

**Résidence Claudeville**  
rue Claudeville- 33520 BRUGES

## **CONTRAT DE RESERVATION**

### **ENTRE LES SOUSSIGNES :**

1°) Mr Pierre MARGERIDON, agissant au nom et en qualité de gérant de la SARL SEFISO AQUITAINE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 349 348 987 00026, dont le siège social est à BORDEAUX (33800) - 42 rue Peyronnet,  
Ci-après dénommée "**LE RESERVANT**",

DE PREMIERE PART

2°) **LE RESERVATAIRE** désigné au paragraphe XII du présent contrat

DE SECONDE PART

PREALABLEMENT A L'ETABLISSEMENT DU CONTRAT PRELIMINAIRE DE RESERVATION PREVU PAR L'ARTICLE L261-15 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION, OBJET DES PRESENTES, IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

## EXPOSE

Le **RESERVANT** envisage l'édification sur la parcelle AP n° 16-18-24 située rue Jean Claudeville, sur la commune de BRUGES, d'un ensemble de 85 appartements.

Les statuts du règlement de copropriété seront déposés au rang des minutes de **Maître Dominique ESCHAPASSE**, notaire à LANGOIRAN (33550), 49 av. Michel Picon.

Les plans ont été établis par le Cabinet Laurent DUPLANTIER dont le siège social se trouve à BORDEAUX (33000), 17 rue du Commandant Cousteau.

Un permis de construire n° 33 075 09 Z 1048 a été obtenu par arrêté en date du 9 décembre 2009 établi par la Mairie de BRUGES.

La qualité de la construction projetée, ainsi que la nature et la qualité des éléments d'équipement de l'ensemble immobilier sont décrits dans la note technique qui est annexée à chacun des exemplaires des présentes, après visa par les parties.

Un plan du local portant l'indication des cotes utiles avec les surfaces de chacune des pièces et des dégagements est annexé aux présentes, après visa des parties.

Le délai d'exécution des travaux de construction sera de DIX HUIT MOIS à compter du jour où sera délivré aux entreprises l'ordre de service pour commencer les travaux.

Le permis de construire lui ayant été délivré, et si aucun recours administratif ou contentieux n'a été formé contre ce permis, le **RESERVANT** édifiera l'ensemble immobilier projeté et le commercialisera par fractions, suivant la formule "vente en l'état futur d'achèvement".

Le **RESERVANT** n'entend toutefois réaliser cet ensemble immobilier, qu'autant que son projet de construire aura rencontré un accueil favorable auprès des personnes désireuses d'acquérir un ou plusieurs locaux.

Dans cette perspective, il a informé la clientèle de son projet et lui a fait connaître qu'il était disposé à s'engager à réserver à toute personne intéressée la faculté de se porter acquéreur de locaux de son choix, si toutefois la société ne renonce pas à son projet de construction et commercialisation.

Le **RESERVANT** confère, par les présentes au **RESERVATAIRE** qui accepte, la faculté d'acquérir par préférence à tout autre les locaux qui seront ci-après désignés.

Au surplus un extrait des articles R 261-25 à R 261-33 du Code de la Construction et de l'Habitation est demeuré ci-annexé en page 10 après visa par les soussignés.

CECI EXPOSE,  
IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

## **I) RESERVATION**

Le **RESERVANT** confère au **RESERVATAIRE** la faculté d'acquérir pour une période limitée à 6 (six) mois, par préférence à tout autre, que le **RESERVANT** réalise ou non son projet d'édification et de vente, les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

## **II) DELAIS D'EXECUTION DES TRAVAUX**

Le **RESERVANT** mènera les travaux de telle sorte que les locaux qui en feront l'objet soient achevés au cours du 2<sup>o</sup> semestre 2012.

Ce délai de réalisation est prévisionnel et susceptible de varier ou d'être suspendu.

Le délai définitif et contractuel sera fixé dans l'acte de vente authentique.

## **III) PRIX**

La vente offerte au **RESERVATAIRE** est au prix dès maintenant fixé par le **RESERVANT**. Le présent contrat est conclu à un prix TVA comprise au taux de 19,60 % sans préjudice de toute modification dudit taux.

Le prix indiqué en **XV** est susceptible d'évoluer suivant l'éventuelle modification de la TVA constatée par voie législative.

