Version projet du
CONTRAT DE RESERVATION

CAP WEST AMBARES-ET-LAGRAVE (33)
Résidence de Tourisme



Note d'information relative à la version PROJET

Cette version « projet » du dossier de réservation est destinée à une présentation préalable du contrat de réservation et du bail commercial. Son contenu est strictement identique à l'intégralité des termes et mentions du dossier de réservation soumis lors de la signature manuscrite ou électronique.

Cette version « projet » n'a pas vocation à être utilisée pour la signature par le ou les réservataires. A ce titre, elle n'inclut pas les annexes techniques rattachées au programme immobilier. Les modalités de signature étant spécifiquement traitées par le Conseiller en Gestion de Patrimoine qui a l'accès exclusif au formulaire de réservation en ligne du portail digital CAP WEST IMMOBILIER.

PROJET

SOMMAIRE

Le contrat de réservation est constitué en deux parties et de ses annexes indissociables :

Partie 1 - Conditions générales

Article 1 Descriptif de l'opération
Article 2 Réservation – Durée de la réservation - Délai de réalisation de la vente
Article 3 Prix
Article 4 Dépôt de garantie
Article 5 Bail commercial
Article 6 Dispositifs fiscaux
Article 7 Mentions obligatoires
Article 8 Faculté de rétractation
Article 9 Servitudes
Article 10 Etat des risques et pollutions
Article 11 Installation classées - Pollution
Article 12 Pouvoirs
Article 13 Substitution
Article 14 Solidarité
Article 15 Collecte et conservation des données personnelles
Article 16 Election de domicile
Article 17 Affirmation de sincérité
Article 18 Signature électronique

Partie 2 – Conditions particulières

Article 1 Désignation du bien réservé
Article 2 Prix du bien réservé
Article 3 Conditions de financement
Article 4 Notification par lettre recommandée par courrier électronique

Annexes

Annexe 1 Bail commercial
Annexe 2 Attestation de dépôt de garantie
Annexe 3 Pack Gestion LMNP (coupon-réponse)
Annexe 4 Bordereau détachable de rétractation
Annexe 5 Notice d'information (articles L321-1 à L321-4 du code de tourisme)
Annexe 6 Note descriptive et technique sur la qualité de la construction
Annexe 7 Etat des risques règlementés pour l'information des acquéreurs et des locataires
Annexe 8 Plan de situation
Annexe 9 Plan de masse de l'ensemble immobilier
Annexe 10 Plan de niveau du bâtiment
Annexe 11 Plan de cellule du bien
Annexe 12 Liste des équipements et mobiliers

PROJET

CONTRAT DE RESERVATION

Entre

le **RESERVANT**, la société **SASU CAPWEST GROUPE**, Société par actions simplifiée au capital de 750.000 euros, immatriculée sous le numéro 454 023 946 RCS Nantes, dont le siège social est situé 30 rue de l'Europe, CS4107, 44241 La Chapelle-sur-Erdre cedex, représentée par Monsieur Arnaud MOULET, ayant tous pouvoirs aux fins des présentes,

Et le **RESERVATAIRE** :

Identité du RESERVATAIRE 1

Nom et prénom de naissance			
Nom d'usage (époux-se)			
Naissance (date et commune)			
Profession			

Coordonnées

Adresse			
Code postal et Commune			
Téléphone mobile		Téléphone fixe	
E-mail			

Situation familiale

	Célibataire non lié(e) par un PACS	
	Veuf(ve)	
	Pacsé(e) (date, commune, département)	
	Divorcé(e) (date de jugement et lieu tribunal)	
	Marié(e) (Date et lieu)(commune)	
	Régime matrimonial	
	Contrat de mariage (date)(notaire)	

Identité du RESERVATAIRE 2

Nom et prénom de naissance			
Nom d'usage (époux-se)			
Naissance (date et commune)			
Profession			

Coordonnées

Adresse			
Code postal et Commune			
Téléphone mobile		Téléphone fixe	
E-mail			

Situation familiale

	Célibataire non lié(e) par un PACS	
	Veuf(ve)	
	Pacsé(e) (date, commune, département)	
	Divorcé(e) (date de jugement et lieu tribunal)	
	Marié(e) (Date et lieu)(commune)	
	Régime matrimonial	
	Contrat de mariage (date)(notaire)	

Informations concernant le notaire du(des) RESERVATAIRE(S)

	Notaire désigné par le promoteur	
	Notaire désigné par le réservataire	
	Coordonnées du notaire désigné par le(s) réservataire(s)	

PROJET

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT

Partie 1	Conditions générales

ARTICLE 1. DESCRIPTIF DE L'OPERATION

1.1. Le RESERVANT envisage de réaliser une opération de construction d'un ensemble immobilier sur un terrain situé **Avenue de l'Entre-deux-Mers, 33440 Ambarès-et-Lagrave**, d'une contenance de 4 887 m², constitué des parcelles cadastrées section BA n°182 et n° 184.

L'ensemble immobilier sera constitué après son achèvement d'un bâtiment/ de type R+3 avec combles, avec ascenseur, comportant 80 appartements de type T1, T2 et T3, des locaux professionnels privés (bureau, sport, laverie,…), ainsi que des locaux techniques. L'ensemble immobilier comprendra également des stationnements extérieurs, un local deux roues et des espaces verts. La qualité de la construction est sommairement décrite dans une note technique figurant en Annexe 5.

Le règlement de copropriété, les actes de vente de l'immeuble et de ses mobiliers, les garanties de prêt s'il y a lieu, seront réalisés par **Maître Rodolphe MALCUIT de l'étude notariale RODOLPHE MALCUIT, située 3 rue Dugommier, 44000 Nantes**.

1.1. Il est ici précisé que l'ensemble immobilier est destiné à l'exploitation d'une Résidence de tourisme par un exploitant unique, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Une note d'information sur l'opération et les implications fiscales pour le RESERVATAIRE figure en Annexe 5.

Le projet de construction de l'ensemble immobilier fait l'objet de la demande de construire n° PC 033 003 22 Z0084 déposée le 24/11/2022. Le RESERVATAIRE reconnaît au RESERVANT la possibilité de déposer tout permis de construire modificatif.

Sous réserve de l'obtention du permis de construire purgé de toute recours et de tout retrait et d'acquisition du terrain, le RESERVANT s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments d'équipement nécessaires à l'utilisation des biens vendus soient achevés et livrés au cours du **second semestre 2025**, sauf survenance d'un cas de force majeure, ou de suspension du délai de livraison. Les délais de livraison seront suspendus en cas de survenance des causes légitimes telles que les intempéries, la grève, les pandémies, la procédure collective d'une ou de plusieurs entreprises, les injonctions administratives d'interrompre les travaux, les référés préventifs, les troubles résultant de cataclysmes ou d'accidents de chantiers.

Le RESERVATAIRE reconnaît au RESERVANT la possibilité d'effectuer tous les travaux nécessaires et renonce à mettre en avant toute gêne dans son exploitation personnelle pendant la durée des travaux. Le RESERVANT conservera, malgré la vente, la qualité de Maître de l'Ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs, des autres techniciens ou hommes de l'art vis-à-vis de toutes administrations ou services concédés, ainsi que, d'une manière générale, vis-à-vis de tous tiers, jusqu'à la réception des travaux. En conséquence, le RESERVANT restera seul qualifié, tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués, et ce, jusqu'à la levée des réserves dont ils auraient pu faire l'objet.

Le RESERVATAIRE déclare avoir été informé du caractère éventuel de l'opération et du caractère prévisionnel des indications données sur la consistance de l'ensemble immobilier et la qualité de la construction si celle-ci est exécutée, que les locaux objet du présent contrat ne relèvent pas du secteur protégé, que la réalisation de cette opération est subordonnée à sa faisabilité aux plans juridique et financier, à l'obtention du permis de construire purgé de toute recours et de tout retrait, à l'acquisition du terrain, à la passation de conventions qu'il serait nécessaire ou utile de conclure avec le ou les voisins, à l'obtention de garanties légales d'achèvement ou de remboursement ainsi qu'à la mise en place du financement nécessaire. Le RESERVATAIRE ainsi dûment informé déclare être intéressé par ce projet et désireux de bénéficier d'une réservation pour le cas où l'opération serait réalisée.

Lors de la réitération des présentes par acte notarié, le RESERVANT devra justifier au RESERVATAIRE des assurances Dommage – Ouvrage et Responsabilité Décennale relatives à la présente opération, ainsi que l'une des garanties d'achèvement ou de remboursement prévue aux articles R 261-17 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

1.2. Le RESERVATAIRE, dûment informé de l'opération mentionnée ci-dessus, du caractère et des indications donnés la concernant et de la qualité des constructions, déclare être intéressé par ce projet.

ARTICLE 2. RESERVATION - DUREE DE LA RESERVATION - DELAI DE REALISATION DE LA VENTE

2.1. Le RESERVANT s'engage à l'égard du RESERVATAIRE à lui réserver les biens et droits immobiliers ci-après désignés à l'article 1 des conditions particulières et à lui en offrir la vente pour autant que soient réunies les conditions juridiques, techniques et financières permettant la réalisation de l'opération telles que mentionnées à l'article 1 des conditions générales ci-dessus, le tout comme il est dit dans l'exposé qui précède, ce dont le RESERVATAIRE prend acte.

2.2. Le RESERVATAIRE s'oblige à ce que l'acte notarié d'acquisition soit régularisé dans un délai de soixante-quinze (75) jours à compter de la signature des présentes, sous réserve de la réalisation de la condition suspensive mentionnée à l'article 3.1. des conditions particulières.

