

CONTRAT de RÉSERVATION

Vente en l'état futur d'achèvement

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

LE RÉSERVANT : la société visée à l'article 1 des conditions particulières
Ou toute autre personne qu'elle se substituera dans l'exécution des présentes.
Ci-après dénommée «Le réservant»
D'une PART ;

Et

LE RÉSERVATAIRE : dont les coordonnées sont précisées à l'article 2 des conditions particulières.
Ci-après dénommée «Le réservataire»
D'autre PART ;

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE I - CONTRAT DE RÉSERVATION

Le RESERVANT envisage de réaliser, après obtention des autorisations administratives requises, une opération de construction visée à l'article 3 des conditions particulières.
Le réservant a procédé à des études préalables portant sur cette opération, sa consistance et la qualité de la construction.

Toutefois, sa réalisation est subordonnée à sa faisabilité au plan juridique, technique et financier, dont l'acquisition du terrain, l'obtention du permis de construire et d'une façon plus générale des autorisations qui seraient requises, l'absence de recours des tiers et de retrait administratif contre ces autorisations, la passation des conventions qu'il serait nécessaire ou utile de conclure avec le ou les voisins, l'obtention des garanties légales d'achèvement ou de remboursement ainsi que la mise en place du financement nécessaire.

Le RESERVANT entend ne pas donner suite à ce projet si l'appréciation des études poursuivies, spécialement au plan de son financement et de sa commercialisation, montre que l'opération n'est pas possible ou, en raison de ses risques, n'est pas souhaitable.

Le RESERVATAIRE dûment informé du caractère éventuel de l'opération et du caractère prévisionnel des indications données sur la consistance de l'immeuble et la qualité de la construction si celle-ci est exécutée, déclare être intéressé par ce projet et désireux de bénéficier d'une réservation pour le cas où l'opération serait réalisée.
A cet effet, il est établi la présente convention de réservation.

Sont donc réservés au profit du RESERVATAIRE le ou les biens désignés sur le formulaire «CONTRAT DE RESERVATION CONDITIONS PARTICULIERES», envisagés en leur état futur d'achèvement et les droits y attachés, tels qu'ils résultent des caractéristiques techniques ci-après mentionnées et sous les réserves indiquées ci-dessus, tels qu'ils existeront et se comporteront après achèvement complet de la construction avec toutes leurs aisances et dépendances, sans exceptions ni réserves.

En exécution de la présente réservation, le RÉSERVANT s'interdit de vendre lesdits biens à quelque personne que ce soit avant d'avoir offert au RESERVATAIRE de les lui vendre dans les conditions ci-dessous indiquées.

Le réservataire pourra exercer auprès du vendeur la faculté de rétractation qui lui est conférée par la loi avant l'expiration du délai sus indiqué, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes. En cas de rétractation exercée comme il est dit ci-dessus, dans le délai légal, le présent acte sera caduc et ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle.

ARTICLE IX - RAPPEL DES REGLES DE SECURITE : INTERDICTION DE PENETRER SUR LE CHANTIER

Pendant toute la durée des travaux, le client s'interdit formellement de pénétrer sur le chantier. S'il passait outre cette interdiction, ce serait à ses risques et périls, le vendeur n'entendant encourir aucune responsabilité en cas d'accident.

ARTICLE X - LE RAPPEL DES DISPOSITIONS LÉGALES

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

Conformément à la loi du 13 juillet 1979 codifiée sous le livre III du titre II du Code de la Consommation, le contrat de réservation est soumis à la condition suspensive de l'octroi du ou des prêts bancaires sollicités par le client. En vertu de l'article R.261.27 du Code de la Construction et de l'Habitation, sont reproduits ci-après, pour l'information du client, les articles R.261.28 à R.261.31 du même Code.

« Article R.261.28 » Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5% du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an : ce pourcentage est limité à 2% si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans».

« Article R.261.29 » « Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire».

« Article R.261.30 » «Le vendeur doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte».

« Article R.261.31 » «Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité, au réservataire :

- a) Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire
- b) Si le prix de vente excède de plus de 5% le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité
- c) Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaires ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur à 10% aux prévisions dudit contrat
- d) Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé
- e) Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présent 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 XI - MANDAT

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

ARTICLE XII - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile:
Le RESERVANT, en son siège social,
Le RESERVATAIRE (client), en son domicile.

Fait en triple exemplaires

A.....
Le.....

Le ou Les RESERVATAIRE(S)

Le RESERVANT

CONTRAT de RÉSERVATION CONDITIONS GÉNÉRALES



ARTICLE V - GARANTIE D'ACHÈVEMENT

Lors de la réitération des présentes par acte authentique, le vendeur devra justifier au client d'une garantie bancaire d'achèvement telle que prévue par la Loi du 3 janvier 1967.