Ce prix ne comprend pas les frais d'établissement du règlement de copropriété, les frais d'acte de vente notarié, ainsi que les frais de publicité foncière, qui resteront à la charge du **RESERVATAIRE**.

## **IV) PAIEMENT DU PRIX**

Ce prix est stipulé payable de la manière suivante :

- à concurrence de 5 % à titre de dépôt de garantie, dans les conditions qui seront ci-après précisées,
- à concurrence de 20 % à l'ouverture du chantier justifié par la déclaration officielle d'ouverture de chantier, sous réserve de la régularisation par acte authentique et de la justification des garanties d'achèvement,
- à concurrence de 10 % lors de l'achèvement des fondations,
- à concurrence de 20 % du plancher haut du sous-sol,

- à concurrence de 10 % à la fin du gros œuvre,
- à concurrence de 10 % à la mise hors d'eau,
- à concurrence de 10 % aux cloisons en cours,
- à concurrence de 10 % aux peintures intérieures achevées,
- et à concurrence de 5 % à la remise des clés.

Si la vente intervient après l'un quelconque des termes définis, la totalité des sommes exigibles aux dits termes le sera le jour de la vente.

A partir de cette date, les fractions du prix restant à payer feront l'objet d'appels de fonds de la part du **RESERVANT**, au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Dans le cas où le prix de vente est révisable, chaque appel de fonds tiendra compte de la révision de la partie du prix exigible, en fonction du dernier indice connu.

Les fractions de prix faisant l'objet d'appels de fonds ne portent pas intérêt, mais tout retard de paiement par rapport au délai indiqué dans l'appel de fonds donnera lieu à une indemnité de 1 % de la somme par mois de retard.

## **V) ACCEPTATION PAR LE RESERVATAIRE**

Le **RESERVATAIRE** déclare par les présentes accepter la faculté qui lui est ainsi conférée de se porter acquéreur par préférence à tout autre, des biens immobiliers ci-dessous désignés, au prix ci-dessous fixé et révisable ( variation du taux de la TVA cf article 3).

Le **RESERVATAIRE** déclare avoir pris connaissance des articles R 261.25 à 33 du décret N° 78.621 du 31 Mai 1978 sur le contrat préliminaire annexé en page 10.

## **VI) PRET - DISPOSITION DU CODE DE LA CONSOMMATION**

Le **RESERVANT** déclare qu'il n'a fait état auprès de l'acquéreur d'aucun prêt possible pour parvenir à cette acquisition.

Le **RESERVATAIRE** fera son affaire personnelle de l'obtention de tout crédit qui lui serait nécessaire, s'il le juge à propos.

Toutefois :

A - Il est convenu que le **RESERVATAIRE** devra :

- 1° - Au moment où il déclarera vouloir user du présent contrat de réservation :
  - . indiquer la somme à concurrence de laquelle il entend payer le prix à l'aide de ses deniers personnels et s'engager à utiliser lesdits deniers au paiement (total ou partiel) de la partie du prix payable comptant,

. déclarer avoir "obtenu" au sens de l'article L 312-16 du Code de la Consommation tous les prêts qui doivent fournir le crédit nécessaire au paiement du prix et en justifier par la production des offres correspondantes qui lui auront été remises, étant convenu que lesdits prêts seront considérés comme "obtenus" du fait de la remise desdites offres.

2° - Au moment de la signature de l'acte portant vente en l'état futur d'achèvement :

. payer la partie du prix qui sera stipulée payable comptant,

. justifier avoir "obtenu" les prêts qui lui seront nécessaires pour acquitter les fractions du prix stipulées exigibles ultérieurement et conclure définitivement ces prêts au moment de la signature de la vente.

B - Si le **RESERVATAIRE** venait à ne pas exécuter, fût-ce partiellement les obligations résultant pour lui des conventions qui précèdent, il ne pourrait se prévaloir du présent contrat de réservation.

## **VII) EXERCICE DU DROIT DE PREFERENCE DU RESERVATAIRE**

Pour satisfaire aux dispositions légales et réglementaires et au plus tard dans un délai ne devant pas excéder douze mois à compter des présentes, le **RESERVANT** devra notifier au **RESERVATAIRE** le projet de l'acte devant constater la vente proposée, laquelle ne devra présenter aucune différence par rapport aux prévisions du présent contrat.