Le RESERVANT ou le notaire chargé de la vente notifiera au RESERVATAIRE, un mois au moins avant la signature de l'acte authentique de vente, le projet de cet acte par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le RESERVATAIRE s'engage à fournir l'ensemble des éléments nécessaires à cette notification afin que cette dernière puisse être réalisée un mois au moins avant le délai maximal de régularisation l'acquisition.

PROJET

Si le délai de réalisation n'est pas respecté du fait du RESERVATAIRE, une indemnité de retard de 1% du prix de vente TTC mentionné ci-dessus sera exigée par mois de retard, tout mois commencé étant dû.

Le RESERVANT conserve par ailleurs le privilège de l'action résolutoire qu'il pourra exercer par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, et appliquer les clauses légales concernant le sort du dépôt de garantie.

2.3. Le RESERVATAIRE pourra prendre possession des locaux qu'il aura acquis après l'achèvement des travaux, livraison, remise des clés et paiement intégral du prix de vente.

2.4. Le RESERVATAIRE s'engage à établir, lors de la signature de l'acte authentique, une procuration au bénéfice de l'exploitant, afin de se substituer au RESERVATAIRE pour effectuer la livraison de l'appartement et la remise des clés. Cette procuration est demandée afin de permettre l'ouverture de la résidence dans sa totalité à une date unique.

ARTICLE 3. PRIX

3.1. Le prix convenu entre les parties est celui mentionné à l'article 2 des conditions particulières ci-après.

Ce prix « acte en main » inclut les biens et droit immobiliers et le mobilier mentionnés à l'article 1 des conditions particulières, les frais de procuration les frais d'actes notariés (droits et honoraires, en ce inclus les frais hypothécaires ou de privilège de prêteur de deniers). Le prix hors taxe est stipulé ferme et définitif et non révisable.
Le RESERVANT remboursera au RESERVATAIRE, sur justificatif bancaire, les frais de caution garantie plafonnés à 1% du prix d'acquisition, les frais d'intérêts intercalaires (correspondant au seul prix d'acquisition et jusqu'à la date de réception technique), et les frais de dossier bancaires plafonnés à 565€ T.T.C. par acte s'il y a lieu. Il est précisé que seules les demandes de remboursement reçues dans les six mois suivant la réception technique seront prises en compte par le RESERVANT.

La variation du taux de TVA à compter de la date de signature du présent acte sera susceptible d'entraîner une variation du prix ci-dessus mentionné.

3.2. Le prix de vente TTC sera payable par échelonnement au fur et à mesure de l'avancement des travaux selon l'échéancier cumulé suivant :

	Appel de fonds	cumul
A la réservation	5 %	5 %
A la signature de l'acte authentique	5 %	10 %
Au début des travaux	10 %	20 %
A la livraison de la plateforme	10 %	30 %
A l'achèvement des fondations	5 %	35 %
A la réalisation du plancher du rez-de-chaussée	10 %	45 %
A la réalisation du plancher du 1er étage	20 %	65 %
A la mise hors d'eau	5 %	70 %
A la réalisation des cloisons intérieures	20%	90 %
A l'achèvement de l'immeuble	5 %	95 %
A la réception technique	5 %	100 %

Le RESERVANT adressera au RESERVATAIRE l'appel de fonds correspondant à l'avancement des travaux concerné. Le RESERVATAIRE s'oblige à retourner les règlements des différents appels de fonds dans le cadre concerné ci-dessus par retour de courrier. Il prendra toutes dispositions pour prévoir par avance ses déblocages de fonds. Tous les règlements seront domiciliés au RESERVANT. Les paiements à effectuer en fonction de l'avancement des travaux devront intervenir dans les huit (8) jours de la notification correspondante.

3.3. Conformément aux dispositions de l'article R261-14 du Code de la construction et de l'habitation, toute somme qui ne serait pas payée à l'échéance exacte sera de plein droit et sans mise en demeure passible d'une pénalité de 1% par mois de retard, tout mois commencé étant dû dans sa totalité.

3.1. <u>Hypothèque légale spéciale du vendeur</u>
A la garantie du paiement de toutes les sommes dues par le RESERVATAIRE devenu ACQUEREUR au RESERVANT devenu VENDEUR, le RESERVANT fait réserve expresse à son profit hypothèque légale spéciale, indépendamment de l'action résolutoire qu'il entend également se réserver, conformément aux dispositions du Code Civil. Inscription de cette hypothèque légale sera prise au bureau des hypothèques compétent aux frais du RESERVANT.

ARTICLE 4. DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la réservation objet du présent contrat, le RESERVATAIRE versera un dépôt de garantie d'un montant de 5% du prix TTC du bien réservé tels qu'indiqué à l'article 2 des conditions particulières, de la façon suivants :

- 500 (cinq cents) euros à la Réservation,
- Et le solde à première demande du RESERVANT après l'obtention du prêt par le RESERVATAIRE,

selon les modalités mentionnées à l'<u>Annexe 2</u>, dans la comptabilité de l'étude notariale MALCUIT, étude notariale située à Nantes (44), somme qui sera déposée sur un compte spécial ouvert à son nom.

De convention expresse entre les parties, le versement de la première quote-part de 500 € du dépôt garantie n'interviendra qu'à l'expiration d'un délai de rétractation du RESERVANT mentionné à l'article 8 des présentes conditions générales.

PROJET

Cette somme restera indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente, conformément à l'article L261-15 du Code de la construction et de l'habitation, ou sa restitution au RESERVATAIRE ou son attribution au RESERVANT. En cas de signature de l'acte authentique de vente, cette somme s'imputera sur la partie payant comptant du prix.

Le dépôt de garantie sera restitué au RESERVATAIRE :

- dans les cas prévus à l'article R261-31 du Code de la construction et de l'habitation reproduit ci-après,
- dans les cas où le RESERVATAIRE n'aurait pas reçu les offres de prêt répondant aux conditions mentionnées à l'article 3.1 des conditions particulières, à condition qu'il ait respecté les engagements pris pour l'obtention du ou des prêts mentionnés à l'article 3 des conditions particulières (délai de dépôt des dossiers de demande de prêt, nombre de banques et d'établissements bancaires sollicités, …) et qu'il se soit vu opposer un refus par tous les prêteurs sollicités,
- en cas d'exercice de la faculté de rétraction.

A titre d'indemnité d'immobilisation non révisable, en cas de décision du RESERVATAIRE de ne plus acquérir dans tous les autres cas, quelle que soit la date de cette décision, et également si le RESERVATAIRE ne dépose pas les demandes de prêt dans le délai de dix (10) jours ou ne fournit pas avec diligence aux établissements prêteurs les précisions et justifications demandés par eux, le RESERVATAIRE sera redevable d'une somme de 5% du prix TTC mentionné ci-dessous. A cet égard, la somme déposée en garantie servira au paiement partiel de l'indemnité d'immobilisation et sera versée et restera acquise au RESERVANT. En cas de non versement de dépôt de garantie ou dans l'hypothèse où le dépôt de garantie serait inférieur à 5% du prix TTC, le RESERVATAIRE devra verser au RESERVANT le complément afin d'atteindre les 5% du prix TTC dans un délai de huit (8) jours à compter de l'envoi de la facture.

ARTICLE 5. BAIL COMMERCIAL

Le présent contrat porte sur des biens dont la désignation est une Résidence de tourisme. En conséquence, le RESERVATAIRE s'oblige à donner à bail commercial le lot acquis.

A cet effet, le RESERVATAIRE, concomitamment à la signature des présentes, a signé un bail commercial, sous condition suspensive, portant sur des locaux meublés pour une durée de 9 ans au profit du gestionnaire unique de la résidence dans laquelle se situeront les biens objet des présentes. Le bail figure en Annexe 1.

Le bail commercial ne prendra effet qu'au jour de la livraison effective de de l'ensemble immobilier (prévue au plus tard au second semestre 2025 étant précisé que le RESERVATAIRE devenu BAILLEUR ne pourra prétendre au droit à loyer qu'à compter de la date de paiement de l'intégralité du prix d'acquisition TTC des locaux loués et des mobiliers et équipements, ainsi que des accessoires y afférents (intérêts de retard, indemnités,…) (franchise de loyer).

Le gestionnaire s'engagera à rendre des services para-hôteliers afin de rendre la location des locaux passible de la TVA.

Le RESERVATAIRE s'acquittera des impositions, assurances, charges de toutes natures auxquelles le bien vendu est ou sera assujetti.

Le RESERVATAIRE déclare au RESERVANT, que dans la cadre de l'étude patrimoniale, économique et financière réalisée préalablement à la signature de présentes, avoir pris connaissance du régime juridique applicable aux baux commerciaux.

A titre d'information du RESERVATAIRE, le RESERVANT déclare que le bail commercial dont il s'agit ouvre droit au versement d'une indemnité dite d'éviction prévue à l'article L 145-14 du Code de Commerce, en cas de refus de renouvellement du bail par le RESERVATAIRE devenu BAILLEUR.

Le RESERVANT déclare au surplus que les modalités générales de calcul de l'indemnité d'éviction sont données par l'article L 145-14 du Code de Commerce, lequel article fait référence à la « *valeur du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession* ».

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte pour le RESERVATAIRE du bénéfice des incitations fiscales.

En raison de l'exploitation en Résidence de tourisme des locaux présentement réservés, et sans que la responsabilité du RESERVANT puisse être recherchée dans le cadre de cette exploitation, le RESERVATAIRE, devenu ACQUEREUR, aura la possibilité de récupérer la TVA grevant les biens présentement réservés. Il devra, pour ce faire, effectuer diverses formalités, principalement fiscales.

ARTICLE 6. DISPOSITIFS FISCAUX

6.1. L'attention du RESERVATAIRE est attirée sur le fait que la présente acquisition peut lui permettre d'exercer une activité de loueur en meublé soumise au régime loueur en meublé professionnel/non-professionnel dit LMP/LMNP (article 151 septies du CGI).

