

CONTRAT DE RÉSERVATION

VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT

Entre

SCCV/SARL

et

M., M^{me}, M^{elle}

I. LES PARTIES AU CONTRAT

ENTRE
Immatriculée au RCS de Bordeaux, dont le siège social est domicilié 20-24, avenue de Canteranne, 33608
PESSAC Cedex, représentée par son gérant SAS PROMOTION PICHET ayant tous pouvoirs à l'effet des
présentes en vertu des statuts et de la loi.

Ci-après dénommé «LE RÉSERVANT»

D'UNE PART

ET

Monsieur/Madame

Demeurant

Ci-après dénommé «LE RÉSERVATAIRE»

D'AUTRE PART,

ont convenu et arrêté les conditions dans lesquelles l'immeuble ci-après désigné est réservé, dans le cadre
des dispositions légales en vigueur.

II. LA DÉSIGNATION DES BIENS RÉSERVÉS

Le Réservant confère au Réservataire, qui accepte, la faculté d'acquérir le bien désigné à l'article
XII «Conditions Particulières» dans le cadre d'une Vente en l'État Futur d'Achèvement, conforme au
plan et notice technique sommaire ci-annexés.

III. LE PAIEMENT DU PRIX DE VENTE

Le prix de vente consenti et accepté, figurant aux Conditions Particulières, est ferme et définitif ;
sauf en cas d'une modification du taux de TVA. Il n'inclut pas les frais inhérents aux travaux
modificatifs ou supplémentaires qui pourraient être demandés par le réservataire ni les frais et
charges de copropriété.

Le prix sera payé en fonction de l'avancement des travaux selon l'échéancier prévisionnel suivant :

	<u>Paliers</u>	<u>Montant cumulé</u>
- Signature de l'acte authentique :	5%	5%
- Terrassement en cours :	25%	30%
- Achèvement des fondations :	5%	35%
- Achèvement du plancher bas du 1 ^{er} étage :	25%	60%
- Hors d'eau :	10%	70%
- Achèvement des plâtres :	20%	90%
- Achèvement des travaux :	5%	95%
- Remise des clés :	5%	100%

L'échéancier définitif des appels de fonds figurera à l'acte authentique de vente.

Paraphe

IV. LE FINANCEMENT

Le Réservataire s'engage à justifier de l'obtention du ou des prêts mentionnés aux conditions particulières au plus tard 60 jours à compter de la signature des présentes. Le présent contrat est donc conclu sous la condition suspensive de l'obtention de ce ou ces prêts. À défaut, le Réservant se réserve la possibilité d'annuler le bénéfice de la présente convention.

V. LE DÉPÔT DE GARANTIE

La somme versée à titre de dépôt de garantie ainsi qu'indiqué au paragraphe d) des Conditions Particulières est indisponible, incessible, et insaisissable, jusqu'à la signature de l'acte de vente à l'occasion de laquelle elle sera restituée au réservataire. Le dépôt de garantie n'est en aucun cas imputable sur la fraction exigible du prix. Cette somme sera versée par le Réservant sur un compte spécial ouvert au nom de l'acquéreur en l'étude du notaire désigné à l'article XII. Elle est restituée au Réservataire en cas de rétractation dans les 10 jours à compter du lendemain de la 1^{ère} présentation de la lettre de notification des présentes en application de l'article L 271-1 et dans les cas visés par l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation, ci-après reproduit en annexe 1. À défaut cette somme sera acquise au Réservant.

VI. RÉALISATION DE LA VENTE

Sauf usage par le réservataire d'une des facultés légales de rétractation visées par l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'habitation, le Réservant proposera la signature de l'acte authentique de vente dans le délai maximal de douze mois suivant la signature du présent contrat. Le notaire notifiera au réservataire le projet d'acte notarié un mois au moins avant sa signature. Le Réservataire s'oblige à signer l'acte dans un délai maximum de 60 jours suivant la réception du projet envoyé par le notaire. À défaut, le Réservant se réserve la possibilité d'annuler le bénéfice de la présente réservation.

Toute annulation par le Réservataire pour un motif autre que ceux prévus aux articles L 271-1 et R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation donnera lieu au versement d'une indemnité équivalente au dépôt de garantie.

Dans cette hypothèse, le Réservataire autorise d'ores et déjà irrévocablement le Notaire constitué séquestre, à rétrocéder le montant du dépôt de garantie au Réservant.

VII. LE DÉLAI PRÉVISIONNEL D'EXÉCUTION DES TRAVAUX

Les travaux seront exécutés, au plus tard, au trimestre.
Ce délai étant prorogé de plein droit de la durée d'interruption pour cas légitime ou de force majeure.

VIII. LE TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

Le transfert de propriété de l'immeuble aux différents stades d'achèvement de celui-ci est subordonné à la signature de l'acte authentique de vente. L'entrée en jouissance du réservataire est conditionnée par l'achèvement de l'immeuble et le paiement intégral du prix stipulé.

Paraphe

IX. PRISE EN CHARGE DES GARANTIES ET DES FRAIS LIÉS À L'ACQUISITION

- **Dans le cas d'une vente réalisée «acte en mains ou packagée»** (voir conditions particulières du contrat).

Le Réserveant s'engage à prendre en charge lors de la réitération :

- Les frais de notaire
- Les frais d'hypothèque
- Les frais de procuration plafonnés à 100 €

Les frais de notaire et d'hypothèque seront réglés directement entre les mains du notaire en charge du programme.