ARTICLE VI - DÉLAI DE RÉALISATION DE LA VENTE

L'acte authentique de vente sera régularisé par devant notaire - conformément à l'article 8 des conditions particulières – à l'issue d'un délai d'un mois à compter de la date de réception par le RESERVATAIRE de l'offre de vente contenant le projet d'acte.

ARTICLE VII - DÉLAI PRÉVISIONNEL DE LIVRAISON

Si le projet se réalise le RESERVANT prévoit que l'immeuble, objet du présent contrat, seront achevés au cours du trimestre prévu à l'article 10 des conditions particulières

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

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

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

Le client pourra prendre possession des biens qu'il aura acquis après l'achèvement des travaux, livraison, remise des clés et paiement intégral du prix de vente. L'entrée en jouissance n'aura lieu qu'après l'achèvement, au sens de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, des biens objets de la réservation et le paiement du solde du prix sous les réserves de l'article R. 261-14 du même code ainsi que des indemnités de retard qui pourraient être dues en application des stipulations du présent contrat de réservation.

La vente aura lieu avec garantie de la surface et des côtes des locaux.

Toutefois, les différences de 5% en plus ou en moins des surfaces ou des côtes exprimées sur les plans, sans augmentation de prix, ni altération de la qualité, seront tenues pour admissibles et ne pourront motiver aucune réclamation, le réservant déclarant expressément ne pas subordonner son engagement à une telle variation.

ARTICLE VIII - LA FACULTÉ DE RETRACTATION PAR LE CLIENT

Le présent acte sous seing privé ayant pour objet l'acquisition par un non professionnel de l'immobilier, d'un immeuble à usage d'habitation, entre dans le champ d'application de l'article L.271.1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Conformément aux dispositions légales, le réservataire aura la faculté de se rétracter sans avoir à se justifier, dans un délai de 10 (dix) jours, ainsi qu'il sera expliqué ci-après. À cet effet, le présent acte lui sera notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le délai de rétractation de 10 (dix) jours ne commencera à courir qu'à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui notifiant l'acte. Ce délai expirera à la fin du dixième jour suivant le lendemain de la première présentation de la lettre recommandée.

ARTICLE II - OBJET DU CONTRAT

Le RÉSERVANT s'engage à réserver au profit du RÉSERVATAIRE, les biens spécifiés à l'article 4 en contrepartie du versement par le RÉSERVATAIRE du dépôt de garantie visé à l'article 9 des conditions particulières, le tout dans les conditions qui suivent.

Le présent contrat est soumis aux conditions des articles L.261-15 et R.261-25 à R.261-31 du Code de la Construction et l'Habitation.

Conditions préalables à la réalisation du programme

1/ Obtention du permis de construire, purgé de tout recours,
2/ Signature de l'acte authentique d'achat du terrain,
3/ Accord de financement de l'opération par un organisme bancaire,
4/ Obtention de la garantie d'achèvement et de l'assurance Dommages Ouvrage,
Le réservant s'oblige à informer le réservataire du défaut de réalisation de ces conditions préalables, auquel cas, les présentes seront caduques et le dépôt de garantie restitué au réservataire.

ARTICLE III - PRIX

Le prix de vente consenti et accepté par les parties est fixé à l'article 5 des conditions particulières.

CONTENU DU PRIX

Il est précisé que le prix ne comprend pas :

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

Dans le cas où l'acte de vente ne serait pas régularisé dans les deux mois de la notification de l'offre de vente par le notaire, ce prix sera révisable dans la limite de 70% de la variation de l'indice BT01, index national du Bâtiment tous corps d'état, publié mensuellement Journal Officiel par le Ministre chargé de la construction et de l'habitation, l'indice de base étant le dernier indice publié au jour de la signature du contrat.

Ce prix s'entend T.V.A. comprise au taux en vigueur au jour de la signature du présent contrat. Toute variation du taux de la T.V.A. sera supportée par le RESERVATAIRE.

Le prix ci-dessus fixé est ferme, définitif et non révisable si l'acte authentique est signé par le client dans les délais indiqués aux conditions particulières.

Etant ici précisé que le premier versement aura lieu le jour de la signature authentique de l'acte en fonction de l'avancement des travaux.

Le montant de l'appel de fonds HT de chaque échéance de prix sera majoré de la TVA au taux en vigueur pour chacune de ces échéances, cette TVA étant exigible en même temps que l'échéance de prix HT.

PAIEMENT DU PRIX

Le prix de vente sera payable en fonction de l'avancement des travaux, sur appels de fonds du vendeur dans les conditions fixées à l'article 6 des conditions particulières.

Conformément aux dispositions de l'article R.261.14 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute somme

devenue exigible et non réglée dans un délai de dix jours à compter de la demande qui sera faite au client, sera passible d'une pénalité de 1% par mois de retard, tout mois commencé étant compté en entier.

