

DOSSIER DE RESERVATION

LE CŒUR DE VILLE

Pour être complet et validé, un dossier devra obligatoirement comporter :

- 3 Exemplaires {
- Contrat de réservation
 - Mandat de gestion
 - Avenants de garanties
 - PNO (avec le tableau signé et uniquement les 2 pages du contrat, correspondant au type de l'appartement, signées)
 - Pouvoirs et procurations
 - Descriptif sommaire
 - Plan de l'appartement
 - Plan de masse
- 1 Exemple {
- Fiche d'état civil complétée intégralement
 - Chèque de réservation (non barré et sans annotations)
S'il est non encaissable, merci de le préciser sur un post-it

Tous les documents doivent être complétés intégralement.
Chaque acquéreur doit les parapher sur chaque page et en signer la dernière.

**Nous vous rappelons que chaque dossier incomplet sera
automatiquement annulé.**

Pensez à valider votre option :

Adressez nous par fax la copie du chèque ainsi que la 1ere et dernière page du contrat de réservation signées et complétées.

Le Cœur de Ville A Belfort (90)

CONTRAT DE RESERVATION

CONTRAT PRELIMINAIRE A UNE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Appartement(s) n°.....

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Société Civile Immobilière **S.C.I. BELFORT 19, Faubourg des Ancêtres**, S.C.I. au capital de 1.000 Euros, dont le siège social est situé au 42, avenue Raymond Poincaré 75116 – PARIS, immatriculée au Registre du Commerce de Paris sous le n° D 479 637 308, toute société qui s'y substituerait, représentée par son gérant, **ARMECO INTERNATIONAL, SAS** au capital de 305.000 €, dont le siège social est situé au 42, avenue Raymond Poincaré – 75116 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce de Paris sous le n° B 351 818 661,

Elle-même représentée par Monsieur Alain LAPUJADE, régulièrement habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée « LE RESERVANT »

Représentée pour la signature des documents par la S.A.R.L SELECTYS, Carte professionnelle n° 05-164 délivrée par la préfecture des Hautes-Alpes, Garantie financière par l'organisme SOCAF pour un montant de 110 000 €, Siège social : 3 Bis av Foch – 05000 GAP.

En vertu des mandats Loi Hoguet n° 091

Ci après dénommé « LE REPRESENTANT DU RESERVANT »

D'UNE PART

ET

Mr et ou Mme
Domiciliées au TITRE II, ARTICLE 16;

Ci-après dénommée(s) « LE RESERVATAIRE »

D'AUTRE PART

PREAMBULE :

La responsabilité du vendeur se limite et ne s'étend qu'à la présente vente de biens et droits immobiliers et à leur réalisation. Dans ces circonstances, il est expressément convenu entre les parties, dans le cas où l'acquéreur réaliserait pour son compte, avec ou sans l'appui de ses conseils, ou de tout autre personne physique ou morale, une recherche de financement et son montage, de gestion de patrimoine, de montage financier ou fiscal, ou de tout autre montage ou de tout autre activité liée à l'acquisition objet des présentes, la responsabilité du vendeur en la matière ne pourrait être recherchée.

Par le présent contrat, sont réservés au RESERVATAIRE les locaux désignés à l'ARTICLE 17, envisagés en leur état futur d'achèvement, faisant partie de l'immeuble ci-après décrit à l'ARTICLE 6 et les droits y attachés, tels qu'ils résultent des caractéristiques techniques ci-après mentionnées et qu'ils existeront et se comporteront après achèvement complet de la construction avec toutes leurs aisances et dépendances, sans exception ni réserve.

TITRE I - CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : PROJET DE CONSTRUCTION

Sur un terrain d'assiette d'environ 1141 m² situé 21-23, rue du Général Stroltz sur la commune de BELFORT (90000), LE RESERVANT projette d'édifier un ensemble immobilier qui est destiné à être vendu par lots placés sous le régime de la copropriété.

Tous les lots sans exception de cette copropriété, sont destinés à la réalisation d'une opération entrant dans le cadre d'un immeuble collectif destiné à l'habitation.