Dans la même hypothèse,

Le réservant s'engage à rembourser au Réserveataire suite à la réitération :

- Les garanties hors sureté réelle (à hauteur des frais d'hypothèque)
- Les frais de dossier bancaire limités à 1% du montant du financement et plafonnés à 600 €
- Les intérêts intercalaires, hors assurance et capital, liés à l'emprunt et aux appels de fonds de la dite acquisition, à compter de la date de réitération de l'acte authentique jusqu'à la date à laquelle le logement et ses annexes sont livrables.

Ces prises en charge et remboursement ci-dessus ne concernent en aucun cas la vente simple dite décomposée ci-après visée.

- **Dans le cas d'une vente simple dit décomposée** (voir conditions particulières du contrat).

Le Réserveant s'engage à rembourser au Réserveataire suite à la réitération uniquement les postes suivants : les intérêts intercalaires, hors assurance et capital, liés à l'emprunt et aux appels de fonds de la dite acquisition à compter du 13^{ème} mois suivant la date de réitération de l'acte authentique jusqu'à la date à laquelle le logement et ses annexes sont livrables.

Dans les deux cas, les remboursements s'effectuent en fin de mois sous réserve de la présentation d'un courrier avec les justificatifs financiers avant le 20 du mois. La date maximale des remboursements est fixée à la fin du 2^{ème} mois suivant la livraison. Passé ce délai, toute demande de remboursement sera rejetée.

X. MISE EN PLACE DU PREMIER LOCATAIRE ET CARENCE LOCATIVE

Le Réserveant propose au Réserveataire, devenu acquéreur, le concours de son partenaire Pichet Immobilier et Services pour la gestion de son bien immobilier, lequel est en mesure de lui proposer des garanties pour sécuriser son investissement. Ce dernier pourra en outre lui proposer le versement d'un revenu mensuel correspondant aux loyers hors charges énoncés par le gestionnaire, ce pour une durée maximale de douze mois, à compter du mois qui suit le 1^{er} mois entier à partir de la remise des clés ou du paiement du solde du prix d'acquisition si ce dernier est postérieur à la remise des clés, dans l'hypothèse de l'absence d'entrée dans les lieux d'un premier locataire sur la même période.

Cette garantie «carence locative» ne sera acquise à l'acquéreur qu'à la condition de la souscription à l'option «garantie locative» (voir plan conditions particulières) et que la gestion du bien soit effectivement confiée à la SARL PICHET IMMOBILIER SERVICES - 20/24 avenue de Canteranne - 33608 PESSAC Cedex, par la régularisation d'un mandat en bonne et du forme.

XI. RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGALES

Voir l'annexe 1

Paraphe

XII. CONDITIONS PARTICULIÈRES

a) Renseignements sur le réservataire

RÉSERVATAIRE

Nom
Nom jeune fille
Prénoms
Né(e) le
À
Profession
Adresse
.....
Tél. Domicile
Tél. Bureau
Tél. Portable
E-mail
Marié(e) Le
À
Régime matrimonial :
☐ Sans contrat ☐ Communauté Universelle
☐ Séparation de biens ☐ Autre
Nom du Notaire :
Date du contrat :
☐ Célibataire ☐ Veuf(ve)
☐ Divorcé(e) le ☐ Pacsé(e) le
(date jugement TGI)

CO-RÉSERVATAIRE

Nom
Nom jeune fille
Prénoms
Né(e) le
À
Profession
Adresse
.....
Tél. Domicile
Tél. Bureau
Tél. Portable
E-mail
Marié(e) Le
À
Régime matrimonial :
☐ Sans contrat ☐ Communauté Universelle
☐ Séparation de biens ☐ Autre
Nom du Notaire :
Date du contrat :
☐ Célibataire ☐ Veuf(ve)
☐ Divorcé(e) le ☐ Pacsé(e) le
(date jugement TGI)

b) Désignation du bien

Résidence : à
Lot n° Bâtiment : Étage :
Surface Habitable en m² : Parking (Nbre/Type) : N°
Autres annexes (Nbre/Type) : N°

c) Prix de vente

Prix de vente TVA comprise, «Le Prix» : €
Soit (en lettre) : Euros
Dont le prix du (des) parking(s), à savoir : €
Frais à provisionner : €
☐ Garantie locative (en option) : €
Total à financer : €

Ce prix correspond à une vente : Acte en mains ou «packagée» Simple dit décomposé

d) Financement

Apport personnel : €
Montant du prêt sollicité : €
Durée maximale du prêt : ans Taux nominal maximal du prêt : %
Soit (en lettres) : Euros

e) Montant du dépôt de garantie : €

f) Notaire recevant l'acte de vente : M^e

Fait à le

LE RÉSERVANT

LE RÉSERVATAIRE

(En cas de co-réservataires, signature de chacune des parties)

Paraphe

ANNEXE 1

DISPOSITIONS LÉGALES

1- Articles R 261-28 à R 261-31 du Code de la construction et de l'Habitation

Article R261-28 : 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 R261-29 : 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 R261-30 : 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 R261-31 : 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 la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 p. 100.

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.

2 - Informatique et libertés :

Conformément à la loi n° 78 - 17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, le client dispose d'un choix d'accès, de rectification et de suppression des données à caractères personnels. Ce droit peut s'exercer par simple courrier transmis au maître d'ouvrage à l'adresse de son siège social indiqué en tête du présent contrat.

Paraphe