A titre de condition essentielle et déterminante, mention est ici faite que le RESERVANT ne garantit nullement et en aucune façon au RESERVATAIRE le bénéfice du ou des régimes fiscaux mentionnés au présent article, ainsi que leur maintien, ce que le RESERVATAIRE reconnaît, s'interdisant dès lors tout recours contre le RESERVANT de ce chef.

Le RESERVATAIRE déclare avoir connaissance des obligations tant juridiques, fiscales que comptables liées à l'investissement réalisé dans le cadre des dispositifs fiscaux mentionnés au présent article et déclare en faire son affaire personnelle.

Le RESERVATAIRE précise au RESERVANT que, préalablement à la signature de présentes, il a fait réaliser une étude patrimoniale, économique et financière portant sur la rentabilité du placement, son opportunité et sur le prix d'achat du bien, et qu'il considère que l'acquisition envisagée est tout à fait réalisable compte tenu de ses revenus et de son patrimoine et adaptée à sa situation personnelle.

PROJET

6.2. La présente réservation est réalisée dans une Résidence de tourisme fournissant les prestations définies à l'article 261-D-4 du Code Général des Impôts, qui permet, sous conditions, la soumission à la TVA des locations meublées ou garnies à usage d'habitation. Le RESERVATAIRE a la possibilité de récupérer la TVA grevant l'acquisition du ou des biens objet de la présente réservation, sous réserve du respect des conditions et obligations permettant l'assujettissement des loyers à la TVA.

Le RESERVATAIRE s'engage à donner à bail commercial à un exploitant unique les locaux objets des présentes tel que mentionné à l'article 5 des conditions générales ci-dessus.

Le RESERVATAIRE est informé, s'agissant de la récupération de la TVA, de l'obligation de maintenir cette exploitation effective jusqu'au commencement de la 20ème année suivant celle de l'acquisition. L'article 207 III 1 de l'annexe II du Code Général des Impôts précise les cas où l'acquéreur est redevable d'une fraction de la taxe antérieurement déduite, notamment si le bien immobilier est cédé avant le commencement de la 19e année qui suit celle de son acquisition et que la cession n'est pas soumise à la TVA. Cette fraction est égale au montant de la déduction diminuée d'un vingtième par année civile ou fraction d'année civile écoulée depuis la date à laquelle le bien immobilier a été acquis. Les modifications de taux de TVA applicable qui pourraient intervenir seraient supportées par l'acquéreur.

Le non-respect des engagements de location entraine la perte du bénéfice des incitations fiscales visées au 6.1.

ARTICLE 7. MENTIONS OBLIGATOIRES

Le RESERVANT entend soumettre le présent contrat préliminaire de vente en l'état futur d'achèvement portant sur des locaux rentant dans la destination « hébergement hôtelier », aux dispositions de l'article R261-27 du Code de la construction. Les mentions obligatoires prévues à l'article R261-27 du Code de la construction et de l'habitation, les articles R261-28 à R261-31 dudit Code sont ainsi ci-après reproduits.

Article R261-28 du Code de la construction et de l'habitation
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 ce délai excède deux ans.

Article R261-29 du Code de la construction et de l'habitation
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 R261-30 du Code de la construction et de l'habitation
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 R261-31 du Code de la construction et de l'habitation
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, revisé 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.

ARTICLE 8. FACULTE DE RETRACTATION ARTICLE L271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Le RESERVANT entend soumettre le présent contrat préliminaire de vente en l'état futur d'achèvement portant sur des locaux rentant dans la destination « hébergement hôtelier », au délai de rétraction prévu à l'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation. Le présent contrat ne deviendra définitif qu'au terme d'un délai de dix (10) jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre notifiant le présent contrat de réservation au RESERVATAIRE adressé sous pli recommandé avec demande d'avis de réception par le RESERVANT.

Le RESERVATAIRE non professionnel a la faculté de se rétracter pendant ce délai de dix (10) jours. Cette faculté doit être exercée avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée par courrier électronique ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise (Annexe 4). Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu un exemplaire dudit formulaire détachable.

En cas de rétractation, les présentes deviendront immédiatement nulles et non avenues, sans indemnité de part ni d'autre. L'absence de rétractation du RESERVATAIRE dans ledit délai et selon lesdites formes confirmera définitivement le présent contrat.

PROJET

ARTICLE 9. SERVITUDES

Le RESERVATAIRE supportera les servitudes passives, pouvant grever l'ensemble immobilier, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls sans recours contre le RESERVANT, et sans que la présente clause puisse donner à des tiers plus de droits qu'ils en auraient en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A ce sujet, le RESERVANT déclare qu'à sa connaissance, le terrain d'assiette des biens objets de la présente réservation n'est grevé d'aucune servitude à l'exception de celles pouvant résulter des énonciations de la situation naturelle des lieux et environnementale, des règlements d'urbanisme, du futur règlement de copropriété et des servitudes suivantes :

- Servitude de passage tous réseaux à constituer (fonds dominant : parcelles BA 184 et BA 182 – fonds servant : parcelles BA 161, BA 175 et BA 177)
- Servitude passage de canalisation gaz à supprimer (fonds dominant : bien bâti sur les parcelles cadastrées BA 163 à BA 173– fonds servant : parcelles BA 180 et BA 182)
- servitude de débord de toit du local d'ordures ménagères situé sur la parcelle BA 181 – Fonds servant : parcelle BA 182

Le RESERVATAIRE sera subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations en résultant pour le RESERVANT.

ARTICLE 10. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Le RESERVANT déclare que le territoire de la commune d'Ambarès-et-Lagrave est couvert par un Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Inondation nommé « PPR - Ambarès-et-Lagrave (rév) » approuvé le 22 février 2022. Toutefois le terrain d'assiette des biens objets de la présente réservation n'est pas situé dans le périmètre dudit plan de prévention des risques naturels.
Le RESERVANT déclare que le territoire de la commune d'Ambarès-et-Lagrave est couvert par un Plan de prévention des risques technologiques (PPRT) nommé « PRT établissements DPA – FORESA France – SIMOREP and Cie – SCS MICHELIN » approuvé le 21 décembre 20210. Toutefois le terrain d'assiette des biens objets de la présente réservation n'est pas situé dans le périmètre dudit plan de prévention des risques technologique.
Le RESERVANT déclare que le terrain d'assiette des biens objets de la présente réservation n'est pas situé dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Miniers.
Le RESERVATAIRE est informé que la commune de d'Ambarès-et-Lagrave est située en zone de sismicité 2 (faible).
Le RESERVATAIRE est informé que la commune de d'Ambarès-et-Lagrave n'est située pas en risque potentiel Radon de niveau 3.
Le terrain d'assiette des biens objets ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.
Un état des risques règlementés pour l'information des acquéreurs et des locataires, les arrêtés préfectoraux des 10 décembre 2010 et du 31 mars 20222 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs concernant la Commune de d'Ambarès-et-Lagrave, la fiche communale d'informations sur les risques naturels, miniers et technologiques et les plans de zonages réglementaire figurent en Annexe 6.

ARTICLE 11. INSTALLATIONS CLASSEES - POLLUTION

Le RESERVANT déclare, conformément aux dispositions de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement, qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration. Le RESERVANT déclare, qu'à sa connaissance, le terrain d'assiette des biens objets de la présente réservation n'est pas situé dans ni dans un SIS (Secteur d'Information sur les Sols).

ARTICLE 12. POUVOIRS

La signature par le RESERVATAIRE de son acte de vente emportera automatiquement constitution du vendeur pour son mandataire exclusif, ce que ce dernier dès à présent accepte, à l'effet de passer les conventions indispensables à la construction de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers vendus. Et de plus, d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes de disposition portant sur des parties communes et qui se révéleraient nécessaires.

ARTICLE 13. SUBSTITUTION

Le RESERVATAIRE pourra substituer toutes personnes physiques ou morales de son choix à la condition que celles-ci reprennent intégralement les charges et conditions ci-après. Nonobstant cette substitution, substitué et substituant resteront solidairement tenus des engagements souscrits en vertu du présent contrat de réservation en faveur du RESERVANT.

ARTICLE 14. SOLIDARITE

En cas de pluralité de RESERVATAIRES, ceux-ci agissent solidairement entre eux et sont tenus solidairement de toutes les obligations mises à leur charge aux termes du présent contrat, sans que cette solidarité soit rappelée à chaque fois, sous réserve de la stipulation prévue au paragraphe suivant.

Au cas de décès du RESERVATAIRE s'il s'agit d'une personne physique, avant la signature de l'acte authentique de vente, les ayants droits du RESERVATAIRE ne seront pas tenus à la réalisation des présentes. En cas de pluralité de RESERVATAIRES, la présente clause s'appliquera en cas de décès d'un seul ou de tous les réservataires.

PROJET

ARTICLE 15. COLLECTE ET CONSERVATION DES DONNEES PERSONNELLES

Le RESERVATAIRE est informé que l'ensemble des données personnelles collectées dans le cadre du présent contrat est obligatoire et nécessaire au traitement de sa réservation puis au suivi de son investissement jusqu'à la revente du bien ou la résiliation du bail commercial liant le RESERVATAIRE et le RESERVANT.

Ces informations seront conservées pour une durée maximale de trois ans à compter soit de la signature du contrat de réservation si celle-ci n'était pas suivie de l'acquisition du bien réservé, soit de la vente du bien réservé et acquis dans ce cadre, soit de la résiliation du bail commercial le liant au RESERVANT, sauf si une durée de conservation plus longue est autorisée ou imposée en vertu d'une disposition légale ou règlementaire.

Pendant cette période, LE RESERVANT mettra en place tous moyens visant à assurer la confidentialité et la sécurité des données personnelles de manière notamment à empêcher leur effacement et l'accès par des tiers non autorisés.

