

« S.C.C.V. BEAUSSIER »
RESIDENCE GREEN CAMPUS
CAP ETUDE BELLE BEILLE 2
18 et 20 boulevard Victor BEAUSSIER
49 000 ANGERS

CONTRAT DE RESERVATION

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La société dénommée « **S.C.C.V. BEAUSSIER** », Société Civile de Construction Vente au capital de 1000 €, ayant son siège à SAINT HERBLAIN (44800), 103 Route de Vannes - Immeuble LE CAIRN - CS 10333 - 44803 SAINT-HERBLAIN Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 75142523200012.

Représentée par :

Monsieur Philippe DUPONT, Directeur Commercial, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs permanente délivrée par :

Monsieur Yoann JOUBERT, agissant lui-même en sa qualité de Président de la société REALITES PROMOTION, elle-même gérante de la SCCV BEAUSSIER, nommée à cette dernière fonction par les statuts constitutifs.

Laquelle société sera ci-après dénommée "le RESERVANT",

D'UNE PART,

ET

Monsieur _____ Prénoms _____
Né _____ le _____ à _____
Profession _____

ET / OU

Madame _____ Prénoms _____
Née _____ le _____ à _____
Profession _____
Adresse _____
Téléphone _____
Situation de famille : _____ à : _____ le : _____
Régime matrimonial _____

La ou les personnes dont l'état civil figure ci-dessus ci-après dénommées "le RESERVATAIRE",

D'AUTRE PART,

CESSION - SUBSTITUTION :

Le RESERVATAIRE pourra user du présent contrat de réservation, soit pour lui et en son nom, soit au nom d'un tiers, particulier ou société qu'il se substituera le jour du contrat de réalisation de la vente, avec lequel il sera solidairement responsable du paiement du prix et de l'exécution des conditions de la vente. Toutefois il ne pourra céder ni transmettre le présent contrat de réservation qui lui demeure exclusivement personnel.

Dans le cas de pluralité de RESERVANTS ou de RESERVATAIRES, il y aura solidarité entre toutes les personnes physiques ou morales formant l'une des parties contractantes, lesquelles obligeront également leurs héritiers et ayants-cause, solidairement entre eux.

Toutefois, si le présent contrat de réservation est soumis à la condition suspensive d'obtention d'un ou de prêts, la substitution ne pourra avoir lieu que sous les conditions exprimées le cas échéant dans le présent acte sous le paragraphe "Mode de financement".

Lesquels, préalablement aux conventions ci-après établies, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

① TERRAIN - DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Aux termes d'actes en date des 11 avril 2012 et 30 Avril 2012, le RESERVANT bénéficie de promesses de vente pour un terrain sis à Angers au 18 et 20 boulevard Victor Beaussier, d'une contenance de 5.102m² cadastré section IR 37 et 38.

Cet ensemble immobilier, suivant les plans annexés en date du 14 Mai 2013, sera constitué de :

- **159 logements de performance énergétique RT 2005 répartis en 2 cages de 5 niveaux, dont un logement de fonction de type 3 d'une surface de 63.66m²**
 - o 6 appartements T1 d'une surface moyenne de 17.12m², soit une surface de 102.72m²
 - o 16 appartements T1 d'une surface moyenne de 18.44m², soit une surface de 295.04m²
 - o 55 appartements T1 d'une surface moyenne de 18.84m², soit une surface de 1036.20m²
 - o 22 appartements T1 d'une surface moyenne de 19.06m², soit une surface de 419.32m²
 - o 16 appartements T1 d'une surface moyenne de 19.49m², soit une surface de 311.84m²
 - o 1 appartement T1 d'une surface moyenne de 19.50m², soit une surface de 19.50m²
 - o 1 appartement T1 Bis d'une surface moyenne de 25.02m², soit une surface de 25.02m²
 - o 1 appartement T1 Bis d'une surface moyenne de 25.05m², soit une surface de 25.05m²
 - o 2 appartements T1 Bis d'une surface moyenne de 25.13m², soit une surface de 50.26m²
 - o 6 appartements T1 Bis d'une surface moyenne de 25.30m², soit une surface de 151.80m²
 - o 2 appartements T1 Bis d'une surface moyenne de 25.80m², soit une surface de 51.60m²
 - o 18 appartements T1 Bis d'une surface moyenne de 25.85m², soit une surface de 465.30m²
 - o 2 appartements T1 Bis d'une surface moyenne de 26.10m², soit une surface de 52.20m²

- o 9 appartements T1 Bis d'une surface moyenne de 26.69m², soit une surface de 240.21m²
- o 1 appartement T1 Bis d'une surface moyenne de 28.27m², soit une surface de 28.27m²

Le tout pour une surface habitable totale de 3337.99 m².

