

**CONTRAT DE RESERVATION  
SECTEUR PROTEGE**

**CONTRAT DE RESERVATION  
VENTE EN L'ETAT FUTUR  
D'ACHEVEMENT  
SECTEUR PROTEGE**

**I – CONDITIONS GENERALES**

**I. 1. RESERVANT**

La société ci-après plus amplement dénommée dans le paragraphe « DISPOSITIONS PARTICULIERES » en fin des présentes, représentée par la personne ci-après visée, domicilié pour les besoins des présentes au siège de la société qu'elle représente, ayant tous pouvoirs en sa qualité de représentant de ladite société. Agissant aux présentes en se réservant la faculté de se substituer toutes Sociétés Civiles de Construction Vente.

**I. 2. RESERVATAIRE(S)**

La ou les personnes physiques ou morales visées dans la partie « DISPOSITIONS PARTICULIERES » en fin des présentes.

**I. 3. RESERVATION**

Le réservataire, ayant pris connaissance de la consistance du programme résultant du plan de masse, du plan des locaux ci-après désignés, de la notice descriptive sommaire, ainsi que du montant du prix, s'est déclaré intéressé pour l'acquisition des locaux désignés aux présentes et a demandé au réservant de lui réserver ce BIEN.

Le réservant confère par les présentes au réservataire la faculté d'acquérir, par préférence à tout autre personne, les biens immobiliers (et éventuellement mobiliers) ci-après désignés devant être édifiés ainsi qu'il a été dit aux présentes.

Le réservataire déclare par les présentes accepter la faculté qui lui est conférée par la Société, de se porter acquéreur par préférence à tout autre, des biens et droits immobiliers ci-dessus désignés et décrits, moyennant les conditions de prix ci-après fixées.

Le réservataire déclare avoir pris connaissance des articles R 261.28 à R 261.31 du C.C.H. qui sont littéralement reproduits ci-après.

**I. 4. OBJET DU CONTRAT – PROJET DE CONSTRUCTION**

L'objet du contrat figure dans la partie « DISPOSITIONS PARTICULIERES » en fin des présentes. Suivant l'autorisation d'urbanisme visée dans les « DISPOSITIONS PARTICULIERES » le RESERVANT projette d'édifier un ensemble immobilier désigné ci-après dans la partie « DISPOSITIONS PARTICULIERES » en fin des présentes.

Il est précisé ici que le RESERVANT se réserve le droit de déposer une ou plusieurs demandes d'autorisation d'urbanisme Modificatives éventuelles, ayant trait à l'ensemble immobilier ci-dessous décrit, ce que le RESERVATAIRE s'engage à accepter d'ores et déjà à la signature des présentes, à condition que la surface privative du lot qu'il réserve ce jour ne soit pas modifiée par le ou les autorisation d'urbanismes Modificatives.

**I. 5. DESCRIPTION GENERALE.**

D'une manière générale, la disposition, la nature, la qualité des matériaux que le RESERVANT se propose d'employer pour les locaux objets du présent contrat, sont établies par une note technique sommaire et un plan ci-joint, sous

réserve des aménagements qui seraient rendus nécessaires pour des raisons d'ordre technique ou administratif.

Les plans et documents comportant les indications relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques du projet, ainsi que le règlement de copropriété et l'état descriptif de division, seront déposés aux rangs des minutes de l'Office Notarial de Maître EYROLLES 52 Bd du Roi René – 13100 AIX EN PROVENCE.

**I. 6. DELAI D'EXECUTION**

Le réservant s'engage à exécuter les travaux de telle sorte que l'Achèvement des Travaux s'inscrive dans le délai prévu visé dans la partie « DISPOSITIONS PARTICULIERES » en fin des présentes.

L'achèvement s'entend au sens de l'article R261-1 CCH dès lors que sont exécutés les ouvrages et installés les éléments d'équipement permettant une utilisation des biens réservés conforme à leur destination.