ARTICLE 2 : REGIME DE COPROPRIETE REGI PAR LA LOI N° 65.550.7 DU 10 JUILLET 1965

L'acquisition d'un appartement dans cet ensemble immobilier se fera sous le régime de la copropriété, conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965.

Le règlement de copropriété a été déposé chez Maître Jean-Michel MALBOSC-DAGOT, notaire à TOULOUSE, chargé de la signature des actes de ventes.

La désignation des différents lots privatifs composant l'ensemble du programme, sera établie dans un état descriptif de division contenu dans le règlement de copropriété, ayant pour objet de déterminer les droits et obligations respectifs des futurs copropriétaires de l'immeuble à construire et qui sera déposé aux fins de publication au rang des minutes du notaire chargé d'établir les actes authentiques relatifs à l'opération immobilière.

ARTICLE 3 : RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES :

Le VENDEUR déclare que la commune dont dépend les biens et droits immobiliers objet des présentes, se trouve à ce jour situé dans une ZONE A RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES, et ce ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral n° 1870 délivré par la Préfecture du Territoire de Belfort en date du 13 septembre 2002.

Un état des risques, demeurera joint et annexé à chaque vente réitérant les présentes.

ARTICLE 4 : CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Elles résultent des conditions du présent contrat, de la notice descriptive sommaire annexée au présent contrat, du projet de plan de l'appartement choisi, des différents plans du bâtiment ainsi que du règlement de copropriété ci-dessus mentionné.

Il convient de noter qu'en cas de nécessité technique, de défaut d'approvisionnement, de modification ou cessation d'activités de une ou plusieurs entreprises, ou de un ou plusieurs fournisseurs ou autre cas de nécessité, LE RESERVANT, après avis de son architecte, pourra apporter les modifications utiles, sous réserve qu'elles n'altèrent pas la qualité de l'ouvrage.

Un jeu de plans, coupes et élévation, montrant la consistance de l'immeuble, ainsi qu'une notice descriptive définissant les caractéristiques de la construction et ses équipements, seront déposés au rang des Minutes de Maître Jean-Michel MALBOSC-DAGOT, notaire à TOULOUSE.

ARTICLE 5 : REMISE DES DOCUMENTS AUX RESERVATAIRES

LE RESERVATAIRE déclare avoir reçu les documents suivants qui sont annexés aux présentes :

- un exemplaire original du présent contrat de réservation,
- Un plan de masse
- un plan de l'appartement, avec indication des surfaces,
- une notice descriptive sommaire, indiquant la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement,

Un exemplaire du règlement de copropriété et de l'état descriptif, lui sera remis lors de la notification du projet d'acte

ARTICLE 6 : DESIGNATION DES BIENS VENDUS

6-1: TERRAIN

La superficie totale du terrain est de 1141 m², se décomposant de la manière suivante :

- 295 m² cadastré section AL, numéro 234, lieudit « rue du Général Stroltz »
- 179 m² cadastré section AL, numéro 235, lieudit « faubourg des Ancêtres »
- 667 m² cadastré section AL, numéro 266, lieudit « faubourg des Ancêtres »

Les origines de propriété seront plus amplement relatées dans le règlement de copropriété qui sera établi comme déjà indiqué.

6-2 : PROJET DE CONSTRUCTION

LE RESERVANT se propose, après démolition totale, de construire un ensemble collectif d'habitation en deux cages d'escalier et des ouvrages en sous-sol unique, sis, 21-23, rue du Général Stroltz – 90000 BELFORT devant comprendre à l'achèvement des travaux :

- un ensemble immobilier à usage d'habitation composé de 8 niveaux, comprenant un sous-sol, un rez-de-chaussée et 7 étages, comportant 61 appartements et parties communes,
- 36 parkings en rez-de-chaussée
- 48 parkings en sous-sol.

Ce programme de construction a fait l'objet d'un Permis de Construire délivré par Monsieur le Maire de BELFORT, le 1^{er} décembre 2004 sous le numéro : P.C. 90 010 04Z0045, et d'un Permis de Démolir en date du 1^{er} octobre 2004 sous le numéro : P.D. 90 010 04Z0011. Toutes ces autorisations administratives ont été délivrées au bénéfice de la SCI BELFORT 19, Faubourg des Ancêtres.