Le client s'il sollicite un prêt pour financer tout ou partie de la présente acquisition, autorisera les établissements prêteurs, sur production d'une attestation de l'architecte ou du maître d'œuvre de l'opération, constatant l'état d'avancement des travaux, à verser les fonds régulièrement appelés directement à la banque désignée à l'article 7 des conditions particulières, au compte du vendeur.

LE FINANCEMENT

1- AU MOYEN D'UN OU PLUSIEURS PRÊTS

Le RESERVATAIRE indique que pour financer son acquisition, il sollicitera un ou plusieurs prêts répondant aux conditions fixées à l'article 7 des conditions particulières.

Le présent contrat de réservation est soumis à la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts susvisés. La présente condition suspensive sera réputée accomplie dès la présentation par le ou les établissements financiers sollicités d'une ou plusieurs offres de prêts régulières correspondant aux caractéristiques susvisées.

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

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

b) Il s'oblige à notifier au RÉSERVANT les offres ou refus de prêts en réponse à ses demandes, dès leur obtention et dans un délai expirant au plus tard **dans les 45 jours** après la signature du présent contrat par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le ou les prêts sollicités doivent être obtenus au plus tard dans un délai de 60 jours à compter de la signature du présent contrat.

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

Dans le cas où le RÉSERVATAIRE se verrait refuser le ou les prêts spécifiés dans le présent article, ce dont il devra justifier par lettre émanant du ou des organismes prêteurs, il notifiera alors au RÉSERVANT, dans les 8 jours de cette information, par lettre recommandée avec avis de réception.

Le RÉSERVANT reprendra la libre disposition des biens objet du présent contrat.

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

Si le RESERVATAIRE décide de ne pas acquiescer dans les délais ci-après fixés alors qu'il a reçu une ou des offres de prêts répondant aux conditions mentionnées à l'article 7 des conditions particulières, le dépôt de garantie sera définitivement acquis au vendeur.

2- SANS PRÊT

Le RESERVATAIRE déclare ne pas vouloir recourir à un prêt pour la présente acquisition et reconnaît avoir été informé qu'il ne pourra pas se prévaloir du bénéfice des dispositions de l'article L 312-16 du Code de Commerce.

Il apposera en conséquence la mention manuscrite suivante :

Mention manuscrite à apposer par chaque personne identifiée comme RESERVATAIRE : « Je soussigné (nom, prénom) déclare ne recourir à aucun prêt pour financer la présente acquisition immobilière. Je reconnais avoir été informé que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrais me prévaloir de la condition suspensive de non-obtention du prêt prévue aux articles L. 312-15 et suivants du code de la Consommation relative au crédit immobilier ».

ARTICLE IV - DÉPÔT DE GARANTIE

En contrepartie de la réservation, le RESERVATAIRE verse à titre de dépôt de garantie, dans les conditions fixées par l'article 9 des conditions particulières, d'un commun accord entre les parties.

SORT DU DÉPÔT DE GARANTIE

En cas de réalisation de la vente, le dépôt de garantie s'imputera sur le premier appel de fonds à verser par le client.

1- LE DÉPÔT DE GARANTIE SERA RESTITUÉ AU RÉSERVATAIRE DANS LE DÉLAI DE TROIS MOIS DE LA DEMANDE

Dans les cas prévus à l'article R.261.31 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- si le client n'a pas obtenu le ou les prêts bancaires qu'il entendait solliciter,
- si le permis de construire l'ensemble immobilier ou ses modificatifs est (sont) refusé (s) ou fait (font) l'objet d'un recours administratif ou contentieux de tiers et plus généralement si la réalisation du projet immobilier est empêchée par tout problème administratif quelconque.

Le vendeur s'oblige enfin à restituer le dépôt de garantie, sans retenue ni pénalité, dans l'hypothèse où il notifierait au réservataire, son intention de ne pas réaliser l'opération immobilière projetée (et sans que ceci puisse entraîner une quelconque demande d'indemnité de part ni d'autre).

2- LE DÉPÔT DE GARANTIE SERA ACQUIS AU VENDEUR

- en cas de non réalisation de la vente pour tout autre cas que ceux visés à l'article 1 qui précède, et notamment faute par le réservataire d'avoir signé l'acte de vente dans le délai stipulé à l'article 8 des conditions particulières, et sauf prorogation dûment acceptée par le vendeur, le défaut de régularisation de l'acte au jour et heure indiqués par nouvelle lettre recommandée AR devant le notaire désigné, rendra au réservant sa pleine et entière liberté,
- si le client ne justifie pas avoir effectué les formalités de demande de prêt dans les délais ci-dessus fixés.