



CONTRAT DE RESERVATION

I - CONDITIONS GÉNÉRALES

Entre les soussignés :

La Société Civile de Construction Vente dénommée aux conditions particulières du présent contrat, représentée par son gérant,
Ci-après dénommée le RESERVANT

D'UNE PART

ET,

Monsieur, Madame, Mademoiselle :

Nom de jeune fille :

Prénoms :

Date et lieu de naissance :

Nationalité :

Adresse :

Tél. : (domicile) Tél. : (Bureau) : Tél. : (portable)

Profession : Revenus mensuels :

Situation de Famille

☐ Célibataire

☐ Marié

☐ PACS

☐ Veuf

☐ Divorcé

Lieu et date de célébration de mariage :

Régime matrimonial :

Date du contrat, nom et adresse du notaire :

Si divorcé(e), date et lieu du jugement :

Conjoint ou caution

Monsieur, Madame, Mademoiselle :

Nom de jeune fille :

Prénoms :

Date et lieu de naissance :

Tél. : (domicile) Tél. : (Bureau) : Tél. : (portable)

Profession : Revenus mensuels :

Ci-après dénommée le RESERVATAIRE

D'AUTRE PART



IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT

La Société a acquis - ou a entrepris d'acquérir - un terrain sur lequel elle projette d'édifier un ensemble immobilier à usage principal d'habitation et dont les caractéristiques sont reprises aux conditions particulières.

Cet ensemble immobilier est réalisable en une ou plusieurs tranches. Dans les tranches autres que celle dont il s'agit, la société se réserve expressément toute liberté quant à la nature et au délai d'exécution des constructions prévues, avec la faculté de ne pas réaliser ou de modifier les constructions projetées.

La consistance et les caractéristiques techniques de cet immeuble résultent:

- de la note technique sommaire annexée au présent contrat et signée des deux parties,
- du plan de masse prévisionnel de l'immeuble à réaliser et du plan prévisionnel des locaux choisis par le réservataire.

La Société a obtenu - ou a entrepris d'obtenir - un permis de construire dont les caractéristiques sont reprises aux conditions particulières.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT

ARTICLE 1 - RESERVATION

Par le présent contrat le RESERVANT confère au RESERVATAIRE qui accepte, la faculté d'acquérir par préférence à tout autre, aux conditions ci-après fixées, l'immeuble ci-après désigné aux conditions particulières, ainsi que la quote-part afférente à ce lot des parties communes de l'ensemble immobilier.

ARTICLE 2 - CONDITIONS RESOLUTOIRES

Dans le cas où la Société n'aurait pas acquis le terrain à construire dans le délai convenu pour la conclusion du contrat définitif, la présente réservation serait réputée nulle et non avenue, chaque partie étant alors libérée de tout engagement, sans indemnité de part et d'autre, et le dépôt de garantie dont il est parlé ci-après étant restitué au RESERVATAIRE dans un délai de 3 mois. Il en irait de même dans le cas où la Société n'aurait pas, dans le dit délai, obtenu le permis de construire visé aux conditions particulières.

ARTICLE 3 - DELAI D'EXECUTION DES OUVRAGES

Le RESERVANT prévoit que les locaux, objets du présent contrat, seront achevés au cours du trimestre prévu au paragraphe trois des conditions particulières. Ce délai sera suspendu en cas de survenance d'une ou plusieurs causes légitimes, telles que les intempéries, la grève, le redressement judiciaire ou la liquidation de biens d'une ou plusieurs entreprises, les injonctions administratives d'interrompre les travaux, les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes, occupations ou accidents de chantier.

Dans le cas où le RESERVATAIRE désirerait faire des travaux supplémentaires avant l'achèvement de la construction, cette demande de travaux supplémentaires vaudra renonciation au délai de livraison prévu. Cette demande ne pourra, en aucun cas, faire obstacle au règlement des appels de fonds correspondant à l'avancement de la construction tel que défini au présent contrat.

ARTICLE 4 - PRIX

Le présent contrat est conclu à un prix prévisionnel tel qu'il ressort au paragraphe quatre des conditions particulières. Ce prix s'entend taxe à la valeur ajoutée incluse, à l'exclusion des frais de l'acte de vente, de règlement de copropriété et éventuellement d'emprunt.

Ce prix sera ferme, définitif et non révisable si l'acte authentique est régularisé dans le délai maximum tel qu'indiqué dans l'article 6.

Au cas où l'acte authentique n'aurait pas été signé par le RESERVATAIRE à l'expiration du délai susvisé, le prix sera actualisé en fonction de la variation de l'indice B.T. 01. L'indice de base est le dernier indice publié au jour des présentes. L'indice de révision à appliquer pour déterminer le prix actualisé est le dernier publié au jour de la signature de l'acte de vente.