Il sera édifié conformément aux plans établis par le cabinet de Jehan Bertran DE BALANDA, Architecte D.L.P.G., 18, rue de Keller – 75011 PARIS, et sera organisé comme indiqué ci-après.

ARTICLE 7 : CONTRAT DE RESERVATION

Par le présent contrat, sont réservés au RESERVATAIRE qui accepte, les locaux formant un ou plusieurs lots de copropriété ci-après décrits et désignés au TITRE II, ARTICLE 17 et tels qu'ils existeront et se comporteront après achèvement complet de la construction avec toutes leurs aisances et dépendances, sans exception ni réserve.

La vente, envisagée en l'état futur d'achèvement, sera conclue sur l'offre du RESERVANT, dans le délai fixé au TITRE II, ARTICLE 20, qui commencera à courir à compter de la date des présentes.

Lorsque LE RESERVANT sera en mesure de réaliser la vente, il en informera LE RESERVATAIRE par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et lui transmettra les documents suivants :

- ◆ Copie du projet d'acte de vente,
- ◆ Plan des locaux réservés,
- ◆ Etat de division et règlement de copropriété.

Dès lors, LE RESERVATAIRE fera l'acquisition des biens et droits immobiliers présentement réservés dans la huitaine qui suivra l'échéance de un mois à compter de l'envoi des pièces ci-dessus.

Toutefois, si LE RESERVATAIRE le désire, l'acquisition pourra intervenir immédiatement, sous réserve de l'application des textes légaux en vigueur.

ARTICLE 8 : PRIX

L'acquisition de ces biens et droits, aura lieu moyennant le prix ferme et non révisable, en ce compris la Taxe à la Valeur Ajoutée (T.V.A.), au taux en vigueur au jour du présent contrat, fixé au TITRE II, ARTICLE 18, sous réserve de ce qui est dit ci-dessous.

8-1 : PRIX DE BASE

Les locaux, objet des présentes, seront vendus moyennant le prix de base mentionné à l'ARTICLE 18. Ce prix s'entend actes en mains et T.V.A. incluse au taux actuellement en vigueur. En cas de variation du taux de la T.V.A., le prix ci-dessus serait modifié en fonction de cette incidence.

8-2 : EVENTUELLE REVISION DU PRIX DE BASE

Le prix indiqué à l'ARTICLE 18 ci-après, ne pourra être révisé que dans l'hypothèse où l'acquéreur ne régulariserait pas l'acte de vente avant l'expiration du troisième mois suivant la date de réception du projet d'acte de vente, en fonction des variations de l'Indice Mensuel National du Bâtiment BT 01 publié au Journal Officiel par le ministère chargé de la Construction et de l'Habitation, entre cette date et la date de régularisation de l'acte authentique de vente.

Dans l'hypothèse ci-dessus visée, d'un retard de régularisation imputable au seul RESERVATAIRE, permettant la mise en jeu de cette clause de révision, l'application de cette dernière s'effectuera sur les bases suivantes :

- ◆ L'indice de base est le dernier indice publié le jour de la notification de l'acte de vente ;
- ◆ L'indice de référence étant le dernier indice publié le mois au cours duquel interviendra la signature de l'acte authentique.
- ◆ Conformément aux dispositions des Articles L.26-11 et R.261-15 du C.C.H. le jeu de cette révision du prix sera plafonné à hauteur de 70% de son montant.

ARTICLE 9 : PAIEMENT DU PRIX

Le prix de vente toutes taxes comprises sera payable selon les modalités indiquées au TITRE II, ARTICLE 18, étant précisé que, lors de la signature de l'acte de vente, les acomptes seront exigibles en fonction de l'état d'avancement des travaux et selon le calendrier prévu ci-après :

	% à Chaque étape	Cumuls
◆ En dépôt de garantie à la signature du présent contrat de réservation	5%	5%
◆ A la signature de l'acte authentique de vente	20%	25%
◆ A l'achèvement des fondations	10%	35%
◆ Au stade du plancher bas du rez-de-chaussée	20%	55%
◆ Au stade du plancher bas du 3 ^{ème} étage	5%	60%
◆ A la mise hors d'eau	10%	70%
◆ Au démarrage des cloisons	15%	85%
◆ Au démarrage des peintures	9%	94%
◆ A la livraison	6%	100%

Les fractions payables en fonction de l'état des travaux atteint au jour de la signature de l'acte de vente sont exigibles immédiatement lors de cette signature. Les versements postérieurs à la vente effectuée par le Réservataire doivent intervenir au plus tard dans les 10 jours qui suivent la notification du stade des travaux rendant exigible une nouvelle fraction de prix.

