

## CONTRAT DE RESERVATION

ENTRE LES SOUSSIGNES :

### 1) Réservant

La société dénommée "**RESIDENCE D'AUTOMNE**",  
Société en nom collectif au capital de CENT CINQUANTE MILLE EUROS  
(150.000,00 €), dont le siège social est à PARIS 1er arr. (75001), 20 avenue de l'Opéra.  
Identifiée sous le numéro SIREN 427 120 175, et immatriculée au Registre du  
Commerce et des Sociétés de PARIS CEDEX 04 sous le numéro 427 120 175.  
Représentée par Monsieur Hervé HARDY, Gérant de ladite société, domicilié  
professionnellement à PARIS (75001), 20 avenue de l'Opéra.

**Ladite société ci-après désignée "LE RESERVANT"  
D'UNE PART**

### 2) Réservataire

Le réservataire est :

Nom :

Prénom(s) :

Profession :

Domicile :

Nationalité :

Lieu et date de naissance :

Téléphone (fixe et/ou portable) :

Mail :

Célibataire, époux(se), veuf(ve), divorcé(e), pacsé(e) [Rayer les mentions inutiles]

Conjoint

Nom (de naissance) :

Prénom(s) :

Profession :

Domicile :

Nationalité :

Lieu et date de naissance :

Téléphone (fixe et/ou portable) :

Mail :

Lieu et date de mariage :

Régime matrimonial :

Si contrat de mariage :

- Date du contrat

- Nom du notaire ayant reçu le contrat :

**Désigné(s) ci-après "LE RESERVATAIRE"  
D'AUTRE PART**

## ETAT - CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

### CONTRAT DE RESERVATION

Préalablement au contrat de réservation objet des présentes, le RESERVANT fait l'exposé suivant :

#### EXPOSE DU RESERVANT

##### 1°) PROJET DE CONSTRUCTION

Le RESERVANT réalise en qualité de Maître d'Ouvrage un programme de restructuration et d'extension d'une résidence médicalisée pour personnes âgées dénommée "RESIDENCE D'AUTOMNE" située à CHAMPS SUR YONNE (89290), 11 avenue du Docteur Schweitzer,

Ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes, savoir :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AB	227	Avenue de la Gare	51 ca
	AB	369	11 avenue du Docteur Schweitzer	23 a 44 ca
	AB	330	1 place de la Gare	13 a 31 ca
Contenance totale				37 a 26 ca

Etant précisé que la résidence figure au cadastre section AB numéros 227 et 369 et que la parcelle cadastrée section AB numéro 330, située de l'autre côté de l'avenue du Docteur Schweitzer, est destinée à assurer les besoins en stationnement de ladite résidence.

L'ensemble immobilier, destiné à accueillir 50 résidents, comprendra après travaux :

- deux bâtiments communiquant entre eux : le premier bâtiment (à restructurer) édifié sur sous sol et comprenant un rez de chaussée, deux étages supérieurs et combles au dessus, le second bâtiment (à édifier) et constitué d'un rez-de-chaussée, deux étages supérieurs et combles au dessus.

- stationnements extérieurs (sur la parcelle AB 330) et une place accessible aux personnes à mobilité réduite près de l'accès principal de la résidence,

- cheminements et espaces verts.

En vue de la réalisation de ce programme, le RESERVANT s'est vu délivrer par la Mairie de CHAMPS SUR YONNE, savoir :

- un permis de construire en date du 6 novembre 2009 sous le numéro PC 089 077 09 U0003 aujourd'hui définitif,

- un permis de construire modificatif en date du 4 août 2010 sous le numéro PC 089 077 09 U0003-01 aujourd'hui définitif.

L'ensemble immobilier dans lequel se trouveront les biens et droits immobiliers,

objet du présent contrat, sera soumis au régime de la copropriété des immeubles bâtis résultant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

L'ensemble immobilier est destiné à être exploité en résidence médicalisée pour personnes âgées.

Les chambres de cette résidence seront destinées à être vendues 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 période minimum de neuf (9) ans.

### **QUALITE DE LA CONSTRUCTION ET DES EQUIPEMENTS**

La qualité de la construction projetée est sommairement décrite dans une note technique qui est *annexée à chacun des exemplaires des présentes*, après visa par les parties.

Cette note indique la nature et la qualité, tant des matériaux utilisés que des éléments d'équipement des locaux objets de la présente convention.