En cas d'augmentation ou de diminution du taux de la TVA en vigueur à la date de la signature du présent contrat de réservation, le prix sera majoré ou diminué de l'incidence de cette modification.

Il sera stipulé payable en fonction de l'article R 261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation. L'échelonnement sera le suivant (en pourcentages cumulés) :

● Dépôt de garantie	5%
● Ouverture du chantier	30%
● Achèvement des fondations	35%
● Plancher haut Rez-de-Chaussée	65%
● Mise hors d'eau	70%
● Achèvement des cloisons	90%
● Achèvement des travaux	95%
● Remise des clés	100%

Les fractions payables en fonction de l'état d'avancement des travaux atteints au jour de la signature de l'acte de vente sont exigibles immédiatement lors de cette signature.

Tout versement non effectué à une échéance donnera lieu à un intérêt de 1% par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier. Le versement de cet intérêt devra intervenir préalablement à tout autre paiement. Cette stipulation ne peut en aucun cas valoir accord de délai de paiement.

ARTICLE 5 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

Le mode de financement des locaux et du paiement des sommes exigibles sont indiqués au paragraphe six des conditions particulières.

Dans le cas où le RESERVATAIRE déclare avoir l'intention de solliciter un ou plusieurs prêts pour le financement de l'acquisition des locaux désignés au paragraphe six des conditions particulières, le présent contrat est consenti et accepté sous la condition suspensive de leur obtention.

Le RESERVATAIRE s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention du ou des prêts ci-dessus énoncés. A cet effet, il s'engage à déposer auprès du ou des organismes précités toutes les pièces nécessaires à l'établissement du dossier de demande de prêt et ce, dans les 15 jours de la signature des présentes. Dans les 8 jours de ce ou ces dépôts, il s'engage à justifier au RESERVANT par lettre recommandée avec accusé de réception du dépôt du ou des dossiers de demande de prêt. Le ou les prêts prévus ci-dessus seront réputés obtenus par le RESERVATAIRE dès réception par lui d'une ou plusieurs offres correspondant au montant total énoncé ci-dessus. Le RESERVATAIRE s'engage également à faire connaître la décision de l'organisme prêteur auquel il aura expressément mentionné les dispositions du présent article et l'organisme prêteur devra communiquer copie de sa décision au RESERVANT.

L'obtention ou la non-obtention du prêt devra être notifié par le RESERVATAIRE au RESERVANT par lettre recommandée avec avis de réception adressée dans les 3 jours suivants l'expiration du délai ci-dessus. A défaut de réception de cette lettre dans le délai fixé, le RESERVANT aura la faculté de mettre le RESERVATAIRE en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou de la défaillance de la condition. Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu. Passé ce délai de 8 jours sans que le RESERVATAIRE n'ait apporté les justifications, la condition sera censée défaillie et les pré-



sentes seront donc caduques de plein droit, sans autre formalité, et ainsi le RESERVANT retrouvera son entière liberté mais le RESERVATAIRE ne pourra recouvrer le dépôt de garantie qu'il aura, la cas échéant, versé après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait ; à défaut, le dépôt de garantie restera acquis au RESERVANT. Les parties déclarent expressément que la présente condition suspensive est stipulée dans le seul intérêt du RESERVATAIRE, ce dernier pouvant renoncer à son bénéfice et notifier à tout moment au RESERVANT qu'il dispose de sommes nécessaires pour le financement de l'opération. Cette notification devra contenir la mention la mention manuscrite prévue aux articles au L312-1 à L312-36 sus-visés.

Et sous réserve de la réitération de la vente du terrain.

ARTICLE 6 - REALISATION DE LA VENTE

En cas de réalisation du projet susvisé, le RESERVANT s'oblige envers le RESERVATAIRE qui accepte cet engagement, à lui offrir au plus tard douze mois à partir de ce jour de réaliser l'acquisition des locaux désignés dans les conditions particulières.

Le RESERVANT devra alors notifier au RESERVATAIRE, par lettre recommandée avec accusé de réception, un mois au moins avant sa signature, le projet d'acte de vente, en lui précisant la date à partir de laquelle pourra être signé ledit acte de vente. Celui-ci sera reçu par le notaire désigné au paragraphe des conditions particulières dans un délai maximum de dix jours qui suivra cette date.

Le RESERVATAIRE sera considéré comme renonçant à l'acquisition, s'il ne répond pas à cette offre et s'il n'effectue pas les versements prévus à l'article quatre du présent contrat.