Toute somme non réglée dans les quinze jours suivant la réception des appels de fonds portera intérêts, de plein droit et sans mise en demeure préalable, prorata temporis, aux mêmes taux et conditions que ceux indiqués à l'article précédent.

Le montant de la révision de prix éventuellement dû en fonction de l'ARTICLE 8 sera également payable en fonction de l'avancement des travaux, selon le même calendrier que ci-dessus.

Les frais et droits afférents à la régularisation de l'acte de vente, seront réglés au notaire, le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Cession d'antériorité au profit des prêteurs

Mandat irrévocable :

Le Réservataire devra donner mandat irrévocable à l'établissement prêteur de verser à due concurrence les fonds prêtés sur simple demande de la société vendeuse et sur justificatif du certificat d'avancement des travaux.

ARTICLE 10 : FINANCEMENT DU PRIX

LE RESERVATAIRE fait son affaire personnelle du financement du prix, soit par ses fonds propres, soit par des fonds empruntés.

Dans le cas où LE RESERVATAIRE déciderait dès à présent de solliciter un prêt dans une banque, il en fait la déclaration à l'ARTICLE 23 ci-après et il s'oblige :

- A déposer auprès de la Banque son dossier accompagné de toutes les pièces justificatives habituellement exigées en la matière, dans le délai de 15 jours à compter de la réception par ses soins de l'exemplaire original du présent contrat qui lui aura été transmis par LE REPRESENTANT DURESERVANT en envoi recommandé avec accusé de réception ;
- A justifier dans la semaine suivant le dépôt de la demande de prêt, auprès du RESERVANT, par une attestation ou un accusé de réception de la banque ;
- A fournir un accord écrit de l'organisme de crédit dans le mois qui suit l'attestation de la banque
- A fournir au RESERVANT une copie de l'offre de prêt qui lui aura été faite par la banque.

Le présent contrat est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du (ou des) dit(s) prêt(s). Il est précisé que le (ou les) prêt(s) est (ou seront) réputé(s) obtenu(s) lorsque le RESERVATAIRE aura reçu dans un délai de trois mois à compter de ce jour, une (ou des) offre(s) de prêt(s) correspondant aux caractéristiques figurant à l'article 23.

En revanche, s'il décide de ne pas avoir recours à un prêt pour financer l'acquisition envisagée, il en fait la déclaration par mention manuscrite en fin du présent contrat.

ARTICLE 11 : REALISATION ET CONDITIONS DE LA VENTE

La vente des locaux sera constatée par acte authentique reçu en l'Office notarial de Maître Jean-Michel MALBOSC-DAGOT, notaire à TOULOUSE.

LE RESERVANT notifiera au RESERVATAIRE ou fera notifier par son notaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le projet d'acte de vente, un mois avant sa signature, dans le délai maximum stipulé au TITRE II, ARTICLE 20.

Cette notification fixera la date de la signature de l'acte de vente et comprendra également la copie de l'état de division et du règlement de copropriété et des pièces devant être annexées à l'acte de vente.

Si LE RESERVATAIRE a fait appel à un crédit, LE RESERVANT effectuera cette notification au plus tôt dès qu'il aura été averti de l'obtention par LE RESERVATAIRE du crédit demandé et, au plus tard, dans un délai de trois mois.

Faute par LE RESERVATAIRE d'avoir signé l'acte à la date fixée par LE RESERVANT ainsi qu'il est dit à l'alinéa ci-dessus, rappel sera fait au RESERVATAIRE, au moins huit jours à l'avance, de se présenter aux jour et heure fixés en l'étude du notaire ci-dessus désigné, le défaut de régularisation de l'acte rendant au RESERVANT sa pleine et entière liberté.