Elle comporte également l'indication des équipements collectifs de l'immeuble.

La qualité et la nature des matériaux et des éléments d'équipement propres auxdits locaux et des équipements collectifs, sont résumés dans une note qui est *annexée aux présentes*, après visa par les parties.

Le plan du local, portant l'indication de sa surface totale et de la surface de ses pièces principales et de ses pièces de service et des dégagements, est *annexé aux présentes*, après visa par les parties.

### **2°) DELAI DE LIVRAISON**

Le délai prévisionnel de livraison de l'immeuble est fixé, savoir :

- pour le bâtiment à édifier : troisième trimestre 2012.
- pour le bâtiment à restructurer : deuxième trimestre 2013.

Le RESERVANT mènera les travaux de telle sorte que les locaux faisant l'objet du présent contrat soient achevés, au sens de l'article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, dans le délai précisé ci-dessus.

Ce délai sera suspendu s'il survenait un cas de force majeure ou plus généralement pour une cause légitime de suspension du délai de livraison. Il en sera ainsi notamment en cas d'intempérie au sens de la réglementation de travaux sur les chantiers de bâtiment ou, en cas d'injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux à moins que lesdites injonctions soient fondées sur des fautes imputables au RESERVANT. De même, ce délai sera, le cas échéant, majoré des jours de retard consécutifs à une interruption de travaux ou au redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou encore à la déconfiture d'une entreprise.

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.

### **PROJET DE VENTE DU RESERVANT**

Le RESERVANT édifiera l'immeuble ci-dessus décrit et le commercialisera par fractions, suivant la formule "vente en l'état futur d'achèvement", après avoir fait établir et recevoir un état descriptif de division et un règlement de copropriété, conformément à la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965.

Le RESERVANT n'entend toutefois réaliser cet immeuble qu'autant que son projet

de construction aura rencontré un accueil favorable auprès de 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 est disposé à s'engager à réserver à toute personne intéressée la faculté de se porter réservataire des locaux de son choix, si toutefois il ne renonce pas à son projet de construction et de commercialisation.

**CECI EXPOSE, IL EST CONVENU :**

**RESERVATION**

Le RESERVANT confère au RESERVATAIRE la faculté d'acquérir, par préférence à tout autre, si le RESERVANT réalise son projet, les locaux ci-après désignés, qui sont localisés sur le plan prévisionnel *annexé aux présentes*.

**DESIGNATION**

Dans l'immeuble à édifier et à restructurer sur le terrain sis à CHAMPS SUR YONNE (89290), 11 avenue du Docteur Schweitzer, décrit ci-dessus en l'exposé du RESERVANT et cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AB	227	Avenue de la Gare	51 ca
	AB	369	11 avenue du Docteur Schweitzer	23 a 44 ca
	AB	330	1 place de la Gare	13 a 31 ca
Contenance totale				37 a 26 ca

**1°)**

Numéro de chambre	Bâtiment (à édifier ou à restructurer)	Etage	Superficie

Ainsi que la quote-part des parties communes.

**2°)** Le mobilier selon le descriptif *annexé aux présentes*.

**GARANTIE**

Le RESERVANT fournira au RESERVATAIRE la garantie prévue par l'article L.261-11d du Code de la construction et de l'habitation, sous la forme d'une garantie extrinsèque.

**PRIX PREVU**

La vente sera offerte au réservataire au prix dès maintenant fixé par le réservant, ferme et définitif, de, savoir :

- le prix immobilier de .....euros (.....€), taxe sur la valeur ajoutée, au taux actuellement en vigueur, comprise.

- le prix du mobilier de .....euros (.....€), taxe sur la valeur ajoutée, au taux actuellement en vigueur, comprise.

Soit un montant total de .....euros (.....€), taxe sur la valeur ajoutée, au taux actuellement en vigueur, comprise.

Si la vente est demandée par le RESERVATAIRE, elle sera conclue au prix ci-dessus indiqué.

### **PRIX DEFINITIF**

Les fractions du prix de vente non payables comptant ne seront pas révisables.