Le délai prévisionnel des travaux est donné sous réserve de cas de force majeure ou des causes usuelles de suspension de délai, tels que les intempéries, la grève (qu'elle soit générale, particulière au bâtiment ou spéciale à l'une des entreprises travaillant sur le chantier), le redressement ou la liquidation judiciaire de l'une des entreprises effectuant des travaux, les injonctions judiciaires ou administratives ayant pour conséquences la suspension ou l'arrêt des travaux, la dépollution du sol et du sous-sol les troubles résultant de mouvements séditieux ou accidents de chantier.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement des travaux serait différée d'un temps égal au double de celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux, en raison de leur répercussion sur l'organisation générale du chantier. Dans un tel cas, la justification de la survenance de l'une de ces circonstances sera apportée par le vendeur à l'acquéreur par une lettre du maître d'œuvre.

L'achèvement de l'ensemble des locaux composant le programme pouvant ne pas être simultané, le réservataire devra supporter les mouvements susceptibles de résulter de l'exécution des travaux d'achèvement et de parachèvement de l'immeuble.

**I. 7. CONDITIONS SUSPENSIVES**

Il est expressément convenu entre les parties qu'au titre des obligations du RESERVATAIRE le présent contrat n'est soumis qu'aux conditions suspensives : de l'obtention du prêt du réservataire (si cette condition a été stipulée ci-dessus), le cas échéant de l'acquisition par le RESERVANT (ou société substituée) du bien immobilier formant l'assiette du programme, le cas échéant de l'obtention de l'autorisation d'urbanisme sollicitée et de l'absence de recours et de retrait administratif sur celle-ci, le tout dans les délais qui seront déterminés aux présentes. Passée cette date et si les conditions suspensives ne sont pas réalisées le présent contrat sera automatiquement annulé, sans indemnités de part ni d'autre, et le dépôt de garantie intégralement restitué au réservataire dans le délai d'un mois.

**CONTRAT DE RESERVATION  
SECTEUR PROTEGE**

**I. 8. FORME DE LA VENTE**

Le RESERVANT vendra les fractions de l'immeuble dont il envisage la construction sous la forme de vente en état futur d'achèvement, conformément aux dispositions de la loi 67.3 du 3 Janvier 1967 et des textes subséquents (Articles L 261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation). La date prévisionnelle d'achèvement, sous réserve de cas de force majeure ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison, est fixée dans la partie « DISPOSITIONS PARTICULIERES » en fin des présentes.

**I. 9. ASSURANCES CONSTRUCTION - GARANTIE ACHEVEMENT**

**ASSURANCE CONSTRUCTIONS**

Conformément à la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978, le RESERVANT souscrita auprès de toute compagnie habilitée une assurance "DOMMAGES-OUVRAGES" concernant l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les biens objets des présentes, ainsi qu'une assurance "Constructeur Non Réalisateur".

**GARANTIE D'ACHEVEMENT**

La garantie prévue par l'article R 261-17 du Code de la Construction et de l'Habitation (issu du décret n° 78.622 du 31 Mai 1978), sera conférée soit sous la forme d'une garantie d'achèvement conformément aux dispositions de l'article R.261-18 soit sous la forme de l'article R 261-21 dudit code. Les justifications seront déposées aux rangs des minutes du Notaire au frais du RESERVANT.

**I. 10. REALISATION DE LA VENTE**

**1 - Délai dans lequel l'offre d'achat devra être faite et communication**

Le réservant invitera le réservataire à conclure, au moment choisi par la Société ou le Notaire, la vente dans le délai indiqué dans la partie « DISPOSITIONS PARTICULIERES » en fin des présentes. Cette invitation sera faite sous la forme d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception et comprendra les éléments suivants :

- Indication du prix de vente,
- Copie du projet d'acte de vente et du Règlement de Copropriété,
- Indication, le cas échéant, des modifications de surface et d'équipement par rapport au descriptif et pièces susvisées.

**2 - Délai de réalisation de la vente**

Par le même courrier, le réservant ou son Notaire invitera le réservataire à acquérir les biens et droits immobiliers ci-dessus réservés, dans le délai d'un mois à compter de l'émission de ladite lettre. En raison d'un empêchement majeur dont il devra justifier, le réservataire pourra solliciter du RESERVANT un report de date à laquelle il devra ratifier son acquisition.

Si la Société lui accorde ce report, le prix de vente des locaux se trouvera majoré d'une actualisation de 1% par mois, tout mois commencé étant dû.