De convention expresse entre les parties, il est formellement convenu que ce rappel sera valablement fait par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

La vente sera consentie et acceptée notamment sous les charges et conditions suivantes :

- A) Les locaux seront vendus en l'état conforme aux plans et notice descriptive de la construction, sous réserves des aménagements de détail pour des raisons d'ordre technique ou administratif.
- B) Sera restituée, si LE RESERVATAIRE n'a pas reçu l'offre de prêt dans le délai prévu, à condition toutefois que la demande de prêt ait bien été déposée au plus tard dans les conditions de l'ARTICLE 10.
- 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 celle indiquée aux paragraphes ci-dessus.

Dans cette dernière éventualité, LE RESERVATAIRE autorise dès à présent et irrévocablement le dépositaire du dépôt de garantie à verser cette somme au RESERVANT dans le cas où il ne signerait pas l'acte de vente pour une raison autre que celles prévues à l'article R 261-31 du Code de la Construction.

Si la vente a lieu après l'achèvement des travaux, l'acte de mutation sera établi conformément au droit commun.

LE RESERVATAIRE aura, à compter de l'acte authentique, la propriété des constructions existantes ; il deviendra propriétaire des ouvrages à venir au fur et à mesure de leur exécution.

LE RESERVATAIRE aura la jouissance des locaux à la mise à disposition de ceux-ci.

Il acquittera, à compter de cette entrée en jouissance et dans les conditions prévues par le règlement de copropriété, les fractions des charges communes afférentes aux locaux vendus.

ARTICLE 12 : GARANTIE D'ACHEVEMENT

La construction de l'immeuble fera l'objet d'une garantie financière d'achèvement dans les termes et sous l'une des formes prévues aux articles R 261-17 à R 261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE 13 : CONSTITUTION DU DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la présente réservation, LE RESERVATAIRE verse ce jour même à un compte spécialement ouvert à son nom auprès d'un office notarial, une somme fixée dont le montant est indiqué au TITRE II, ARTICLE 19.

Cette somme, payée à un compte spécial selon l'Article R. 261-29 du Code de la Construction et de l'Habitation, deviendra indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion de l'acte de vente et s'imputera alors sur le prix, sauf dans les cas ci-dessous où cette somme :

- sera restituée sans indemnité de part ni d'autre au RESERVATAIRE dans les trois mois, dans les cas prévus à l'Article R. 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduit ci-après ;

- sera acquise au RESERVANT qui ne pourra 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 prévues à l'alinéa ci-dessus.

Dès à présent, LE RESERVATAIRE donne son accord irrévocable au dépositaire du dépôt de garantie de virer sans autre accord de sa part le montant du dépôt de garantie au compte du RESERVANT, dans le cas où il ne signerait pas l'acte de vente pour une raison autre que celle prévues à l'Article R. 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation reproduit ci-après. Il accepte d'ores et déjà que ce virement se fasse sur simple demande du RESERVANT au dépositaire visé à l'ARTICLE 20 ci-après.

ARTICLE 14 : REPRODUCTION DES ARTICLES -LOIS

Conformément aux dispositions de l'Article R. 261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, les Articles R. 261-28 à R. 261-31 dudit Code sont reproduits ci-dessous :

ARTICLE R. 261-28

Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5% du montant 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 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 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 de l'équipement prévu au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé.*
- e) Si l'immeuble ou la partie de l'immeuble ayant fait l'objet du contrat, présente, dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus, une réduction de valeur supérieure à 10%.*

Dans les cas prévus au présent article, le Réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec une demande d'avis de réception. Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à la résiliation, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

LOI N° 89-1010 DU 31 DECEMBRE 1989 RELATIVE A LA PREVENTION ET AU REGLEMENT DES DIFFICULTES LIEES AU SURENDETTEMENT DES PARTICULIERS

En application des dispositions de l'Article 20 de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 repris à l'article L. 271-1 du C.C.H., le Réservataire a la faculté de se rétracter pendant un délai de sept jours suivant la réception par lui sous pli recommandé A.R. de l'exemplaire original lui revenant du contrat préliminaire de réservation.