L'accès aux données personnelles du RESERVATAIRE est strictement limité au personnel du RESERVANT, au personnel de la société WEST FINANCES (502 998 057 RCS Nantes) dont elle est une filiale et qui assure la gestion administrative et comptable des clients investisseurs du RESERVANT et aux autres sociétés du groupe WEST FINANCES. Le RESERVATAIRE s'engage à ne pas vendre, louer, céder ni donner l'accès à des tiers sans avoir préalablement sollicité et obtenu le consentement du RESERVANT, à moins d'y être contraint par un motif légitime (obligation légale ou règlementaire notamment).

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » et au Règlement européen n°2016/679/UE, le RESERVATAIRE bénéficie d'un droit d'accès, de rectification et de portabilité de ses données personnelles. Ce droit peut s'exercer en produisant un justificatif d'identité auprès du Service juridique de la société WEST FINANCES, 30 rue de l'Europe, CS4107, 44241 La Chapelle-sur-Erdre cedex (contact@westfinances.com).

ARTICLE 16. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- le RESERVATAIRE en son domicile ou siège social,
- le RESERVANT en son établissement principal.

ARTICLE 17. AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties soussignées affirment sous les peines édictées par l'article 8 de la loi du 18 avril 1918 (article 1837 du code général des impôts) que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

Le RESERVATAIRE affirme la sincérité de ses déclarations sur la désignation et les montants renseignés relatifs à ses ressources, solvabilité, crédits en cours, placements et patrimoine.

Le RESERVATAIRE affirme qu'il est en parfaite capacité d'assurer les prêts sollicités, que les remboursements capital et intérêts ne dépassent en aucun cas sa capacité d'épargne actuelle.

Le RESERVATAIRE déclare qu'il destine le bien présentement acquis à l'usage de Résidence de tourisme et déclare avoir connaissance des obligations comptables, juridiques et fiscales inhérentes à cette acquisition.

ARTICLE 18. SIGNATURE ELECTRONIQUE

Le présent contrat de réservation est signé électroniquement par l'ensemble des Parties, conformément aux disposition de l'article 1367 du Code civil, chacune d'elles en conservant un exemplaire original sur un support durable garantissant l'intégrité de l'acte.

PROJET

Partie 2	Conditions particulières

Article 1. DESIGNATION DU BIEN RESERVE

A titre préliminaire à l'acquisition envisagée par le RESERVATAIRE, le RESERVANT réserve au RESERVATAIRE les biens et droits immobiliers mentionnés ci-après, faisant partie d'un ensemble immobilier à construire sur un terrain situé **Avenue de l'Entre-deux-Mers, 33440 Ambarès-et-Lagrave,** d'une contenance de 4 887 m², constitué des parcelles cadastrées section BA n°182 et n° 184, destiné à être vendu par lot et envisagé dans leur état de futur achèvement :

Lot N°	
Type de bien	
Niveau	
Bâtiment	
Surface habitable (m²)	
Inclus meubles et équipements	Liste détaillée en Annexe 11

La surface habitable approximative, les pièces principales, les pièces de service, dépendances, dégagements, la situation du lot dans l'ensemble immobilier sur les plans ci-annexés (Annexes 7 à 10).

Il est précisé que le lot comporte une double numérotation : une numérotation de « commercialisation » et une numérotation qui sera établie par l'état descriptif de division.

Article 2. PRIX DU BIEN RESERVE

La vente aura lieu moyennant le prix principal « acte en main » (TVA au taux en vigueur de 20%) :

Prix de vente HT	
TVA sur prix de vente HT (20%)	
Prix de vente TTC (euros)	
Prix de vente TTC en toutes lettres	

Article 3. CONDITIONS DE FINANCEMENT

Le RESERVATAIRE informe le RESERVANT qu'il financera l'acquisition du bien réservé de la manière suivante :

☐ Acquisition sans prêt bancaire (financement total sur fonds propres)
☐ Acquisition avec prêt bancaire partiel (financement partiel sur fonds propres)
☐ Acquisition avec prêt bancaire total (sans financement sur fonds propres)

3.1. ACQUISITION SANS PRET

Le RESERVATAIRE déclare ne pas avoir l'intention de solliciter de prêt pour financer l'intégralité de l'acquisition des locaux réservés. En conséquence, en cas de financement de l'intégralité du prix d'acquisition par des deniers propres, le RESERVATAIRE déclare ne pas soumettre la réalisation des présentes à la condition suspensive mentionnée à l'article 3.2 des conditions particulières ci-dessus. Le RESERVATAIRE appose ci-après la mention prévue par l'article L313-42 du Code de la consommation.

Mention à porter de manière *manuscrite/tapuscrite* par le RESERVATAIRE 1 : « *Je soussigné(e) (Prénom et Nom) reconnais avoir été informé(e) que, si contrairement à ce qui a été dit plus haut, je venais à recourir à un prêt pour payer, directement ou indirectement, la partie de mon prix que j'ai déclaré avoir l'intention d'acquitter de mes deniers personnels, je ne pourrais pas me prévaloir des dispositions des articles L313-1 et suivants du Code de la consommation* »

RESERVATAIRE 1	
	Signature

PROJET

Mention à porter de manière *manuscrite/tapuscrite* par le RESERVATAIRE 2 : « *Je soussigné(e) (Prénom et Nom) reconnais avoir été informé(e) que, si contrairement à ce qui a été dit plus haut, je venais à recourir à un prêt pour payer, directement ou indirectement, la partie de mon prix que j'ai déclaré avoir l'intention d'acquitter de mes deniers personnels, je ne pourrais pas me prévaloir des dispositions des articles L313-1 et suivants du Code de la consommation* »

RESERVATAIRE 2	
	Signature

3.2. CONDITION SUSPENSIVE DE FINANCEMENT

3.2.1 Financement bancaire <u>total</u> du prix d'acquisition TTC (acte en main)

	Montant sollicité(s) (euros)	Taux maximum (%) (hors assurances)	Durée minimum (en années)
Financement bancaire 1			
Financement bancaire 2			
Total du plan de financement (= prix de vente TTC)			

3.2.2 Financement bancaire <u>partiel</u> du prix d'acquisition TTC (acte en main)

	Montant sollicités (euros)	Taux maximum (%) (hors assurances)	Durée minimum (en années)
Financement bancaire 1			
Financement bancaire 2			
Apport personnel			
Autres conditions			
Total du plan de financement (= prix de vente TTC)			

Le RESERVATAIRE déclare ne pas avoir l'intention de solliciter de prêt pour financer une partie de l'acquisition des locaux réservés, comme indiqué ci-dessus. En conséquence, en cas de financement d'une quote-part du prix d'acquisition par des deniers propres, le RESERVATAIRE déclare ne pas soumettre la réalisation des présentes à la présente condition suspensive pour la quote-part du prix d'acquisition financée par des deniers propres. Le RESERVATAIRE appose ci-après la mention prévue par l'article L313-42 du Code de la consommation.

Mention à porter de manière *manuscrite/tapuscrite* par le RESERVATAIRE 1 : « *Je soussigné(e) (Prénom et Nom) reconnais avoir été informé(e) que, si contrairement à ce qui a été dit plus haut, je venais à recourir à un prêt pour payer, directement ou indirectement, la partie de mon prix que j'ai déclaré avoir l'intention d'acquitter de mes deniers personnels, je ne pourrais pas me prévaloir des dispositions des articles L313-1 et suivants du Code de la consommation* »

RESERVATAIRE 1	
	Signature

PROJET

Mention à porter de manière *manuscrite/tapuscrite* par le RESERVATAIRE 2 : « *Je soussigné(e) (Prénom et Nom) reconnais avoir été informé(e) que, si contrairement à ce qui a été dit plus haut, je venais à recourir à un prêt pour payer, directement ou indirectement, la partie de mon prix que j'ai déclaré avoir l'intention d'acquitter de mes deniers personnels, je ne pourrais pas me prévaloir des dispositions des articles L313-1 et suivants du Code de la consommation* »

RESERVATAIRE 2	
	Signature

3.2.3 Conditions de réalisation de la condition suspensive d'obtention de financement

Les Parties conviennent que le présent contrat est conclu sous la condition suspensive de l'obtention d'un ou plusieurs prêts, le prix de vente devant être payé totalement ou partiellement, comme indiqué ci-dessus, à l'aide du ou desdits prêts qui ne sont pas encore « obtenus » par le RESERVATAIRE. Le prêt sera réputé « obtenu » lorsque le RESERVATAIRE aura reçu une ou plusieurs offres de prêt correspondants aux caractéristiques mentionnées ci-dessus.

« L'obtention » du ou des prêts devra intervenir au plus tard dans un délai de quarante-cinq (45) jours à compter de la signature des présentes.

Le RESERVATAIRE déclare :
- qu'il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ce ou ces prêts,
- qu'il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité sur la tête des acquéreurs ou des cautions éventuelles,
- que les remboursements proposés rentrent tout à fait dans les possibilités d'épargne du RESERVATAIRE, et
- que les garanties demandées par l'établissement prêteur pourront, sauf imprévu, être mises en place.

Le RESERVATAIRE s'oblige :
- à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention de son prêt notamment à déposer et faire parvenir copie des différentes pièces et justificatifs demandés relatifs à la constitution des dossiers, dans un délai de dix (10) jours à compter de la signature des présentes auprès d'au moins trois banques et/ou organismes financiers concernés. Il devra en justifier à première demande du RESERVANT, faute de quoi ce dernier pourrait invoquer la caducité de ces accords,
- à faciliter l'octroi du prêt en fournissant sans retard tous les renseignements et documents qui pourraient lui être demandés,
- à se prêter aux examens médicaux qui lui seraient demandés dans le cadre de l'assurance-décès-incapacité et accepter de payer les surprimes éventuelles de même que pour ses éventuels co-emprunteurs et cautions,
- et, d'une manière générale, à faire tout son possible pour faire aboutir les demandes de prêts, en sorte que la condition suspensive se réalise dans le délai prévu.