- **63 stationnements**, parties communes de la copropriété, répartis comme suit :
 - o 24 stationnements en aérien non couvert,
 - o 39 stationnements en sous-sol, (précision étant ici faite que les parkings en sous-sol sont considérés comme des locaux non habitables et que conformément au DTU 14.1 §7.4.1, les passages d'eau sont autorisés)
- **397.95m² de surface utile de parties communes d'exploitations et techniques**, hors circulations, comprenant :
 - o Un hall de 46.00m²
 - o Un local commun de 81.00m²
 - o Une salle d'activités de 52.60m²
 - o Une kitchenette de 8.15m²
 - o Un WC de 4.45m²
 - o Un local courrier de 8.66m²
 - o Une loge de 19.78m²
 - o Un local baie de brassage de 7.18m²
 - o Une laverie de 13.73m²
 - o Un local climatisation de 5.20m²
 - o Des locaux d'entretien répartis sur différents niveaux pour 58.41m²
 - o Local 2 roues de 35.57m² en rez-de-chaussée, et le complément réglementaire en sous-sol pour 43.80m²
 - o Local fibre pour 6.00m²
 - o Local sur-presseur pour 7.42m²

② PERMIS DE CONSTRUIRE

En vue de cette réalisation, la Mairie d'ANGERS a délivré un permis de construire n° PC 4900712Z0180 le 26 Avril 2013 à la SCCV BEAUSSIER.

L'ensemble immobilier supportera toutes les charges et servitudes résultant, le cas échéant, du permis de construire et de ses modifications éventuelles, ainsi que du règlement de copropriété que le RESERVANT établira. Il est ici entendu que le RESERVATAIRE est tenu d'adhérer à la copropriété constituée.

Le RESERVANT se réserve la possibilité de déposer toute demande de permis de construire modificatif pour ce qui concerne les lots non encore vendus ou de modifier en plus ou en moins le nombre de lots privatifs qui seront construits ultérieurement.

③ REGLEMENT ET OBJET DE L'ASSOCIATION - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ensemble immobilier à édifier est destiné à être vendu par lots placés sous le régime de la copropriété régi par la loi du 10 Juillet 1965 et ses textes subséquents. Le règlement de copropriété contenant l'état descriptif de division sera établi par le Cabinet BRANCHEREAU, Géomètre à ANGERS puis par acte à recevoir par Maître POUNEAU, notaire à ANGERS.

④ EXPLOITATION EN RESIDENCE ETUDIANTE

L'ensemble immobilier est destiné à être exploité en résidence étudiante, dans le cadre des dispositions du Code Général des Impôts relatives aux loueurs en meublé non professionnel et plus particulièrement de l'article 261 D du même Code.

Les logements de cette résidence sont destinés à être vendus meublés dans leur état futur d'achèvement conformément au Titre VI du livre II du code de la Construction et de l'Habitation, avec l'engagement formel de l'acquéreur de louer pendant une durée minimum de 9 ans.

⑤ QUALITES DE LA CONSTRUCTION ET DES EQUIPEMENTS

La qualité de la construction projetée est sommairement décrite dans une notice descriptive indiquant également le genre et la qualité des matériaux qui seront utilisés pour leur édification, leur mode d'utilisation et les éléments d'équipement des biens objet de la présente convention.

Les travaux d'édification seront effectués selon les prévisions de ce document sous réserve toutefois des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'y apporter pour des raisons d'ordre technique ou administratif.

Cette notice descriptive sommaire sera complétée par une notice descriptive conforme à l'arrêté du 10 Mai 1968 qui sera déposée au rang des minutes de Maître POUNEAU, notaire susnommé.

Une copie de cette notice descriptive sommaire est demeurée annexée aux présentes.

Le RESERVANT se réserve, conformément à la loi, la faculté de remplacer certains matériaux dont la fourniture deviendrait difficile ou impossible par des matériaux de même valeur et de qualité égale.

Par ailleurs, il est ici précisé que les constructions en sous-sol, s'il y en a, sont considérées comme des locaux non habitables. Ainsi, ces constructions seront conformes à la réglementation et aux DTU en vigueur autorisant la présence d'eaux infiltrantes.

⑥ DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX

Le RESERVANT s'engage à faire effectuer les travaux de manière à ce que les immeubles, constituant l'objet des présentes, soient achevés, au sens de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, **au plus tard le 1^{er} juillet 2015.**

Toutefois ce délai pourra être, le cas échéant, majoré pour causes d'intempéries, de grèves générales ou partielles, de défaillances d'entreprises, du retard de paiement par le RESERVATAIRE, de décisions administratives, ou encore en cas de force majeure.

Dans tous les cas, cette prorogation de délai sera constatée par une attestation d'un homme de l'art, missionné par le RESERVANT pour le chantier considéré, auquel les parties conviennent de se reporter à cet égard.

Par ailleurs, il est ici convenu que les parties communes devront être achevées dans le délai de UN an à compter de l'achèvement des parties privatives de l'ensemble immobilier.

⑦ GARANTIE - ASSURANCES

Le RESERVANT, devenu vendeur, fournira au RESERVATAIRE, devenu acquéreur en état futur d'achèvement, l'une des garanties prévues aux articles L. 241-1 et suivants du Code et des assurances. Il justifiera, en outre, à ce dernier de la souscription des assurances prévues par la loi, et tout particulièrement de l'assurance dommages ouvrage.

CECI EXPOSE,
IL EST CONVENU CE QUI SUI

ARTICLE 1 - CONTRAT DE RESERVATION

Par les présentes, le RESERVANT confère au RESERVATAIRE la faculté d'acquérir, par préférence à tout autre, l'immeuble ci-après désigné, considéré en son état futur d'achèvement, tel qu'il résulte des divers plans sus ou ci-après visés. La vente sera réalisée sous la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement, telle que définie à l'article 1601-3 du Code civil.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

① **DESIGNATION :**

La réservation, objet du présent contrat, porte sur :

A) **CONSISTANCE DU BIEN RESERVE**

Numéro de logement	
Type	
Surface logement	
Surface balcon	

La consistance du bien réservé résulte du plan annexé au présent contrat et dont le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu un exemplaire.