Cette notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le **RESERVATAIRE** pourra consulter en l'Etude de **Maître Dominique ESCHAPASSE**, notaire à LANGOIRAN (33550), 49 av. Michel Picon, le futur Règlement de Copropriété.

A compter de la date à laquelle le **RESERVATAIRE** aura reçu cette lettre recommandée, ce dernier aura un délai d'un mois pour acquiescer aux conditions du projet qui lui aura été notifié ou pour renoncer à son acquisition.

Si l'acte n'a pas encore été signé et que le délai est expiré, la partie la plus diligente pourra sommer l'autre, par acte extrajudiciaire, de se présenter aux jours et heures fixés, en l'étude de **Maître Dominique ESCHAPASSE**, notaire à LANGOIRAN (33550), 49 av. Michel Picon, à l'effet de procéder à cette signature.

## **VIII) CONSTITUTION DU DEPOT DE GARANTIE**

En contrepartie du droit de préférence qui lui est consenti par les présentes, le **RESERVATAIRE** s'oblige à verser sur un compte bloqué, soit du Notaire, soit de la banque du réservant, un dépôt de garantie.

Cette somme représente CINQ POUR CENT (5 %) du prix prévisionnel ci-dessous fixé. Ce dépôt de garantie devra être fait aujourd'hui même, sous peine de résolution du présent contrat.

Conformément à l'article L. 261-15 du décret du 31 mai 1978, les fonds ainsi déposés seront incessibles, insaisissables et indisponibles, jusqu'à la conclusion du contrat de vente.

## **IX) SORT DU DEPOT DE GARANTIE**

a) En cas de réalisation de la vente, l'indisponibilité du dépôt de garantie cessera et son montant s'imputera sur le prix de vente de l'immeuble sus désigné.

b) Si le **RESERVANT**, pour une raison quelconque, ne donne pas suite à son projet d'édification, ainsi que dans les cas prévus à l'Article R.261.31 du Code de la Construction et de l'Habitation, le dépôt de garantie sera restitué intégralement au **RESERVATAIRE** sans indemnité.

c) Si le **RESERVATAIRE** renonçait à acquérir de son seul fait, le montant du dépôt de garantie sera acquis au **RESERVANT** à la condition que le contrat de vente ne présente, par rapport au contrat de réservation, aucune différence notable.

## **X) ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'étude de **Maître Dominique ESCHAPASSE**, notaire à LANGOIRAN (33550), 49 av. Michel Picon.

Le présent contrat est établi en trois exemplaires, dont un pour le **RESERVATAIRE** et l'autre pour le **RESERVANT**.

## **XI) FACULTES DE RETRACTATION**

Conformément à l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (loi N° 89-1010 du 31 décembre 1989, article 20), le présent contrat de réservation sera notifié au **RESERVATAIRE** par lettre recommandée avec A.R., lequel disposera d'un délai de rétractation de 7 jours à compter de sa réception.

Observation faite que le jour de la réception dudit contrat de réservation n'est pas compris dans le délai (article 640 et suivants du nouveau Code de Procédure Pénale).

## **XII) ETAT CIVIL**

### Monsieur

Nom :

Prénoms :

(Ordre état civil)

Profession :

Adresse :

Téléphone Portable :

Téléphone Domicile :

Téléphone Professionnel :

Adresse e-mail :

Date et lieu de naissance

Lieu et date de mariage

Contrat de mariage : OUI NON

Nom et résidence du notaire ayant  
reçu le contrat de mariage.

Régime adopté :

- communauté
- séparation de biens

### Madame ou Mademoiselle

Nom :

Prénoms :

(Ordre état civil)

Profession :

Adresse :

Date et lieu de naissance

Date de l'acte :

## **XIII) DESIGNATION DU BIEN**

- N° du logement :

- Type :

- Surface :

## **XIV) DESTINATION**

- locatif

- habitation principale.

## **XV) PRIX**

**PRIX T.T.C.**  
(Sauf variation TVA cf art III)

**logement n° :**

**Parking couvert n° :** **Inclus**

**Parking aérien n°:** **Inclus**

**TOTAL** -----

## **XVI) DEPOT DE GARANTIE**

5 % du prix soit ..... €.

versé par chèque à l'ordre de **Maître Dominique ESCHAPASSE**, notaire à LANGOIRAN.