Le RESERVATAIRE devra transmettre copie de l'offre de prêt correspondante au RESERVANT et à l'étude notariale RODOLPHE MALCUIT, située à Nantes (44), au plus tard dans les trois (3) jours de sa réception.
Si la condition suspensive n'était pas réalisée dans le délai de quarante-cinq (45) jours à compter de la signature des présentes et sans qu'il y ait eu faute du RESERVATAIRE (par non-respect des délais prévus, négligences ou autrement), sauf prolongation expresse accordée par le RESERVANT, celui-ci pourra reprendre sa pleine et entière liberté.
En cas de faute, de renseignements erronés dans la déclaration du patrimoine, des crédits en cours ou des revenus, ou négligence établie du RESERVATAIRE, ce dernier paiera au RESERVANT, à titre d'indemnité d'immobilisation, une somme forfaitaire de 5 % du prix de vente TTC, le dépôt de garantie versé étant à valoir sur cette somme.
La présente condition suspensive d'obtention du prêt nécessaire au financement de l'acquisition dont il s'agit étant stipulée dans le seul intérêt du RESERVATAIRE, celui-ci pourra toujours renoncer à son bénéfice.

Article 4. NOTIFICATION PAR LETTRE RECOMMANDEE PAR COURRIER ELECTRONIQUE

Le RESERVATAIRE ci-dessus désigné accepte que la notification prévue à l'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation et la notification prévue à l'article R261-30 du Code de la construction et de l'habitation me soient adressées par lettre recommandée par courrier électronique, et ce conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil et de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques, à(aux) l'adresse(s) mail(s) suivante(s) :

RESERVATAIRE 1 : _____@_____._____

RESERVATAIRE 2 : _____@_____._____

Le RESERVATAIRE reconnait et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder. Il s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail. Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par un RESERVATAIRE au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

PROJET

Si signature manuelle :

Fait _____ exemplaires

A _____

Le _____

Si signature manuelle :

Fait à La Chapelle-sur-Erdre, signé électroniquement par les Parties

RESERVATAIRE 1
Signature précédée de la mention manuscrite/tapuscrite : « Lu et approuvé, bon pour achat du ou des lot(s) désigné(s) à l'article 2 des conditions particulières au prix de [veuillez écrire le prix de vente TTC en toutes lettres et en chiffres] euros toutes taxes comprises et acte en main »

Signature

RESERVATAIRE 2
Signature précédée de la mention manuscrite/tapuscrite: « Lu et approuvé, bon pour achat du ou des lot(s) désigné(s) à l'article 2 des conditions particulières au prix de [veuillez écrire le prix de vente TTC en toutes lettres et en chiffres] euros toutes taxes comprises et acte en main »

Signature

PROJET

RESERVANT
Société SASU CAPWEST GROUPE

Cachet commercial et signature

PROJET

ANNEXE 1	BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

Identité du Propriétaire-bailleur

Nom de naissance et prénom	
Nom d'usage (époux-se)	
Date et lieu de naissance	

Coordonnées

Adresse principale	
Adresse complémentaire	
Code postal et Commune	
Téléphone mobile	
Téléphone fixe	
E-mail	

Identité du propriétaire-bailleur

Nom de naissance et prénom	
Nom d'usage (époux-se)	
Date et lieu de naissance	

Coordonnées

Adresse principale	
Adresse complémentaire	
Code postal et Commune	
Téléphone mobile	
Téléphone fixe	
E-mail	

Ci-après dénommé(s) le « BAILLEUR »
D'une part,

ET

La société **SASU CAPWEST GROUPE**,
Société par actions simplifiée au capital de 750.000 euros, immatriculée sous le numéro 454 023 946 RCS Nantes, dont le siège social est situé 30 rue de l'Europe, CS 4107, 44241 La Chapelle-sur-Erdre cedex, représentée par Monsieur Arnaud MOULET, ayant tous pouvoirs aux fins des présentes,

Ci-après dénommée le « PRENEUR »
D'autre part,

LESQUELS ONT CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

ARTICLE 1. OBJET ET DUREE DU BAIL

1.1. Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR qui accepte, le bien immobilier dont la désignation figure à l'article 2 ci-dessous, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L145-1 et suivants et R145-1 et suivants du Code de commerce, sous réserve que le BAILLEUR devienne propriétaire des locaux désignés ci-dessous.

1.2. Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives.

Le bail prendra effet au jour de la réception technique et livraison effective de l'immeuble (provisoirement fixée au second semestre 2025).

PROJET

ARTICLE 2. DESIGNATION DES LOCAUX

Dans un ensemble immobilier à construire qui sera situé [Avenue de l'Entre-deux-Mers, 33440 Ambarès-et-Lagrave, **d'une contenance de 4 887 m², constitué des parcelles cadastrées section BA n°182 et n° 184 :**

Lot N°	
Type de bien	
Bâtiment	
Niveau	
Surface habitable (m²)	

et la quote-part des parties communes, (« les Locaux Loués »)

Ledit ensemble immobilier sera soumis au régime de la copropriété des immeubles bâtis, suivant un règlement de copropriété et son état descriptif de division qui seront établis par acte authentique par l'Etude notariale RODOLPHE MALCUIT, située à Nantes (44).

Les Parties conviennent que les Locaux Loués seront meublés et équipés, le détail du mobilier et des équipements figurant en Annexe Unique.

ARTICLE 3. DESTINATION DES LIEUX

Le PRENEUR exercera, dans les Locaux Loués, une activité commerciale d'exploitation de Résidence de tourisme/Résidence hôtelière consistant en la fourniture à la clientèle de logements meublés situés dans ladite résidence, pour des périodes de temps déterminées, avec la proposition de fourniture de services para-hôteliers.

Le PRENEUR s'engage à rendre les services et prestations prévus par l'article 261 D 4° b) du Code Général des Impôts en respectant les conditions fixées par la loi et par la doctrine administrative, matérialisée par une instruction du 30 avril 2003 (3 A-2-03), de sorte que l'activité locative soit soumise à la TVA ; il s'engage à ce titre à se doter des moyens en matériel et personnel requis pour assurer le caractère effectif de cette offre de services afin que l'ensemble des sous-locataires du PRENEUR accueillis dans la résidence puisse en bénéficier. Au jour de la signature des présentes, trois au moins des quatre services suivants doivent être proposés aux clients pour respecter l'article 261 D 4 du CGI : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison et accueil et réception de la clientèle.

ARTICLE 4. LOYER

4.1. Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel global hors taxe, étant précisé que le montant du loyer annuel comprend la mise à disposition des Locaux Loués ainsi que des équipements et mobiliers listés en Annexe Unique), de :

Loyer annuel HT en chiffres	
Loyer annuel HT en toutes lettres	

Ce montant du loyer s'entendant hors taxes, le PRENEUR s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du BAILLEUR le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

4.2. Le loyer sera payable en quatre termes égaux par trimestre à terme échu, le 15 du mois suivant la fin du trimestre civil concerné (soit les quinze avril, quinze juillet, quinze octobre et quinze janvier de chaque année) sur présentation d'une facture par le BAILLEUR.

Toutefois, le BAILLEUR ne pourra prétendre au droit à loyer qu'à compter de la date de paiement de l'intégralité du prix d'acquisition TTC des Locaux Loués et des mobiliers et équipements (Annexe Unique) ainsi que des accessoires y afférents (intérêts de retard, indemnité,…) par le BAILLEUR (franchise de loyer).

Le montant du premier loyer sera calculé prorata temporis entre la date de paiement de l'intégralité du prix d'acquisition des Locaux Loués et des frais et accessoires y afférents et la fin du trimestre civil concerné.

4.3. Le loyer défini ci-avant fera l'objet d'une franchise jusqu'au mois suivant la fin du trouble de jouissance, en cas de sous-location des Locaux Loués rendue impossible du fait ou d'une faute du BAILLEUR.

4.4. Révision du loyer

Le loyer afférent aux Locaux Loués variera à l'expiration de chaque période triennale en fonction des variations de l'Indice des Loyers Commerciaux (plafonnées à la hausse ou à la baisse à 2,5% par période triennale) publié trimestriellement par l'INSEE, la première fois au jour du troisième anniversaire de la date de prise d'effet du bail, étant précisé que le loyer initial servant de base à la révision sera celui convenu entre les Parties et mentionné à l'article 4.1.

PROJET

L'indice de base, retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial du bail, sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail. L'indice de référence à prendre en considération au terme de chaque période triennale sera le dernier indice publié à la date d'expiration de la période triennale concernée. Si, au cours du bail, la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors.

ARTICLE 5. CHARGES ET CONDITIONS

5.1. Etat des lieux

Le PRENEUR prendra les Locaux Loués dans l'état où ils se trouvent à la date de prise d'effet du bail, c'est-à-dire en parfait état de réparations, et sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, étant donné que les Locaux Loués seront entièrement neufs et feront l'objet d'une première location. Les Parties conviennent que la charge de tous les travaux et autres aménagements ou équipements qui pourraient être nécessaires pour mettre et maintenir les Locaux Loués en conformité avec leur destination et usage et avec la réglementation propre à l'activité du PRENEUR sera supportée par le BAILLEUR.