En cas de contradiction, la description figurant au présent contrat prévaudra sur l'annexe.

ARTICLE 3 - ACCEPTATION DU RESERVATAIRE

Le RESERVATAIRE déclare accepter, sans obligation pour lui d'acquérir, cette faculté de se porter acquéreur et ce, dans les conditions suivantes :

① **PRIX ET REVISION**

Le présent contrat est conclu à un prix TVA comprise, au taux de 19,60 %, . Le prix des biens vendus est déterminé aux conditions particulières ci-après.

Le prix ci-après est définitif sauf à l'augmenter ou à le diminuer du montant de la différence de la TVA, si le taux de celle-ci a subi une modification législative.

PRIX MOBILIER HT	€uros
PRIX LOGEMENT HT	€uros
PRIX TOTAL HT	€uros
TVA SUR MOBILIER	€uros
TVA SUR LOGEMENT	€uros
PRIX TOTAL TTC	€uros

Toutes les sommes sont exprimées en Euros.

② MODALITES DE PAIEMENT

Les fractions payables en fonction de l'état d'avancement des travaux atteintes au jour de la signature de l'acte de vente, sont exigibles immédiatement lors de cette signature. Le montant du dépôt de garantie s'imputera sur le montant du prix versé provenant du total de ces fractions.

Les versements postérieurs à la vente effectués par le RESERVATAIRE devront intervenir, au plus tard, dans les quinze jours qui suivront la réception de la notification du stade d'avancement des travaux rendant exigible une nouvelle fraction du prix.

Ce délai écoulé, les sommes dues donneront lieu à une indemnité compensatrice, conformément à l'article R. 261-14 du Code de la construction et de l'habitation de 1% par mois de retard, tout mois commencé étant dû dans son intégralité.

a. Prix du mobilier

Les parties conviennent que le prix du mobilier TTC sera payable de la façon suivante, conformément aux dispositions réglementaires :

100 % du prix à la signature de l'acte de vente à verser à la société LVH Investissements.

b. Prix du logement

Le prix du logement est payable de deux façons, selon le mode de paiement choisi par le RESERVATAIRE (voir conditions particulières).

c. Conditions particulières relatives à la location et conditions de remboursement de la TVA

La présente réservation est réalisée dans une résidence étudiante et par voie de conséquence, soumise aux dispositions de l'article 261 D 4 du Code Général des Impôts.

Ce dispositif fiscal permet l'assujettissement à la TVA et la récupération de la TVA par l'acquéreur.

Le RESERVATAIRE, simultanément à l'acquisition des biens, s'engage aux termes d'un bail commercial, à consentir à la location des locaux meublés sus-désignés à l'exploitant de résidences étudiantes immatriculé au registre du commerce et des sociétés : SARL CAP ETUDES BELLE BEILLE 2, et offrant en plus de l'hébergement trois prestations de services parmi les quatre suivants : petit déjeuner, nettoyage, fourniture de linge de maison et réception de la clientèle.

Le RESERVATAIRE s'engage expressément à conférer tous pouvoirs à la société qui lui sera indiquée par le RESERVANT à l'effet de faire en son nom auprès de la Recette des Impôts dont il dépend, les démarches nécessaires pour procéder aux demandes de remboursement de crédit de TVA résultant des présentes.

Le RESERVATAIRE devra fournir à l'Administration compétente toutes les justifications et les pièces nécessaires au bon établissement des dossiers fiscaux dans un délai de huit jours de la demande qui pourrait lui être faite.

Les modifications de changement de taux de TVA qui pourraient intervenir seraient supportées par l'acquéreur.

③ FRAIS

Seront à la charge du réservataire :

- Les frais du prêt principal et des prêts complémentaires qu'il pourra solliciter,
- Les frais de l'acte notarié (y compris les frais de timbre et de publicité foncière) ;
- Les charges de copropriété ou d'association syndicale libre à compter de la mise à disposition du bien ;

- Une quote-part (par lot) pour les frais relatifs à l'établissement de l'E.D.D. et du R.C.P.
- Une quote-part pour les frais relatifs aux actes de dépôt de pièces relatives à la construction,
- 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 frais relatifs à la récupération de la TVA et les frais relatifs à la réception du bien si celle-ci est confiée au gestionnaire.

④ MODE DE FINANCEMENT

➔ Recours à un prêt

Le RESERVATAIRE déclare qu'il assurera le financement de l'acquisition s'il la réalise à l'aide d'un ou plusieurs emprunts.

Le financement qu'il se propose de mettre en place dans les conditions suivantes :

Apport personnel : _____
 Montant du Prêt : _____
 Durée : _____
 Taux nominal : _____

Le RESERVATAIRE s'engage envers le RESERVANT à, savoir :

- procéder au dépôt de sa demande de prêt dans le délai de 20 jours à compter de ce jour, en fournissant sans retard tous les renseignements et documents qui pourront lui être demandés, à le déposer auprès des organismes financiers qu'il a choisi de solliciter et à en justifier au RESERVANT ;
- justifier de l'obtention du ou des prêts ou du refus de prêt au plus tard dans le délai de 25 jours à compter de la réception de l'offre du prêt ou du courrier de la banque indiquant son refus de financement.