Le défaut de signature de l'acte notarié de vente dans les délais et conditions ci-dessus indiqués rendra au RESERVANT sa pleine et entière liberté, par la simple survenance du terme sans mise en demeure préalable, le RESERVATAIRE s'interdisant d'entraver de quelque manière que ce soit la libre disposition des locaux dont il s'agit.

L'acquisition sera garantie conformément aux articles R 261-17 à R 261-21 du Code de la Construction et de l'Habitation par l'intervention d'une banque, d'un établissement financier ou d'une société de caution mutuelle.

L'entrée en jouissance aura lieu après achèvement et paiement du solde du prix. Une inscription de privilège pourra être prise au profit du vendeur qui se réservera également l'action résolutoire.

ARTICLE 7 - DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la présente réservation, le RESERVATAIRE verse à un compte spécialement ouvert à son nom une somme représentant 5 p. 100 du prix de vente prévisionnel. Le montant de cette somme, le nom et l'adresse du dépositaire sont mentionnés au paragraphe cinq des conditions particulières.

Cette somme, qui est indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente:

- a) S'imputera sur le prix de vente si celle-ci se réalise ;
- b) Sera restituée sans indemnité de part et d'autre au bénéficiaire de la présente réservation 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 ;
- c) Sera acquise au RESERVANT qui ne pourra pas demander une quelconque autre indemnité et qui retrouvera sa pleine et entière liberté, si le RESERVATAIRE ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celles indiquées au b) du présent paragraphe ;
- d) Sera immédiatement restituée, si le RESERVATAIRE use de son droit de rétractation dans le délai de sept jours prévu à l'article huit du présent contrat.

ARTICLE 8 - NOTIFICATION DU CONTRAT

Conformément aux dispositions de la loi SRU "Délai de Réflexion" instituée par l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le présent contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'acquéreur qui aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de sept jours à compter de la réception de cette lettre.

La faculté de rétractation doit être exercée avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

REPRODUCTION DES ARTICLES R 261-28 A 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 5 p. 100 du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2 p. 100 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 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 261-30

Le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte.

ARTICLE 261-31

Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité, au réservataire :

- a) Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ;
- b) Si le prix de vente excède de plus de 5 p. 100 le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité ;
- c) Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10 p. 100 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 sa 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.



II - CONDITIONS PARTICULIERES

1 - RESERVANT

SCCV :
 Adresse : 47 Quai du Verdanson - 34093 Montpellier Cedex 5

2 - RESERVATAIRE

Monsieur, Madame, Mademoiselle :

3 - DESIGNATION

Programme :
 Adresse :
 Permis de construire n° : ☐ En cours d'instruction ☐ Délivré le :
 Par la mairie de : Pour un projet de :
 Date prévisionnelle signature acte authentique : Délai prévisionnel d'achèvement : :

... Appartement(s) de type : portant le(s) n° du plan, situé au(x) : étage(s) du bâtiment :
 ... Maison(s) de type : portant le(s) n° du plan,
 ... Parking(s) parking(s) couvert(s) extérieur(s) portant le(s) n° du plan
 ... Parking(s), box(es), garage(s) en sous-sol portant le(s) n° du plan
 ... Cave(s) portant le(s) n° du plan

4 - PRIX DE VENTE

Le prix de vente total ferme et définitif (sous réserve de la clause d'actualisation éventuelle prévue à l'article 4 des conditions générales) de l'appartement avec les lots annexes consenti et accepté par les parties, TVA comprise, est fixé à :

..... euro (montant exprimé en chiffres)
 euro (montant exprimé en lettres)

5 - DEPOT DE GARANTIE

..... euro (montant exprimé en chiffres)
 Par chèque n° sur
 A l'ordre de :

6 - FINANCEMENT ☐ Comptant ☐ Crédit

a) Paiement Comptant :

Le réservataire déclare que pour le financement des locaux faisant l'objet de la présente réservation, il n'envisage pas de contracter un emprunt. Le financement doit être assuré par la totalité de ses deniers personnels ou assimilé.

b) Financement par crédit :

Le réservataire déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la présente acquisition de la manière suivante :

- avec ses deniers personnels, à concurrence de :
- au moyen d'aides patronales ou assimilées :
- au moyen d'un prêt bancaire ou assimilé :
- autre moyen de financement :

Total

7 - NOTAIRE

Nom :
 Adresse :
 Tél. : Fax :

Fait en 3 exemplaires à le

LE RESERVANT

LE RESERVATAIRE
 "Lu et approuvé" (1)