### **REGLEMENT DU PRIX**

1°) Le prix de l'immobilier sera payable selon l'échéancier qui suit :

- Concernant le bâtiment à édifier :

- à la signature de l'acte authentique de vente : (stade fondations en cours)	25%
- à l'achèvement des fondations :	10%
- à la mise hors d'eau :	35%
- à la mise hors d'air :	10%
- à la réalisation des cloisonnements :	10%
- à l'achèvement de la construction :	5%
- à la livraison :	5%

- Concernant le bâtiment à restructurer :

- à la signature de l'acte authentique de vente : (stade : démolitions intérieures)	30%
- à la réalisation des menuiseries intérieures :	35%
- à la réalisation des cloisonnements :	5%
- à l'achèvement de la construction :	25%
- à la livraison :	5%

Etant précisé que les échéanciers qui précèdent sont établis conformément à l'article R 261-14 du Code de la construction et de l'habitation.

2°) Le prix de vente du mobilier sera payable en totalité par le RESERVATAIRE au jour de la signature de l'acte authentique de vente.

### **ACCEPTATION PAR LE RESERVATAIRE**

Le RESERVATAIRE déclare, par les présentes, accepter, sans obligation pour lui d'acquérir, la faculté qui lui est conférée par le RESERVANT de se porter acquéreur, le moment venu, et si le RESERVANT réalise son projet de commercialisation, par préférence à tout autre, des biens et droits immobiliers ci-dessus définis et décrits, au prix ci-dessus fixé.

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



au moyen d'un prêt dont les caractéristiques suivent :

- montant : .....
- durée : .....
- taux maximum annuel (hors assurances) : .....
- établissement sollicité : .....

### **MODALITES DE MISE EN OEUVRE DU DROIT DE PREFERENCE DU RESERVATAIRE**

**Délai dans lequel l'offre d'achat devra être effectuée** - En raison des conditions préalables à la réalisation de la vente, le RESERVANT déclare qu'il formulera son offre dans un délai ne devant pas excéder douze mois à compter de la signature des présentes.

**Offre d'achat et communication à faire au réservataire** - Lorsque, après dépôt et publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété, confection définitive du devis descriptif et des plans d'exécution et au plus tard dans le délai ci-dessus fixé, le RESERVANT sera en mesure de réaliser la vente, il en informera le RESERVATAIRE par lettre recommandée avec demande d'avis de réception comportant les documents suivants :

- Le projet d'acte de vente.
- Une copie de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété de l'immeuble.
- Une copie des pièces qui devront être annexées à l'acte de vente, savoir :
  - a. Le plan des locaux présentement réservés,
  - b. La notice descriptive établie conformément à l'arrêté du 10 mai 1968.

**Invitation à réaliser la vente - Délai de réalisation de la vente** - Par la même lettre, le RESERVANT invitera le RESERVATAIRE à acquérir, s'il lui plaît, les biens et droits immobiliers réservés au plus tard avant l'expiration d'un délai d'un mois, à compter de l'émission de ladite lettre.

L'Office Notarial chargé de la régularisation des actes de vente sera celui de Maître Sylvie PAILLARD, Notaire à RENNES (35000), 1 place Honoré Commeurec.

### **CONSTITUTION DU DEPOT DE GARANTIE**

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité des fractions réservées au profit du RESERVATAIRE, celui-ci verse à un compte ouvert à son nom en l'Etude de Maître Sylvie PAILLARD, notaire ci-avant nommée, un dépôt d'une somme ..... euros (.....€), qui représente cinq pour cent (5%) du prix de l'immeuble ci-dessus fixé.

### **SORT DU DEPOT DE GARANTIE**

1. En cas de réalisation de la vente, l'indisponibilité du dépôt de garantie cessera et son montant sera adressé par le dépositaire au Notaire chargé de recevoir l'acte de vente sur sa demande et pour servir au paiement du prix.

2. Au cas où le RESERVANT n'offrirait pas la vente dans le délai ci-dessus fixé, le montant du dépôt de garantie sera restitué par le dépositaire au réservataire, sur la demande de celui-ci, sous réserve que le RESERVANT ne justifie pas avoir offert la vente dans le délai ci-dessus.

3. Il en sera de même si le RESERVANT ayant fait connaître au RESERVATAIRE, avant l'expiration du délai ci-dessus, qu'il renonce à poursuivre son opération, le RESERVATAIRE en justifie auprès du dépositaire.