Le RESERVATAIRE déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.
- Les charges résultant de ces prêts ne représenteront pas plus du tiers de ses revenus.
- 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.
- Les garanties demandées par l'établissement prêteur pourront sauf imprévu, être mises en place.

Faute d'avoir, pour le RESERVATAIRE, satisfait à cette obligation dans le délai imparti ou en cas manœuvres de sa part de nature à faire échec à l'instruction du ou des prêt(s), la présente condition suspensive sera réputée réalisée. Le RESERVATAIRE ne pourra plus se prévaloir de cette condition et le dépôt de garantie restera acquis au RESERVANT.

Dans l'hypothèse d'un refus du ou des prêts sollicités pour une raison ne dépendant pas de sa volonté, le RESERVATAIRE accepte d'ores et déjà que le RESERVANT réalise les démarches auprès d'un partenaire bancaire pour l'obtention du financement. A compter de la date de communication du refus par le RESERVATAIRE, le RESERVANT disposera d'un délai de 60 jours pour obtenir le financement sollicité. A défaut d'obtention dudit financement, les présentes seront nulles et non avenues et le dépôt de garantie sera restitué au RESERVATAIRE.

+++++++OU+++++++

→ Non recours à un prêt

Le RESERVATAIRE déclare qu'il financera l'acquisition, s'il la réalise, sans recourir à un ou plusieurs prêts. Il reconnaît avoir été informé que s'il demande néanmoins un prêt pour financer le prix ou le solde du prix de vente ci-dessus, il devra justifier de l'obtention de ces prêts au plus tard le jour convenu pour la signature de l'acte authentique de vente.

Mention manuscrite à faire apposer par le réservataire : *"Je reconnais avoir été informé que pour le cas où j'aurais, malgré tout recours à un ou plusieurs autres prêts, contrairement à ce qui est indiqué ci-dessus, je ne pourrai me prévaloir des dispositions du Code de la Consommation"*

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

Signature des réservataires

ARTICLE 4 - REALISATION DE LA VENTE
--

➤ Délai de rétractation

Conformément aux dispositions de 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 au RESERVATAIRE. Celui-ci aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de sept jours à compter du lendemain de la signature de l'avis de réception.

Cette faculté de rétractation ouverte au RESERVATAIRE devra être exercée auprès du RESERVANT par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avant l'expiration du délai de sept jours sus indiqué.

➤ Réalisation de la vente

La vente ne pourra intervenir que sous les conditions suivantes :

- a. Transfert de propriété du terrain d'assiette du projet au profit du RESERVANT

La vente devra intervenir avant le _____ et au plus tard dans les 2 mois de la notification qui sera faite du projet d'acte.

Maitre POUNEAU Yann
2, rue Auguste GAUTIER
49024 ANGERS
Tel 02.41.87.43.00

Faute, par le RESERVATAIRE, d'avoir signé l'acte de vente à la date fixée par le RESERVANT et sauf résiliation amiable ou prorogation dûment acceptée par le RESERVANT, sommation sera faite au RESERVATAIRE de se présenter aux jours et heures fixés devant le notaire ci-dessus désigné, étant convenu que seront considéré comme une renonciation du RESERVATAIRE à la réalisation de l'acte de vente :

- le défaut de présentation au rendez-vous de signature,
- le refus de signer,
- l'absence de versement de la partie du prix alors exigible,
- toute demande formulée par le RESERVATAIRE qui aurait pour objet d'introduire dans l'acte de vente des dispositions non conformes à celles de la présente réservation,

Le RESERVANT pourra disposer alors librement des biens faisant l'objet de la présente réservation et le dépôt de garantie prévu à l'article 6 lui restera définitivement acquis.

ARTICLE 5 - AUTRES CONDITIONS DE LA VENTE A INTERVENIR

La vente des biens, objet de la présente réservation, si elle est réalisée, aura lieu en état futur d'achèvement en application des dispositions de l'article L.261-3 du Code de la Construction et l'Habitation, aux conditions habituelles des ventes d'immeubles à construire portant sur des locaux à usage d'habitation ou professionnel et d'habitation et à celles ci-après précisées :

a. Garantie

La vente comportera l'une des garanties de remboursement ou d'achèvement prévues par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la Construction et l'Habitation, le vendeur ayant seul le choix de la forme de la garantie fournie et la faculté de substituer la garantie de remboursement à la garantie d'achèvement de l'article R.261-21 du Code de la Construction et l'Habitation, cela sans le concours de l'acquéreur, comme il est dit à l'article R.261-23 du même Code,

b. Pouvoirs du Maître d'Ouvrage

Le vendeur conservera les pouvoirs du Maître d'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'avèrerait nécessaire ou utile pour la bonne réalisation de l'opération de construction,

c. Tolérances

La vente aura lieu avec garantie de contenance de terrain, de la surface et des cotes des locaux. Toutefois, les différences inférieures ou égales à 5 % en plus ou en moins de surface ou des cotes exprimées sur les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront motiver aucune réclamation,

d. Prise de possession et livraison

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 l'Habitation, des biens objet de la réservation et le paiement du solde du prix,

Le RESERVATAIRE ne pourra prendre possession des lieux :

- ✓ avant d'avoir préalablement payé au Réservant :
 - ❖ les fractions du prix de la présente vente exigible antérieurement à la livraison;
 - ❖ et en outre, s'il y a lieu, les intérêts de retard qui pourraient être dus,

- ✓ avant que le RESERVANT :
 - ❖ n'ait régularisé le procès-verbal de réception avec les entreprises,
 - ❖ n'ait achevé intégralement les biens et droits objets des présentes.