S'il exerce cette faculté, il devra en informer le Réservant par lettre recommandée dans le délai ci-dessus.

Dans cette hypothèse le montant de son dépôt de garantie lui sera immédiatement restitué.

LOI N° 72-1137 DU 22 DECEMBRE 1972 RELATIVE A LA PROTECTION DES CONSOMMATEURS EN MATIERE DE DEMARCHAGE ET DE VENTE A DOMICILE (Articles L. 121-21 et suivant du Code de la Consommation).

Dans le cas où le présent contrat préliminaire de réservation aurait été signé par le Réservataire à la suite d'un démarchage à son domicile ou dans les lieux visés à l'Article 1^{er} de la loi n° 72-1137 du 22 décembre 1972, des préposés du Réservant ou du mandataire de ce dernier, il est précisé qu'un délai de rétractation également de sept jours (jours fériés compris) est prévu par l'Article 3 de la loi n° 72-1137 du 22 décembre 1972 modifié par l'Article 1^{er} de la loi n° 89-421 du 28 juin 1989 relative à l'information et à la protection des consommateurs.

Ce délai part à compter de la date de son engagement, c'est à dire de la date de signature du contrat. S'il exerce cette faculté, il devra en informer le Réservant par lettre recommandée avec A.R. dans le délai précité, étant précisé que si le délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il est prorogé jusqu'au 1^{er} jour ouvrable suivant.

Dans cette hypothèse, le montant de son dépôt de garantie lui sera immédiatement restitué.

TITRE II - CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 15 : LE RESERVANT

La Société Civile Immobilière **S.C.I. BELFORT 19, Faubourg des Ancêtres**, S.C.I. au capital de 1.000 Euros, dont le siège social est situé au 42, avenue Raymond Poincaré 75116 – PARIS, immatriculée au Registre du Commerce de Paris sous le n° D 479 637 308, toute société qui s’y substituerait, représentée par son gérant, **ARMECO INTERNATIONAL, SAS** au capital de 305.000 €, dont le siège social est situé au 42, avenue Raymond Poincaré – 75116 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce de Paris sous le n° B 351 818 661,

Elle-même représentée par Monsieur Alain LAPUJADE, régulièrement habilité aux fins des présentes,

Représentée pour la signature des documents par la S.A.R.L SELECTYS, Carte professionnelle n° 05-164 délivrée par la préfecture des Hautes-Alpes, Garantie financière par l’organisme SOCAF pour un montant de 110 000 €, Siège social : 3 Bis av Foch – 05000 GAP.

Ci après dénommé « LE REPRESENTANT DU RESERVANT »

ARTICLE 16 : LE RESERVATAIRE

Mr et/ou Mme (en caractères d'imprimerie) _____
 Prénoms (dans l'ordre de l'état civil) _____

Adresse _____

Code postal _____ Ville _____

ARTICLE 17 : LOCAUX OBJET DE LA RESERVATION

Lot(s) N°	
Etage(s)	
Type(s)	
Surface(s) habitable(s)	
N° Parking(s)	

ARTICLE 18 : PRIX

Il est payable en fonction de l’avancement des travaux, comme indiqué au TITRE I, ARTICLE 9.

Le prix de vente TTC, appartement(s) type(s)....., éventuellement révisable, est fixé à :

- appartement(s) lot(s) N°.....:

- parking(s) lot(s) N°.....:

Soit Total Prix T.T.C.actes en mains.....Euros

ARTICLE 19: DEPOT DE GARANTIE

LE RESERVATAIRE a versé ce jour, une somme de.....Euros représentant un maximum de 5% du prix ci-dessus mentionné, par chèque bancaire N° tiré sur, à l'ordre de l'Office Notarial de Maître Jean-Michel MALBOSC-DAGOT, notaire à TOULOUSE, qui le portera à un compte spécial conformément à l'article R 261-29 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-dessus reproduit.

ARTICLE 20 : DELAI POUR CONCLUSION DE LA VENTE

Quatre mois à compter de la signature des présentes, sous réserve des stipulations et conditions du présent contrat.

ARTICLE 21 : ASSURANCES DE LA CONSTRUCTION

Il en sera justifié par le vendeur au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique.