4. Au cas où, la vente ayant été offerte, le RESERVATAIRE renoncerait à acquérir pour l'une des causes énoncées aux "b", "c", "d" et "e" de l'article R.261-31 du Code de la construction et de l'habitation ci-dessous reproduits, qui ouvre droit au remboursement du dépôt de garantie, il devra notifier, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa demande motivée de remboursement au RESERVANT et au dépositaire, au plus tard dans le délai de quinzaine après l'expiration du délai d'un mois à compter de l'offre de vente. Le RESERVANT devra, dans un délai de quinzaine après l'émission de la demande de remboursement, faire connaître au RESERVATAIRE et au dépositaire s'il reconnaît ou s'il conteste le droit du RESERVATAIRE au remboursement. S'il reconnaît son droit ou à défaut de contestation, le dépositaire devra rembourser le dépôt au plus tard dans le délai de trois mois à compter de la demande du réservataire. En cas de contestation par le réservant, l'indisponibilité ne cessera qu'après décision de justice.

5. Au cas où, la vente ayant été offerte, le RESERVATAIRE renoncerait à acquérir, le montant du dépôt de garantie sera versé par le dépositaire au RESERVANT sur justification par celui-ci de l'envoi de la lettre d'offre et si, dans le délai de quarante-cinq jours à compter de l'envoi de cette offre, le dépositaire n'a pas reçu la demande de remboursement du RESERVATAIRE faite conformément aux prévisions du paragraphe "4." ci-dessus.

## REPRODUCTIONS LEGALES

Conformément aux énonciations de l'article R.261-27 du Code de la construction et de l'habitation, sont ici reproduites les dispositions des articles R.261-28 à 261-31 du même code.

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

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

**Article R.261-30** : "Le 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 du contrat ;

d) Si l'un de 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%.

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."

### **ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

Le RESERVANT déclare que la commune de CHAMPS SUR YONNE

- n'est pas située dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques,

- est située dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels approuvé par arrêté préfectoral en date du 11 février 1998, pour l'aléa suivant : inondation par débordement de cours d'eau et ruissellement ; au regard de la carte des zonages, l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers, objet des présentes, se situe en zone blanche, en bordure de la zone bleue correspondant à l'aléa d'intensité moyenne "Zone inondable".

- est située en zone 0 pour la prise en compte de la sismicité (risque négligeable mais non nul).

Un état des risques naturels et technologiques *demeurera annexé aux présentes.*

Le RESERVATAIRE déclare avoir parfaite connaissance des informations qui y sont contenues et déclare vouloir en faire son affaire personnelle, et renonce à exercer de ce chef, tout recours contre le RESERVANT.

#### **Sinistre**

Enfin, le RESERVANT déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes 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).

### **CONDITIONS SPECIFIQUES A LA RESIDENCE**

Le présent contrat de réservation porte sur des biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier à usage de résidence médicalisée pour personnes âgées. En conséquence, le RESERVATAIRE s'oblige à donner à bail commercial, concomitamment à la signature de l'acte authentique de vente, les locaux présentement réservés par lui à la société "RESIDENCE D'AUTOMNE" selon le bail *annexé aux présentes.*

Compte tenu du bail commercial ci-dessus visé, le RESERVATAIRE, devenu ACQUEREUR, aura la jouissance des lieux par la perception des loyers à son profit, et ce à partir de la date stipulée audit bail.

Le programme bénéficie du dispositif de défiscalisation CENSI BOUVARD.

"Le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

A cet effet, il est prévu que la mise en location doit intervenir dans les 12 mois suivant la livraison et pour une durée minimum de 9 ans." (Loi N°2010-737 du 1<sup>er</sup> juillet 2010).

### **FRAIS**

Le RESERVATAIRE supportera tous les frais, droits et honoraires de l'acte authentique de réalisation et de ses suites, en ce compris les frais afférents aux dépôts des pièces du programme et à l'établissement de l'état descriptif de division – règlement de copropriété (frais de géomètre, frais d'acte authentique).

Etant ici précisé que les frais afférents à l'acte de vente sont évalués à .....€ et les frais relatifs à l'acte de prêt éventuel à .....€.

### **OBLIGATIONS LEGALES**

#### **Faculté de rétractation**

Conformément à l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation et afin de permettre au RESERVATAIRE de disposer de son droit de rétractation de 7 jours, un exemplaire du présent contrat de réservation lui sera adressé par lettre recommandée avec accusé de réception. Le contrat ne deviendra définitif qu'au terme d'un délai de 7 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre notifiant le présent contrat au RESERVATAIRE adressé sous pli recommandé avec demande d'avis de réception par le notaire du programme.

### **DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs sièges et demeures respectifs.

Fait à .....

Le .....

En deux (2) exemplaires