Précision est ici faite que la livraison doit porter sur la totalité des biens objet des présentes sauf accord contraire des parties.

Il est ici précisé que le RESERVATAIRE donne d'ores et déjà et irrévocablement mandat à la Société SARL CAP ETUDES BELLE BEILLE 2, gestionnaire de la résidence à l'effet de prendre possession des lots acquis, de dresser et signer le procès-verbal de livraison et de constater la levée des réserves.

e. Levée des réserves

Le RESERVANT devenu vendeur fera procéder aux travaux de levée des réserves et de reprise des malfaçons par les entreprises du chantier ou, en cas de défaillance par les entreprises de son choix.

L'acquéreur accepte expressément d'autoriser à pénétrer dans les locaux, même en son absence sur simple demande des intéressés, des représentants du vendeur, des architectes, des entrepreneurs, experts et ouvriers pouvant avoir à effectuer des travaux pour satisfaire aux réserves et parachever les locaux, procéder à tous réglages, toutes reprises et contrôles, renonçant par avance à toute réclamation, notamment pour bruit, insuffisance momentanée dans le fonctionnement des services généraux.

Ces travaux auront lieu pendant les heures ouvrables des entreprises aux jours et heures déterminés par ces dernières, en accord avec les locataires de l'acquéreur. Sous réserve d'avoir obtenu l'accord desdits locataires, le vendeur fera procéder à ces travaux dans un délai de trois mois à compter de la livraison.

Faute pour le vendeur de pouvoir entrer dans les logements afin d'effectuer les interventions nécessaires à la levée des réserves à deux reprises, et après en avoir informé l'acquéreur par courrier recommandé avec avis de réception, les réserves seront considérées comme levées tacitement par l'acquéreur et le vendeur ne pourra plus être recherché ni ennuyé à ce sujet par ce dernier.

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.

ARTICLE 6 - DEPOT DE GARANTIE

➤ **DEPOT DE GARANTIE**

En contrepartie de la présente réservation, le RESERVATAIRE remet :

- la somme de _____
- par chèque n° _____
- tiré sur _____
- **Libellé au nom de la SCCV BEAUSSIER lequel sera déposé sur un compte séquestre.**

qui correspond à 5% du prix de vente, taxe sur la valeur ajoutée comprise, ceci conformément à l'article R. 261-28 du Code de la construction et de l'habitation.

Le dépôt de garantie sera versé conformément à l'article R. 261-29 du Code de la construction et de l'habitation sur le compte bancaire ouvert par le RESERVANT.

Cette somme sera indisponible, incessible et insaisissable, jusqu'à la conclusion du contrat de vente ci-dessus stipulé.

Toutefois, il est ici rappelé que, conformément aux dispositions de l'article L. 271-2 du Code susvisé, si le RESERVATAIRE décide d'exercer sa faculté de rétractation, les fonds perçus lui seront restitués dans un délai de vingt et un jours calculé à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

➤ **SORT DU DEPOT DE GARANTIE**

① **En cas de réalisation de la vente**

Le montant du dépôt de garantie sera versé par le dépositaire au notaire chargé de la vente pour être imputé sur la partie du prix payable comptant.

② **En cas de non réalisation de la vente**

Le dépôt de garantie sera restitué au RESERVATAIRE dans les trois mois de sa demande, sans qu'il y ait lieu à indemnité de part ni d'autre, si ce dernier renonçait à acquérir en invoquant l'une des causes énoncées à l'article R 261-31 du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement reproduits.

En cas de non réalisation de la vente pour toutes autres hypothèses, le dépôt de garantie serait acquis au RESERVANT.

ARTICLE 7 - ENVIRONNEMENT

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Le RESERVANT déclare, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, que l'immeuble objet de la présente vente n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé sur Angers les 9 décembre 2002 et 16 Octobre 2009 pour le risque d'inondation, mais le bien objet des présentes n'est pas situé dans un tel périmètre.

Le RESERVANT déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet de la présente vente n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (C. assur., art. L. 125-2) ou technologiques (C. assur., art. L. 128-2).

ZONE DE SISMICITE

Il est ici précisé qu'un décret n°2010-1255 du 22 Octobre 2010 a délimité les zones de sismicité sur l'ensemble du territoire français, et est entré en application le 1^{er} mai 2011.

Il est indiqué qu'en vertu de ce décret que la Commune de Angers est classée en zone de sismicité de type 2 (faible) Le bien objet du présent contrat se trouve donc en zone de sismicité de type 2.

Le RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance de la situation et de l'environnement de l'immeuble que le RESERVANT se propose d'édifier.

ARTICLE 8 - DECLARATION EN MATIERE DE SECURITE

Le RESERVATAIRE déclare être informé que le transfert de propriété de la totalité de son bien ne sera effectif qu'à compter de la livraison. En conséquence, si le RESERVATAIRE souhaitait se rendre sur le chantier afin d'y constater l'avancement des travaux ou encore pour effectuer des visites de l'immeuble (seul ou avec des locataires potentiels), il ne pourra le faire que sous réserve de l'accord express du RESERVANT.