## **XVII) PRET**

Le **RESERVATAIRE** s'engage à déposer dans les soixante jours une demande de crédit auprès de :

Etablissement prêteur :

Montant :

Durée :

Taux d'intérêt maximum :

Ce crédit devra être accordé dans un délai de                    mois.

## **XVIII) ABSENCE DE PRET**

Si le **RESERVATAIRE** déclare qu'il n'entend pas recourir à un prêt pour financer son acquisition, il a apposé la mention manuscrite suivante, suivie de sa signature.

"Je soussigné, reconnais avoir été informé que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir des dispositions du Titre I, Livre III, Chapitre II du Code de la Consommation".

## **XVIII) PREVENTION DES RISQUES MAJEURS**

La loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages prévoit dans son article 77, deux obligations d'informations distinctes, des acquéreurs ou locataires de bien immobilier.

Il s'agit :

- d'une obligation d'information sur les risques technologiques et naturels affectant le bien immobilier,
- d'une obligation d'information sur les sinistres résultant de catastrophes technologiques ou naturelles reconnues, ayant affecté en tout ou partie l'immeuble concerné.

Cette obligation d'information s'applique dans les communes situées dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels ou technologiques prescrit ou approuvé et / ou situées dans une des zones de sismicité définies par le décret du 14 mai 1991 modifié.

La commune de BRUGES est située dans le périmètre d'un PPRn. (cf fiche et cartographie)

## **XIX) DATE PREVISIONNELLE DE SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE AUTHENTIQUE**

Les présentes seront réitérées par acte authentique au rapport de l'Office Notarial de **Maître Dominique ESCHAPASSE**, notaire à LANGOIRAN (33550), 49 av. Michel Picon, au cours du 1er semestre 2011.

**Fait à BORDEAUX en 3 exemplaires, le**

**LE RESERVANT**

**LE RESERVATAIRE**

## **Annexe n° 1 au CONTRAT PRELIMINAIRE**

### **ARTICLE R 261-25**

Le contrat préliminaire doit indiquer la surface habitable approximative de l'immeuble faisant l'objet de ce contrat, le nombre de pièces principales et l'énumération des pièces de service, dépendances et dégagements. S'il s'agit d'une partie d'immeuble, le contrat doit en outre préciser la situation de cette partie dans l'immeuble.

La qualité de la construction est suffisamment établie par une note technique sommaire indiquant la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement. Si le contrat porte sur une partie d'immeuble, cette note technique doit contenir également l'indication des équipements collectifs qui présentent une utilité pour la partie d'immeuble vendue.

Cette note technique doit être annexée au contrat.

### **ARTICLE R 261-26**

Le contrat doit également indiquer :

- le prix prévisionnel de vente et, le cas échéant, les modalités de sa révision dans les limites et conditions prévues à l'article R. 261-15.
- la date à laquelle la vente pourra être conclue.
- s'il y a lieu, les prêts que le "**RESERVANT**" déclare qu'il fera obtenir au "**RESERVATAIRE**" ou dont il lui transmettra le bénéfice en précisant le montant de ces prêts, leurs conditions et le nom du prêteur.

### **ARTICLE R 261-27**

Le contrat préliminaire est établi par écrit ; un exemplaire doit en être remis au "**RESERVATAIRE**" avant tout dépôt de fonds. Il doit obligatoirement reproduire les dispositions des articles R. 261-28 à R 261.31.

### **ARTICLE R 261-28**

Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 pour cent du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2 pour cent 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 "**RESERVATAIRE**" 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 "**RESERVANT**" doit notifier au "**RESERVATAIRE**" le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de signature de cet acte.

### **ARTICLE R 261-31**

Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité, au "**RESERVATAIRE**" :

- 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 pour cent 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 pour cent 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 pour cent.

Dans les cas prévus au présent article, le "**RESERVATAIRE**" 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 R 261-32**

Les ventes à terme ou en l'état futur d'achèvement prévues au premier alinéa de l'article L 261-9 sont celles qui auront été conclues après le 06 janvier 1967, conformément aux dispositions des articles 1601-2 et 1601-3 du Code Civil, reproduits aux articles L. 261-2 et L 261-3 du présent code.

### **ARTICLE R 261-33**

Pour l'application du deuxième alinéa de l'article L. 261-21, le vendeur peut justifier du commencement des travaux par tous moyens et notamment par l'attestation d'un architecte.