Le vendeur devra fournir :

- une assurance de constructeur non réalisateur,
- une assurance dommages ouvrages.

ARTICLE 22 : LIVRAISON PREVUE

LE RESERVANT déclare que, sauf incident technique et difficultés imprévues, les ouvrages pourront être utilisés conformément à leur destination au cours du deuxième trimestre 2009.

Il est précisé que cette date est approximative et pourra être retardée en raison de la survenance d'un cas de force majeure et plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Notamment, seront considérés comme des causes légitimes de report de délai de livraison, les événements ci-après indiqués :

- Intempéries empêchant les travaux, selon la réglementation des chantiers de bâtiment ou de V.R.D.
- Grèves générales ou partielles affectant le chantier ou les fournisseurs.
- Retards imputables aux entreprises du fait de leur faillite ou de leur admission au régime du règlement judiciaire (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause aura quand même tous ses effets) ou les retards imputables aux entreprises menant sur le chantier une activité insuffisante.
- Retard provenant de la défaillance d'une entreprise, étant ici précisé que justification de la déclaration de défaillance de l'entreprise pourra être fournie par LE RESERVANT au RESERVATAIRE, cette justification étant la lettre recommandée avec accusé de réception adressée par le Maître d'Oeuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant.
- Retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci.
- Retard provenant d'anomalies dans le sous-sol, telles que présence de source ou résurgence d'eau, nature de terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou à des fondations particulières, découverte de sites archéologiques, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à entraîner la nécessité de fondations spéciales, de reprises en sous-œuvre d'immeubles avoisinants, enfin, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles d'entraîner la nécessité de travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai pour leur réalisation.
- Injonctions administratives de suspendre ou d'arrêter les travaux.
- Troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier.
- Retards dus aux interventions tardives des compagnies concessionnaires EDF-GDF, P.T.T., C^{ie} des Eaux, etc...

ARTICLE 23 : FINANCEMENT A L'AIDE D'EMPRUNTS IMMOBILIERS

23-1 : SOMME A FINANCER ET PLAN DE FINANCEMENT :

A- Somme à financer (Montant T.T.C. indiqué à l'ARTICLE 18) :

.....Euros

B- Plan de financement

LE RESERVATAIRE déclare que son acquisition sera financée de la façon suivante :

◆ De ses deniers personnels et assimilés à concurrence de:Euros

◆ D'un ou de plusieurs prêts bancaires d'un montant global de :Euros

Soit un total égal à la somme à financer (Montant T.T.C. actes en mains indiqué à l'ARTICLE 18):Euros

23-2 : RECOURS A L'EMPRUNT:

A- Conditions d'emprunt :

LE RESERVATAIRE déclare que ses ressources lui permettent de solliciter ces prêts et qu'il se propose de les contracter à des conditions compatibles avec ses possibilités de remboursement, soit :

◆ Montant global des prêts bancaires à solliciter :Euros

◆ Taux d'intérêt maximum (hors frais de dossier, d'assurance et d'hypothèque) :% / an

◆ Durée du prêt :années

B- Organismes financiers sollicités par l'acquéreur :

LE RESERVATAIRE entend solliciter ce ou ces crédits, par des démarches personnelles, auprès d'organismes financiers de son choix :

1.

2.

ARTICLE 24 : ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Tous litiges à survenir entre les parties au sujet de l'interprétation ou de l'exécution des présentes seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort du siège social du RESERVANT.

Fait et signé en trois exemplaires originaux à
Le

Le RESERVATAIRE

Le REPRESENTANT DU RESERVANT

Lu et approuvé

Lu et approuvé

Les soussignés approuvent expressément :

- mots nuls
- chiffres nuls
- lignes nulles
- barres tirées dans les blancs

Mention manuscrite de la main du RESERVATAIRE en cas d'acquisition sans recours à un prêt : *Le soussigné déclare avoir voulu réaliser la présente acquisition sans l'aide d'un prêt. Il reconnaît avoir été informé que, si ultérieurement, il demandait directement ou indirectement un prêt il ne pourrait se prévaloir de la loi du 13 juillet 1979 »*