Dans l'hypothèse d'un tel accord, une convention de mise à disposition sera établie entre les parties afin de déterminer les conditions de la présence du RESERVATAIRE sur le chantier. Il est ici entendu que le RESERVATAIRE aura l'obligation, pendant sa présence sur le chantier, de porter tout équipement nécessaire à sa sécurité (casque notamment), d'emprunter les chemins sécurisés mis en place et de respecter les règles de sécurité existantes sur le chantier.

Si le RESERVATAIRE venait à se rendre sur le chantier sans avoir obtenu au préalable l'accord du RESERVANT, et qu'un accident, de quelque nature qu'il soit, se produisait, le RESERVANT ne pourrait en aucun cas être recherché de ce fait ou tenu pour responsable de celui-ci.

ARTICLE 9 - DECLARATIONS

A. REPRODUCTIONS LEGALES RELATIVES AU DEPOT DE GARANTIE

Le RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance des articles R. 261-28 à R. 261-31 du Code de la construction et de l'habitation conformément à l'article R. 261-27 dudit code et qui sont littéralement reproduits ci-après.

Article R. 261-28 : *"Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5% du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2% si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans."*

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

Article R. 261-30 : *"Le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente 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 RESERVANT dans le délai prévu au contrat préliminaire ;*
- b) Si le prix de vente excède de plus de 5% le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité ;*
- c) Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus, ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10% aux prévisions dudit contrat ;*
- d) Si l'un des éléments d'équipements prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;*
- e) Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 %.*

Dans les cas prévus au présent article, le réservataire notifie sa demande de remboursement au RESERVANT 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."

B. REPRODUCTIONS LEGALES RELATIVES A L'INFORMATION DU RESERVATAIRE

Article L121-23 : *"Les opérations visées à l'article L. 121-21 doivent faire l'objet d'un contrat dont un exemplaire doit être remis au client au moment de la conclusion de ce contrat et comporter, à peine de nullité, les mentions suivantes :*

- 1° Noms du fournisseur et du démarcheur ;*
- 2° Adresse du fournisseur ;*
- 3° Adresse du lieu de conclusion du contrat ;*
- 4° Désignation précise de la nature et des caractéristiques des biens offerts ou des services proposés ;*
- 5° Conditions d'exécution du contrat, notamment les modalités et le délai de livraison des biens, ou d'exécution de la prestation de services ;*
- 6° Prix global à payer et modalités de paiement ; en cas de vente à tempérament ou de vente à crédit, les formes exigées par la réglementation sur la vente à crédit, ainsi que le taux nominal de*

l'intérêt et le taux effectif global de l'intérêt déterminé dans les conditions prévues à l'article L. 313-1 ;

7° Faculté de renonciation prévue à l'article L. 121-25, ainsi que les conditions d'exercice de cette faculté et, de façon apparente, le texte intégral des articles L. 121-23, L. 121-24, L. 121-25 et L. 121-26. "

Article L121-24 *"Le contrat visé à l'article L. 121-23 doit comprendre un formulaire détachable destiné à faciliter l'exercice de la faculté de renonciation dans les conditions prévues à l'article L. 121-25. Un décret en Conseil d'Etat précisera les mentions devant figurer sur ce formulaire.*

Ce contrat ne peut comporter aucune clause attributive de compétence.

Tous les exemplaires du contrat doivent être signés et datés de la main même du client. "

Article L121-25 *"Dans les sept jours, jours fériés compris, à compter de la commande ou de l'engagement d'achat, le client a la faculté d'y renoncer par lettre recommandée avec accusé de réception. Si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.*

Toute clause du contrat par laquelle le client abandonne son droit de renoncer à sa commande ou à son engagement d'achat est nulle et non avenue.

Le présent article ne s'applique pas aux contrats conclus dans les conditions prévues à l'article L. 121-27. "

Article L121-26 *"Avant l'expiration du délai de réflexion prévu à l'article L. 121-25, nul ne peut exiger ou obtenir du client, directement ou indirectement, à quelque titre ni sous quelque forme que ce soit une contrepartie quelconque ni aucun engagement ni effectuer des prestations de services de quelque nature que ce soit. "*

ARTICLE 10 - FORMALITES

Pour l'exécution du présent contrat et de ses suites, le RÉSERVANT élit domicile en son siège et le RÉSERVATAIRE en sa demeure sus indiquée. Les notifications seront valablement faites par lettre recommandée avec avis de réception.

ARTICLE 11 - APPLICATION DE LA LOI N°78-17 DU 6 JANVIER 1978 RELATIVE A L'INFORMATION, AUX FICHIERS ET AUX LIBERTES

Le RESERVATAIRE est informé de l'utilisation par le RESERVANT des informations recueillies à l'occasion de la conclusion du présent contrat pour la tenue d'un fichier commercial informatique.

Les personnes destinataires de ces informations sont au sein de la Société réservante :

- les personnes chargées du service commercial et du service administratif et leurs supérieurs hiérarchiques,
- les services chargés du contrôle (exemple : Commissaire aux Comptes),
- les entreprises extérieures liées commercialement à la Société qui recueille des informations pour l'exécution du contrat,
- les organismes publics dans la limite de la réponse aux obligations légales de la Société qui collecte les informations,
- les auxiliaires de Justice, ainsi que les officiers ministériels, dans leur mission de recouvrement des créances.