5.2. Entretien - Réparations

Le PRENEUR supportera les réparations locatives de toutes natures visées au décret n°87-712 du 26 août 1987, et toutes charges afférentes aux services de para-hôtellerie. Il supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives et charges lui incombant, de dégradations résultant de son fait ou de son personnel.
Il tiendra les Locaux Loués en parfait état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les Locaux Loués en bon état en fin de bail.
Le BAILLEUR s'oblige à prendre en charge l'ensemble des autres travaux, notamment les travaux visés à l'article 606 du Code civil, les travaux de ravalement et d'étanchéité, de réparation et remplacement des appareils de production d'eau chaude, de réfection des sols, murs et plafonds, et les travaux prescrits par les autorités administratives, ainsi que les travaux rendus nécessaires par l'usure, la vétusté, les vices cachés et par l'application de la réglementation actuelle et future concernant les normes et obligations de sécurité, salubrité et conformité des Locaux Loués. Les Parties conviennent que la charge de tous les travaux et autres aménagements ou équipements qui pourraient être nécessaires pour mettre les Locaux Loués en conformité avec la réglementation propre à l'activité du PRENEUR sera supportée par le BAILLEUR. Le BAILLEUR exécutera les travaux dès l'entrée en vigueur de la réglementation concernée, sans attendre un contrôle ou une injonction, de sorte que les Locaux Loués soient toujours conformes.
Le PRENEUR devra prévenir immédiatement le BAILLEUR de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les Locaux Loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail, seraient à la charge du BAILLEUR.

5.3. Mobilier

Le PRENEUR entretiendra les équipements et mobiliers mis à disposition (Annexe Unique).
Le PRENEUR assurera le renouvellement de ces équipements et mobiliers lorsque cela sera nécessaire, étant précisé que la charge financière de ce renouvellement incombera au BAILLEUR qui demeurera propriétaire desdits équipements et mobiliers ainsi remplacés. Le BAILLEUR reconnait qu'au regard de l'activité d'exploitant de Résidence de tourisme du PRENEUR, le choix des équipements et mobiliers incombe à ce dernier afin qu'il maintienne la même gamme d'équipement et de mobilier sans disparité au sein de son établissement.
Préalablement à tout renouvellement, le PRENEUR en informera le BAILLEUR et lui communiquera le devis correspondant au coût du ou des équipements et mobiliers à remplacer. Le BAILLEUR s'engage à payer le mobilier ou équipement remplacé dans un délai de quinze (15) jours à compter de la présentation du devis. A défaut, le BAILLEUR donne d'ores et déjà l'autorisation au PRENEUR de déduire le coût de remplacement de son loyer.

5.4. Impôts

Le PRENEUR acquittera ses contributions personnelles, la contribution économique territoriale, et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est assujetti professionnellement et dont le BAILLEUR pourrait être responsable, et il devra justifier de leur acquit, et notamment à l'expiration du présent bail, avant tout enlèvement des meubles et objets mobiliers, et mobiliers professionnels.
La taxe foncière et la taxe d'ordures ménagères (ou redevance équivalente) seront supportées par le BAILLEUR.

5.5. Charges de copropriété

Le BAILLEUR supportera l'intégralité des charges de copropriété afférentes à ses lots de copropriété, en ce compris notamment la consommation d'eau, d'électricité et de gaz de ses lots et de la quote-part de parties communes y afférent, ainsi que le coût de contrats (frais d'abonnements, taxes, redevances...), les assurances, les ordures ménagères, frais de syndic. A cet égard, le BAILLEUR s'engage à être à jour du paiement des charges et travaux à l'égard du syndicat des copropriétaires.
Les consommations d'eau, d'électricité et de gaz des Locaux Loués et de la quote-part de parties communes y afférent, ainsi que le coût de leurs contrats, resteront à la charge exclusive du BAILLEUR dans l'hypothèse où elles ne constitueraient plus des charges de copropriété.

5.6. Constructions, transformations et améliorations par le PRENEUR

Le PRENEUR ne pourra faire dans les Locaux Loués sans le consentement préalable et par écrit du BAILLEUR aucune démolition, ni construction sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR. Le BAILLEUR autorise d'ores et déjà le PRENEUR à

PROJET

effectuer tous travaux d'aménagement intérieur. En cas d'autorisation du BAILLEUR, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du PRENEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.
Toutes les constructions, aménagements, travaux, embellissements et améliorations quelconques faits par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, ne deviendront la propriété du BAILLEUR qu'en fin de bail, sans que le BAILLEUR puisse demander au PRENEUR leur enlèvement ou la remise des Locaux Loués en leur état antérieur. L'accession du BAILLEUR, quand elle se réalisera, donnera lieu au paiement d'une indemnité au PRENEUR égale, au choix du BAILLEUR, à l'une des deux sommes prévues à l'article 555 du Code civil.

5.7. Jouissance des Locaux Loués

Le PRENEUR devra jouir des Locaux Loués en bon père de famille et se conformera au règlement de copropriété de l'immeuble. Il devra également respecter les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires, au même titre que tout copropriétaire. En cas de différences d'interprétation ou divergences d'obligations entre les clauses du présent bail, et celles du règlement de copropriété de l'immeuble ou de ses modificatifs, ce sont toujours les dispositions les plus strictes qui seront appliquées.
Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs. Il lui appartiendra notamment de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires et de veiller au respect des règles de voiries, d'hygiène, de salubrité, de sécurité, de police et du droit du travail.
Le PRENEUR fera son affaire personnelle, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les Locaux Loués.
Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le BAILLEUR, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui des Locaux Loués, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués. Le BAILLEUR ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations, sous réserve toutefois que ces refus ou retard ne sont pas liés aux travaux mis à la charge du BAILLEUR au titre du présent bail.
Le PRENEUR pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les éventuelles autorisations administratives. Cette installation sera réalisée aux frais du PRENEUR et entretenue en parfait état.

5.8. Visite des lieux

En cours de bail, le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son représentant ainsi que son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les Locaux Loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins huit jours ouvrables à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux.
En cas de mise en vente de l'immeuble, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux les jours ouvrables, à charge pour le BAILLEUR de prévenir le PRENEUR de la visite au moins quinze jours ouvrables à l'avance. LE BAILLEUR s'interdit de poser tout affichage extérieur ou intérieur informant de la mise en vente des biens loués. Le PRENEUR devra également laisser visiter les Locaux Loués, pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus, si le BAILLEUR envisage sa relocation.

ARTICLE 6. RENOUVELLEMENT DU BAIL

6.1. A l'expiration du bail initial, le BAILLEUR déclare, dès à présent, consentir au principe du renouvellement au profit du PRENEUR pour une durée identique.

6.2. En cas de renouvellement du bail, un acte sera établi pour constater ledit renouvellement. Les clauses et conditions du nouveau bail seront identiques à celles du présent contrat, sauf accord contraire des parties. Toutefois, celui-ci pourra être expurgé des clauses qui, à la suite d'un changement de législation ou d'une évolution de la jurisprudence de la Cour de cassation, seraient devenues illicites.

6.3. Le loyer du bail ainsi renouvelé sera déterminé à l'expiration du bail en fonction de la variation de l'Indice des loyers commerciaux (plafonnée à la hausse ou à la baisse à 10%) publié trimestriellement par l'INSEE, entre la date d'effet du bail initial et la date d'expiration du bail.

L'indice de base, retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial du bail, sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail. L'indice de référence à prendre en considération au terme du bail initial sera le dernier indice publié à la date d'expiration du bail. Si la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors.

ARTICLE 7. ASSURANCES

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les Locaux Loués, ainsi que ceux causés au mobilier, matériel, marchandises, objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant et faisant renoncer sa ou ses compagnies d'assurances à tous les recours contre le BAILLEUR et ses éventuels assureurs. Il assurera les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie notoirement solvable (incendie, dégât des eaux, vol, etc.). Le PRENEUR devra déclarer dans un délai de huit (8) jours ouvrés à son propre assureur tout sinistre affectant les Locaux Loués.

PROJET

Le PRENEUR fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le BAILLEUR s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses éventuels assureurs subrogés à tous recours contre le PRENEUR et ses assureurs sous réserve de réciprocité. Il est rappelé, d'autre part, que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Le PRENEUR devra justifier, sur demande du BAILLEUR, de l'ensemble de ses contrats ou des notes de couverture dans le mois de son entrée en jouissance.

ARTICLE 8. DEMOLITION DE L'IMMEUBLE

Si, par force majeure ou autre cas, l'immeuble devait être démoli ou déclaré insalubre, le présent bail serait, au choix du PRENEUR, soit résilié de plein droit sans indemnité du BAILLEUR, soit poursuivi, sous réserve que la perte d'exploitation soit couverte par l'assurance de manière à assurer le paiement des loyers.

ARTICLE 9. SOUS-LOCATION - CESSION

9.1. Le BAILLEUR déclare expressément exonérer le PRENEUR de l'obligation de l'informer par lettre recommandée de toute sous-location telle prévue à l'article L145-31 du Code du commerce, puisque la fourniture à sa clientèle de logements meublés, en ce compris les Locaux Loués, participent de l'essence même de l'activité du PRENEUR.

9.2. Le présent bail pourra être librement cédé par le PRENEUR à l'acquéreur de son fonds ou à une société que le PRENEUR contrôle, qui le contrôle ou sous un même contrôle que lui, la notion de contrôle étant appréciée par référence à l'article L233-3 du Code de commerce.

L'acte de cession devra cependant être signifié au BAILLEUR conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

ARTICLE 10. TRANSFERT DE PROPRIETE DES LOCAUX LOUES

10.1. En cas de vente des Locaux Loués par le propriétaire au cours du Bail, le PRENEUR disposera d'un droit de préférence pour acquérir les Locaux Loués, selon les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce.

