le cas de BNC ou BIC, indiquer le résultat net des 3 dernières années)	Monsieur	Madame
Revenus		
Revenus fonciers		
Dividendes		
Autres		

Montant de l'impôt sur le revenu :		
Nombre de parts fiscales :		
Déclaration I.S.F. :	OUI	NON

PATRIMOINE IMMOBILIER :				
Adresse du bien immobilier	valeur estimée	Prêts en cours		Loyers /an
		charges annuelles	capital restant dû	
Résidence principale : PROPRIETAIRE				
Résidence principale : LOCATAIRE				
Résidence(s) secondaires(s) :				
Autres patrimoines :				

PATRIMOINE MOBILIER :			
PEA, Portefeuille-titre, CODEVI, assurance vie, ...	Date de souscription	Dernière valorisation connue	Déjà nanti

FINANCEMENT :			
Banque :			
Adresse et interlocuteur :			
Montant de l'emprunt :			
Durée :			
Prêt à déposer en banque par :	G.A.C.	PARTENAIRE	CLIENT
Type de prêt :	Amortissable	Apport :	
	In Fine	Adossement initial :	
		Epargne mensuelle possible :	

Les informations recueillies dans le présent questionnaire sont destinées au Groupe Alain Crenn. Le droit d'accès et de rectification concernant ces informations pourra être exercé au siège du Groupe Alain Crenn dans les conditions prévues par la Loi 78-17 du 6 janvier 1978 relative aux fichiers et aux libertés.

Signature
client

--

**Résidence Suite Home
PANTIN
FINANCEMENT**

DECOMPOSITION DE L'INVESTISSEMENT TOTAL

N° du (des) lot(s)

Immobilier H.T €

Mobilier H.T €

Frais Commercialisation H.T €

Frais Notariés et d'Enregistrement €

Sous Total 1 (Hors frais hypothèque) €

Frais d'hypothèque €

Sous Total 2 H.T frais d'hypothèque inclus €

T.V.A €

TOTAL A REGLER CHEZ LE NOTAIRE (s/total 2 + TVA) :€

DECOMPOSITION DU FINANCEMENT

Apport €

Prêt Long Terme €

Prêt Court Terme (correspondant à la TVA)..... €

TOTAL €