Toutefois, le RESERVANT se réserve la possibilité de céder ces informations à d'autres personnes en vue de l'utilisation de ce fichier pour des finalités exclusivement commerciales.

Le RESERVATAIRE est informé de ce que celui-ci dispose :

- d'un droit d'accès à ces informations à exercer dans les conditions des articles 34 et suivants de la Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978,

- d'un droit de rectification des informations contenues, en application des dispositions 36 à 38 de la Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978,
- du droit de s'opposer, pour des raisons légitimes, au traitement des informations nominatives le concernant, en application de l'article 26 de la Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978,
- de la possibilité de s'opposer à ce que les informations nominatives fassent l'objet d'une cession dans les conditions précitées.

ARTICLE 12 - CONDITIONS PARTICULIERES

Option 1 : FINANCEMENT TTC

Soit à financer le logement TTC + le mobilier TTC pour un total de : _____ €

Montant auquel s'ajoutent les frais notariés d'acquisition et d'emprunt.

Cas dans lequel il n'y a pas de crédit vendeur correspondant au montant de la TVA (Financement TTC)

Appels de fonds (en pourcentage)	TOTAL cumulé sur TTC (en pourcentage)
5 % à la réservation	5 %
25 % à l'achèvement de la démolition	30 %
5 % à l'achèvement des fondations	35 %
10 % à l'achèvement du plancher bas du rez-de-chaussée	45 %
15 % à l'achèvement du plancher bas du 1 ^{er} étage	60 %
10 % à la mise hors d'eau	70 %
10 % à l'achèvement des menuiseries extérieures	80 %
10 % à l'achèvement des doublages	90 %
5 % à l'achèvement des biens	95 %
5 % à la mise à disposition des biens	100 %

Option 2 : FINANCEMENT HT.

Soit à financer le logement HT + le mobilier TTC pour un total de : _____ €

Montant auquel s'ajoutent les frais notariés d'acquisition et d'emprunt.

Cas dans lequel il y a un crédit vendeur correspondant au montant de la TVA (Financement HT)

a) jusqu'à concurrence de 83.612 % du prix à savoir :

Appels de fonds (en pourcentage)	TOTAL cumulé sur TTC (en pourcentage)
5 % à la réservation	5 %
25 % à l'achèvement de la démolition	30 %
5 % à l'achèvement des fondations	35 %
10 % à l'achèvement du plancher bas rez-de-chaussée	45 %
15 % à l'achèvement du plancher bas du 1 ^{er} étage	60 %
10 % à la mise hors d'eau	70 %
10 % à l'achèvement des menuiseries extérieures	80 %
0% à l'achèvement des doublages	80%
0% à l'achèvement des biens	80%
3,612 % à la mise à disposition des biens	83.612 %

b) quant au surplus des sommes appelables, soit 16.388 % du prix ; il sera réglé directement sur les fonds en dépôt à la Caisse du Notaire, en vertu du pouvoir qui est expressément consenti par le RESERVATAIRE au terme des présentes, de percevoir le crédit de départ de TVA.

Le montant de ces remboursements de TVA grevant la vente sera donc versé par l'Administration fiscale entre les mains du notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente.

Le RESERVATAIRE s'engage à déléguer la totalité de cette somme à la société venderesse et à donner mandat irrévocable au notaire rédacteur de l'acte authentique de vente pour qu'il en reçoive le montant et en effectue le virement au compte de la société venderesse.

A l'effet de ce paiement à terme, le RESERVATAIRE donne d'ores et déjà et irrévocablement mandat au cabinet _____, à l'effet de se charger de ses déclarations de TVA et de demander le remboursement de cette TVA auprès du Trésor Public, le RESERVATAIRE s'engageant irrévocablement à reverser le montant de cette TVA dès son versement par le Trésor Public.

DELEGATION DE LOYERS A TITRE GRATUIT

En cas de défaut de paiement de la partie du prix non payable comptant, (correspondant à tout ou partie du crédit vendeur de la TVA) le RESERVATAIRE devenu acquéreur autorise la Société SARL CAP ETUDES BELLE BEILLE 2, locataire des biens objet des présentes, à séquestrer le montant des loyers dus et à les reverser au vendeur jusqu'au paiement complet des sommes dues à ce dernier. Ainsi, le RESERVANT devenu vendeur sera subrogé dans les droits de l'acquéreur concernant les loyers dus tant que le vendeur n'aura pas été réglé du montant total dû.

Ladite délégation de loyers sera acceptée par la Société SARL CAP ETUDES BELLE BEILLE 2 aux termes des conditions générales de vente ci-dessus visées objet d'un acte à recevoir par Maître POUNEAU, notaire à ANGERS.

ARTICLE 13 - REMISE DE DOCUMENTS

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu :

-  un exemplaire du présent contrat de réservation
-  Le calendrier prévisionnel des appels de fonds
-  La fiche de situation familiale
-  Le projet de procuration à la société SARL CAP ETUDES BELLE BEILLE 2
-  Un exemplaire du kit fiscal
-  un exemplaire du descriptif sommaire
-  un exemplaire du plan du logement et des stationnements
-  un exemplaire du plan masse
-  Le plan de prévention des risques naturels et technologiques
-  Le bon de commande du mobilier par type de logement
-  Le projet de bail élaboré par le gestionnaire (4 exemplaires)
-  Le formulaire détachable destiné à l'exercice de la faculté de renonciation

NOM DU DEMARCHEUR EN CAS DE VENTE A DOMICILE :

.....