Le BAILLEUR devra informer le PRENEUR de la vente des Locaux Loués projetée. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité. A peine de nullité, la notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée. Cette notification vaudra offre de vente au profit du PRENEUR. Le PRENEUR disposera d'un délai d'un (1) mois à compter de la réception de l'offre pour se prononcer. Il devra indiquer s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le PRENEUR disposera d'un délai de deux (2) mois, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur, pour réaliser la vente.
Lorsque le PRENEUR aura indiqué dans sa réponse au BAILLEUR, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le PRENEUR disposera d'un délai de quatre (4) mois à compter de l'envoi de son acceptation, pour réaliser la vente. A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.
Par la suite, si le propriétaire décidait de vendre les Locaux Loués à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le BAILLEUR, et à défaut, le notaire chargé de la vente, devra notifier au PRENEUR les conditions et le prix de la vente envisagée, à peine de nullité de cette vente. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité. Cette notification vaudra offre de vente au profit du PRENEUR. Cette offre de vente sera valable pendant un délai d'un (1) mois à compter de sa réception. L'offre qui n'aura pas été acceptée durant ce délai deviendra caduque. Le PRENEUR devra indiquer dans sa réponse au Bailleur ou au notaire s'il entend recourir à un prêt. En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le PRENEUR disposera d'un délai de DEUX MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur ou notaire, pour réaliser la vente.

Lorsque le PRENEUR aura indiqué dans sa réponse au BAILLEUR ou au notaire, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le PRENEUR disposera d'un délai de quatre (4) mois pour réaliser la vente à compter de l'envoi de son acceptation. A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Le présent droit de préférence est applicable, de convention expresse entre les Parties en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts, de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial et de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux.

En cas de cession de cession d'un local au conjoint du BAILLEUR, ou à un ascendant ou un descendant du BAILLEUR ou de son conjoint, le présent droit de préférence ne sera pas applicable.

PROJET

10.2. Dans le cadre d'une succession, les ayants droits s'engagent à honorer les droits et obligations résultant du contrat.

ARTICLE 11. DECLARATIONS FISCALES

Le PRENEUR devant exercer une activité de Résidence de tourisme dans les Locaux Loués, la présente location sera en conséquence soumise à la TVA, en application des dispositions de l'article 261 D du Code général des impôts. Le BAILLEUR déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer à la franchise en base.

ARTICLE 12. DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le PRENEUR dispense expressément le BAILLEUR de lui fournir les informations relatives aux diagnostics techniques et déclare en faire son affaire personnelle.

ARTICLE 13. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS - ETAT DU SOL

Le BAILLEUR déclare que le terrain d'assiette des Locaux Loués n'est pas situé dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Naturels, Miniers et Technologiques, ni dans un SIS (Secteur d'Information sur les Sols).
Le PRENEUR est informé que la commune de Orléans est située en zone de sismicité 2 (faible).

Le BAILLEUR déclare, qu'à sa connaissance, le terrain sur lequel sera édifié l'ensemble immobilier n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques.

ARTICLE 14. MANDATS

14.1. Le BAILLEUR mandate irrévocablement le PRENEUR et, en tant que besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu des garanties biennales et décennales des biens et droits immobiliers et à mettre en jeu également l'assurance « dommage-ouvrage ».

Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le PRENEUR qui aura à charge de faire exécuter les travaux.

14.2. Pour permettre la prise de jouissance des Locaux Loués et faisant l'objet d'une vente en l'état futur d'achèvement, le BAILLEUR donnera mandat au PRENEUR, à l'effet de le représenter lors du procès-verbal de réception.

ARTICLE 15. ENGAGEMENTS DU BAILLEUR

Au cas où l'intervention du BAILLEUR s'avérerait nécessaire, de fait ou de droit, pour le bon exercice des droits attachés à sa qualité de propriétaire des Locaux Loués, notamment à l'occasion des assemblées générales de copropriétaires et dans l'hypothèse où le BAILLEUR ne pourrait assister à l'assemblée générale concernée, il s'engage à donner au PRENEUR toutes les autorisations, pouvoirs et concours nécessaires, étant précisé que ces autorisations et concours ne sauraient être pour lui générateur de frais.

Dans cette hypothèse, il donnera lors de chaque convocation aux assemblées, un pouvoir spécial au représentant que le PRENEUR lui indiquera avec mandat de prendre part aux délibérations en ses lieux et place, dans l'intérêt commun du BAILLEUR et du PRENEUR afin de conserver à l'ensemble immobilier dont dépendent les Locaux Loués sa destination.

ARTICLE 16. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :
- le BAILLEUR en son domicile ou siège social,
- le PRENEUR en son établissement principal.

ARTICLE 17. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour tout litige pouvant naître de l'interprétation des clauses du présent bail, il est fait attribution de juridiction aux tribunaux du lieu de situation des biens loués.

ARTICLE 18. SIGNATURE ELECTRONIQUE

Le présent bail est signé électroniquement par l'ensemble des Parties, conformément aux dispositions de l'article 1367 du Code civil, chacune d'elles en conservant un exemplaire original sur un support durable garantissant l'intégrité de l'acte.

Si signature manuelle :

PROJET

Fait _____ exemplaires

A _____

Le _____

Si signature manuelle :

Fait à La Chapelle-sur-Erdre, signé électroniquement par les Parties

UN BAILLEUR

Signature(s)

LE PRENEUR
Société SASU CAPWEST GROUPE

Signature

UN BAILLEUR

Signature(s)

PROJET

PROJET

ANNEXE 2	ATTESTATION DE DEPOT DE GARANTIE	Page 1/1

Le(s) soussigné(e(s)), RESERVATAIRE(S)

Nom et prénom de naissance	
Nom d'usage (époux-se)	
Date et lieu de naissance)	
Adresse	

Nom et prénom de naissance	
Nom d'usage (époux-se)	
Date et lieu de naissance)	
Adresse	

Versement du dépôt de garantie

Le(s) RESERVATAIRE(S) s'engage(nt) par la présente attestation à réaliser le versement au titre du dépôt de garantie conformément aux conditions stipulées à l'article 4 des conditions générales du contrat de réservation (**5% du prix TTC du bien réservé**) :

Programme immobilier	
Bien réservé (lot N°)	
Montant du dépôt de garantie (euros)	

Modalités de versement :

1. Versement initial de 500 €

☐ Par chèque à l'ordre de **SCP RODOLPHE MALCUIT** (à joindre au dossier de réservation)**.**

☐ Par virement bancaire : opération à réaliser au terme du délai de 10 jours à compter de la date de présentation de la notification par LRAR du contrat de réservation par le RESERVANT (En libellé, merci d'indiquer les mentions utiles : CWG_PROGRAMME_LOT_NOM DE FAMILLE) :

Titulaire	RODOLPHE MALCUIT NOTAIRE 3 rue Dugommier – 44000 NANTES			
Domiciliation	DRFIP LOIRE-ATLANTIQUE 4 QUAI DE VERSAILLES BP 93503 44035 NANTES CEDEX 1			
RIB	Banque 40031	Guichet 00001	Compte 000142106M	Clé 91
IBAN	FR76 4003 1000 0100 0014 2106 M91			
BIC	CDCGFRPPXXX			

2. Solde à verser sur demande du RESERVANT après l'obtention du prêt par le RESERVATAIRE.

Obligatoirement par virement bancaire : (En libellé, merci d'indiquer les mentions utiles : CWG_PROGRAMME_LOT_NOM DE FAMILLE) :

Titulaire	RODOLPHE MALCUIT NOTAIRE 3 rue Dugommier – 44000 NANTES			
Domiciliation	DRFIP LOIRE-ATLANTIQUE 4 QUAI DE VERSAILLES BP 93503 44035 NANTES CEDEX 1			
RIB	Banque 40031	Guichet 00001	Compte 000142106M	Clé 91
IBAN	FR76 4003 1000 0100 0014 2106 M91			
BIC	CDCGFRPPXXX			

Ces fonds seront déposés sur un compte spécial ouvert à mon(notre) nom, dans la comptabilité de l'étude notariale.

PROJET

Date : Signature d'un RESERVATAIRE	Date : Signature d'un RESERVATAIRE

PROJET

ANNEXE 3	PACK GESTION LMNP – COUPON REPONSE	Page 1/1

L'article 6 des conditions générales du contrat de réservation énonce succinctement les caractéristiques et obligations liées à l'activité du Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP). Afin d'y répondre, CAP WEST GROUPE propose des formules de gestion administrative, comptable et fiscale adaptées à la situation professionnelle et patrimoniale de certains Réservataire.

Le(s) soussigné(e(s)), RESERVATAIRE(S)

Nom et prénom de naissance	
Nom d'usage (époux-se)	
Date et lieu de naissance	
Adresse	

Nom et prénom de naissance	
Nom d'usage (époux-se)	
Date et lieu de naissance	
Adresse	

Informations concernant la situation professionnelle et patrimoniale du Réservataire incompatibles avec le pack gestion LMNP

☐ Pour les raisons suivantes, je vous informe que je bénéficie d'ores et déjà des prestations d'un cabinet d'expertise comptable et soumets, par principe de regroupement fiscal, mon activité LMNP auprès de mon conseil [1] :

☐ J'exerce une profession libérale, artisanale, commerciale ou agricole (statut personne physique, auto-entrepreneur,…)

☐ J'exerce en qualité de représentant légal d'une entité personne morale (EURL, SARL, SAS, SASU ….).

☐ Je suis propriétaire d'un ou plusieurs biens immobiliers soumis au régime d'imposition (BIC) et à une immatriculation.

☐ Je suis salarié(e) et je ne souhaite pas bénéficier de services proposés dans les packs Gestion LMNP par CAP WEST GROUPE, j'assurerai donc seul les différentes obligations légales, comptables, administratives et fiscales de mon activité LMNP ou je confierai la gestion de mon activité LMNP à conseil. [1]

[1] Toutefois, si la mission comptable de mon conseil n'inclut pas le traitement de la facturation et la révision des loyers, alors je peux opter pour la formule SIMPLE uniquement mentionnée ci-après.