Fait en 3 exemplaires originaux sur 16 pages, dont un pour le RESERVATAIRE.

A

Le

LE RESERVATAIRE

LE RESERVANT

TABLEAU PREVISIONNEL DES APPELS DE FONDS

Document non contractuel ayant une valeur purement informative

AVANCEMENT DES TRAVAUX	POURCENTAGE APPELE	CUMUL	DATE PREVISIONNELLE
Réservation	5%	5%	A la réservation
Achèvement de la démolition	25%	30%	Décembre 2013
Achèvement des fondations	5%	35%	Février 2014
Achèvement du plancher bas rez-de-chaussée	10%	45%	Avril 2014
Achèvement du plancher bas 1 ^{er} étage	15%	60%	Mai 2014
Mise hors d'eau	10%	70%	Octobre 2014
Achèvement des menuiseries extérieures	10%	80%	Décembre 2014
Achèvement des doublages	10%	90%	Janvier 2015
Achèvement des biens	5%	95%	Mai 2015
Mise à disposition des biens	5%	100%	1 ^{er} juillet 2015

SITUATION FAMILIALE : GREEN CAMPUS

M. (Nom) : Prénom :
 Mme (Nom de jeune fille) : Prénom :
 Adresse :
 Tél. domicile : Tél. portable :
 Tél. travail M. : Tél. travail Mme :
 Email :
 Marié - Veuf - Célibataire - Divorcé* - Pacsé - Personnes à charge :
 Date et lieu de naissance de Monsieur :
 Date et lieu de naissance de Madame :
 Profession de M. :
 Profession de Mme :
 Date et lieu du mariage :
 Régime matrimonial :

Nom et adresse du notaire de l'opération : **Maitre POUNEAU Yann 2, rue Auguste GAUTIER 49024 ANGERS**

Nom et adresse du notaire qui interviendra en participation :

Etes-vous déjà loueur meublé ? ☐ oui ☐ non

Si oui : ☐ Résidence(s) CAP'ETUDES ☐ Autre(s)

Si autre(s), préciser :

Choix du statut fiscal pour cet investissement :

☐ L.M.N.P. CENSI-BOUVARD ☐ L.M.N.P. Classique

Vos déclarations fiscales sont-elles établies par vous-même ou par un intermédiaire ?

Comptable, conseil (adresse et téléphone) :

Commercial :

* Pour les personnes divorcées, veuillez nous préciser l'état civil complet du conjoint et la date du jugement de divorce

Numéro des lots achetés :

N° de chèque d'acompte : Montant :

Banque :

Montant total immobilier HT TVA TTC

Montant total mobilier HT TVA TTC

Superficie par lot(s)

PROJET DE PROCURATION

JE SOUSSIGNE :

- Madame/Monsieur _____
Domicilié _____
Agissant en qualité de propriétaire du logement n° _____
De la résidence GREEN CAMPUS

MANDATE PAR LA PRESENTE,
Moyennant le versement d'une somme de _____

- La Société de Gestion SARL CAP ETUDES BELLE BEILLE 2,
société à responsabilité limitée au capital de 8 000 €
en cours d'immatriculation auprès du registre du commerce de ROMANS
dont le siège social est basé 21 rue Jean Bertin - CS 80606 - 26006 Valence Cedex
représentée par son gérant Monsieur MATTERA,

A L'EFFET :

- De me représenter lors de la livraison de mon bien et de prendre livraison du logement dont je suis propriétaire en mes lieux et place auprès du vendeur, savoir la SCCV BEAUSSIER,
- Signer pour mon compte les pièces contractuelles suivantes :
 - o Procès-verbal de livraison
 - o Attestation de mise à disposition
 - o Attestation de livraison
- Réceptionner les clefs pour mon compte

Le tout pour :

- **Le logement n°** _____
- **Dans la résidence** _____

Et auprès de la SCCV BEAUSSIER représentée par _____.

SARL CAP ETUDES BELLE BEILLE 2 devra formuler auprès du promoteur SCCV BEAUSSIER et auprès du fournisseur d'équipement et mobilier LVH INVESTISSEMENTS toutes réserves constatant l'existence de vices apparents.

SARL CAP ETUDES BELLE BEILLE 2 procédera à cette formalité avec sérieux et professionnalisme, cependant la responsabilité de SARL CAP ETUDES BELLE BEILLE 2 ne pourra être recherchée notamment en ce qui concerne les vices esthétiques et techniques qui ne seraient pas constatés lors de cette réception.

Fait à

Le

Monsieur/Madame _____

« Bon pour pouvoir »

BON DE RETRACTATION

à envoyer en recommandé AR à la Société :

SCCV BEAUSSIER
103, route de Vannes- Le Cairn- CS 10333
44803 SAINT-HERBLAIN Cedex

L'article L. 121-25 du Code de la consommation, prévoyant un délai de réflexion de sept jours, lorsque le contrat est conclu à domicile.

L'article L. 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, en vertu duquel, pendant le délai de sept jours, suivant la réception de la lettre contenant envoi du présent contrat, signé par le Réservant, une faculté de rétractation m'est offerte.

Je soussigné_____

demeurant_____

Réservant du Lot n° _____ de « Green Campus » déclare ne pas vouloir donner
suite au contrat de réservation signé le_____

Fait à : _____

Le : _____

Signature(s)