Informations concernant le pack gestion LMNP

Je souhaite confier la gestion de mon activité en qualité de Loueur en Meublé Non Professionnel à un cabinet d'expertise comptable et à CAP WEST GROUPE aux conditions tarifaires applicables au titre de l'année civile en cours selon la formule suivante du Pack Gestion LMNP, que je reconnais avoir préalablement reçues et que j'accepte :

☐ **Formule SIMPLE [1]**

Mandat de facturation et de révision des loyers.

☐ **Formule DOUBLE**

Mandat de gestion et d'assistance administrative et de facturation des loyers
Lettre de mission du cabinet d'expertise comptable

☐ **Formule COMPLETE**

Mandat de gestion et d'assistance administrative et de facturation des loyers
Lettre de mission du cabinet d'expertise comptable
Adhésion au Centre de Gestion Agréé

Je suis informé(e) que la gestion de mon activité LMNP débutera uniquement après signature de mon acte authentique et des contrats rattachés au Pack Gestion LMNP (mandat, lettre de mission et éventuellement adhésion CGA), étant précisé que ces contrats seront adressés seulement au terme de la signature de l'acte notarié.

Signature du(des) « RESERVATAIRE(S) »

PROJET

ANNEXE 4	BORDEREAU DETACHABLE DE RETRACTATION	Page 1/1

PROGRAMME :

Lot(s) n°

Nom(s) et prénom du(des) réservataire(s) :

Date du contrat de réservation

BORDEREAU DE RETRACTATION

ANNULATION DE LA RESERVATION

(Article L271-1 du code de la construction et de l'habitation)

Conditions : Si vous souhaitez annuler votre réservation, vous pouvez utiliser le présent formulaire de rétractation qu'il vous appartiendra de détacher, de compléter et de signer.
Le bordereau est à envoyer par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse suivante : CAPWEST GROUPE, 30 rue de l'Europe, CS4107, 44241 La Chapelle-sur-Erdre cedex

ou par lettre recommandée par courrier électronique à l'adresse mail suivante :

_____@_____._____

Le bordereau doit être expédié au plus tard le dixième jour à partir du lendemain du jour la première présentation de la lettre notifiant la réservation ou, si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, le premier jour ouvrable suivant.

Je(nous) soussigné(e(s)),

Nom : Prénom : Nom d'usage :

Demeurant :

Nom : Prénom : Nom d'usage :

Demeurant :

Déclare(ons) par la présente annuler la réservation suivante :

PROGRAMME :

Lot(s) n°

Adresse) :

Date de signature du contrat de réservation :

Fait le

A

Signature

PROJET

ANNEXE 5	NOTICE D'INFORMATION (Articles L321-1 à L321-4 du code de tourisme)

Le RESERVATAIRE est avisé au moyen de la présente note des dispositions d'information des investisseurs de biens immobiliers exploités en Résidence de Tourisme, imposées par les textes ci-après littéralement relatés :

Article L321-1 du Code du Tourisme
L'Etat détermine les procédures de classement des résidences de tourisme selon des modalités fixées par décret.
L'établissement est classé par l'organisme mentionné à l'article L. 141-2 dans une catégorie en fonction de critères fixés par un tableau de classement élaboré par ce même organisme et homologué par arrêté du ministre chargé du tourisme.
S'il souhaite obtenir le classement, l'exploitant doit produire un certificat de visite délivré par un organisme évaluateur. Dans des conditions fixées par arrêté du ministre chargé du tourisme, les organismes évaluateurs sont accrédités dans les domaines correspondant à leurs missions par l'instance nationale d'accréditation mentionnée à l'article 137 de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 précitée, ou tout organisme européen équivalent signataire de l'accord multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation.

Article L321-2 du Code du Tourisme
L'exploitant d'une résidence de tourisme classée doit tenir des comptes d'exploitation distincts pour chaque résidence. Il est tenu de les communiquer aux propriétaires qui en font la demande.

Une fois par an, il est tenu de communiquer à l'ensemble des propriétaires un bilan de l'année écoulée, précisant les taux de remplissage obtenus, les évènements significatifs de l'année ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence.

Article L321-3 du Code du Tourisme
Les documents de commercialisation diffusés aux acquéreurs de logements situés dans des résidences de tourisme mentionnées à l'article L. 321-1 du présent code doivent mentionner explicitement l'existence du droit à l'indemnité dite d'éviction prévue à l'article L. 145-14 du code de commerce en cas de refus de renouvellement du bail, ainsi que les modalités générales de son calcul.

Article L321-4 du Code du Tourisme
Les documents de commercialisation diffusés aux acquéreurs de logements situés dans des résidences de tourisme doivent comprendre l'identité du gestionnaire retenu pour gérer la résidence et répondre à des critères fixés par arrêté du ministre chargé du tourisme.

1. Sur le classement de la résidence

Il est prévu qu'elle fera l'objet d'une demande de classement en catégorie 1 étoile et que le promoteur-exploitant s'engage à faire toute diligence pour obtenir ce classement au plus tard dans les douze mois de la date de livraison (ou de la date d'achat si celle-ci était postérieure).

2. Les obligations de l'exploitant

Conformément aux dispositions de l'article L 321-2 du code du tourisme, l'exploitant devra reprendre l'ensemble des obligations d'information prévues aux textes susvisés.

3. L'indemnité d'éviction

Il est ici littéralement rappelé l'article L145-14 du code du commerce :

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.
Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre.

Dans l'hypothèse où de nombreux copropriétaires ne renouvelleraient pas le bail à son terme et qu'ils représenteraient plus de 30 % des lots de la copropriété, la résidence de tourisme pourrait être déclassée par l'administration et l'exploitant amené à cesser son exploitation pour des raisons économiques. Il est en outre précisé que, dans le cas où un trop grand nombre de copropriétaires ne renouvellerait pas leur bail, l'exploitant pourra être amené à cesser son exploitation pour des raisons économiques et les conséquences indemnitaires devront alors être réparties entre tous les copropriétaires concernés.

4. Les documents de commercialisation (L 321-4 et arrêté du 23 décembre 2009 publié au Journal Officiel le 27 décembre 2009)

4.1. Le bail

Le bail liant le propriétaire et l'exploitant est un bail de nature commercial soumis, à ce titre, aux dispositions des articles L145-1 à L145-60 du code de commerce, lequel figure en annexe 1 du contrat de réservation.

4.2.Le promoteur

- Dénomination : SASU CAPWEST GROUPE
- Siège social : 30 rue de l'Europe – 44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE
- Capital : 750.000 euros
- Immatriculation : 454 023 946 RCS NANTES
- Expérience professionnelle : la société a réalisé 46 programmes depuis 2005. 15 autres programmes sont en cours de construction

PROJET

4.3. L'exploitant

- Dénomination : SASU CAPWEST GROUPE
- Siège social : 30 rue de l'Europe, 44240 La Chapelle-sur-Erdre
- Capital : 750.000 euros
- Immatriculation : 454 023 946 RCS NANTES
- Nombre de résidences gérées : 40
- Engagements vis-à-vis de l'acquéreur : prise à bail pour une durée ferme et définitive de neuf années sans faculté de résiliation triennale conformément à l'article L145-7-1 du Code de Commerce. Règlement des loyers payables à terme trimestriellement.

4.4. Les avantages fiscaux

- TVA - Faculté d'option pour le régime de TVA sur les loyers

Dans cette hypothèse, les loyers sont assujettis à la TVA. L'investisseur bailleur recevant un loyer TTC, devra payer au Trésor la TVA et conservera un loyer H.T. Cet assujettissement à TVA permet à l'investisseur de récupérer la TVA qui lui a été facturée. Ainsi, la TVA grevant le prix de l'immeuble est récupérable comme celle du mobilier ou tout autre facture (honoraires de notaire, frais de gestion comptable ou de copropriété).
Pour bénéficier de ce régime, l'acquéreur doit renoncer à la franchise en base instaurée par l'article 293 F du CGI. Il devra procéder à la déclaration d'existence fiscale, à la demande de remboursement de crédit de TVA et remplir toutes les obligations déclaratives.

- Impôt sur le revenu - Bénéfices Industriels et Commerciaux (B.I.C)
  - Achat en qualité de Loueur en Meublé Non Professionnel
    - Amortissement possible hors valeur du terrain.
    - Pas de clause recette possible (indexation).
  - Achat en qualité de Loueur en Meublé Professionnel

    Pour être éligible au statut de loueur en meublé professionnel, l'article 155, IV du code général des impôts impose :

    - Un loyer annuel minimum de 23.000,00 Euros T.T.C
    - Que les recettes des loyers excèdent la somme des autres revenus d'activités, traitements, salaires et pension de retraite.

En tout état de cause, la possibilité de récupération de TVA ne peut s'obtenir qu'à la condition expresse du classement de la résidence de tourisme.

4.5. Le statut de l'acquéreur-investisseur

Achat en qualité de Loueur en Meublé Non Professionnel de droit commun et en qualité de Loueur en Meublé Professionnel :

- Possibilité d'acquérir en indivision
- Possibilité d'acquérir par l'intermédiaire d'une société telle une SARL de famille ou une Société en Nom Collectif

4.6. Le projet de réalisation de la résidence

Les plans du bien (plan masse et plan du logement) seront annexés aux documents de réservation permettant ainsi de déterminer la situation géographique précise de la résidence de tourisme.

Les lots feront partie d'une copropriété régie par la loi du 10 juillet 1965. Concernant les charges de copropriété : l'ensemble des frais, charges, y compris de copropriété, impôts, taxes, consommations d'électricité et d'eau liés aux lots et à la quote-part de parties communes y afférent, seront supportés par le bailleur.

PROJET