**3 - Conditions de la vente en cas de réalisation.**

La vente sera réalisée avant achèvement des constructions, en conséquence, elle sera consentie notamment sous les charges et conditions suivantes :

La vente aura lieu avec garantie des dimensions utiles des locaux à cinq pour cent près.

Les locaux seront transférés libres de tous droits réels

Les locaux seront vendus dans l'état conforme aux plans et devis descriptifs de la construction, sous réserve des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter aux constructions, pour des

raisons d'ordre technique ou administratif

Le RESERVANT s'engage à terminer les travaux et, pour réaliser ce projet, conservera la qualité de maître d'ouvrage. A cet effet, il aura pouvoir irrévocable, avant ou après la vente, de faire exécuter tous marchés de travaux, passer tous contrats de cour commune, de constitution de servitudes, d'héberges, effectuer toutes cessions de terrain nécessaires pour l'alignement, établir toute convention de voisinage, toutes acquisitions de mitoyenneté, droits de vue, sans que cette énumération soit limitative. Tous ces actes seront faits par le RESERVANT à ses frais, risques et périls et n'entraîneront pas modification du prix de base susvisé.

Le RESERVANT sera tenu à l'égard du RESERVATAIRE en cas de réalisation, de la garantie des défauts des biens et droits immobiliers vendus, dans les termes des articles 1642-1, 1646-1, 1648-2, 1792, 1792-1, 1792-2, 1793-3 et 2270 du Code Civil. Il ne sera tenu que des garanties dues par le vendeur d'immeuble à construire à l'exclusion de toutes autres et notamment il ne sera tenu à aucune autre obligation de garantie des vices au sens des articles 1641 et 1649 du Code Civil, si ce n'est que dans les limites et conditions fixées ci-dessus.

Le RESERVATAIRE aura la jouissance des locaux à lui vendus à l'achèvement desdits biens et droits immobiliers et à la condition de s'être libéré de la totalité du prix de la vente. La date prévisionnelle fixée en seconde partie des présentes, est stipulée sous réserve de cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

L'acquéreur acquittera, à compter de la mise à disposition ou à compter de son entrée dans les lieux, si celle-ci est antérieure, et dans les conditions du règlement de copropriété qui sera établi selon les principes d'usage, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus. Il supportera à compter de la même date, tous les impôts, contributions et autres charges afférentes à l'immeuble. Il supportera les taxes et droits de toutes natures exigibles pour le raccordement et branchement de l'immeuble aux différents réseaux publics ou étant donnés en concession.

**I. 11. PENALITES DE RETARD**

Le réservant précise que le prix de vente ci-dessus sera majoré de 1 % (UN POUR CENT) par mois de retard (tout mois commencé étant dû), dans les cas suivants :

- Si le délai de réalisation de la vente n'était pas respecté du fait du RESERVATAIRE.
- Si chaque fraction du prix n'était pas payée à l'échéance indiquée à la rubrique paiement du prix.

**I. 12. CONSTITUTION D'UN DEPOT DE GARANTIE**

Le cas échéant et selon ce qui sera indiqué dans la partie « DISPOSITIONS PARTICULIERS » en fin des présentes, à la garantie de la présente réservation, et en contrepartie de l'indisponibilité des fractions réservées au profit du réservataire, celui-ci s'oblige à constituer aussitôt que les présentes auront été signées et qu'il aura en sa possession l'exemplaire lui revenant, le dépôt de la somme ci-dessus indiquée sous le titre de DEPOT DE GARANTIE, à un compte ouvert à son nom dans les livres du notaire chargé de l'opération mentionné ci-avant ou dans les comptes d'un organisme financier, cette somme versée n'étant pas productive d'intérêts.

Il demeure bien entendu que le détenteur n'encourra aucune responsabilité du fait de la mission séquestre amiable qui lui est ainsi confiée et qu'il pourra toujours s'opposer à toute demande

**CONTRAT DE RESERVATION  
SECTEUR PROTEGE**

de retrait qui ne lui apparaîtrait pas conforme au présent contrat ou aux lois en vigueur.

Si le réservataire use de son droit de rétractation dans le délai de 7 jours prévu aux présentes, le dépôt de garantie lui sera immédiatement restitué.

**I. 13. SORT DU DEPOT DE GARANTIE EN CAS DE NON EXERCICE DE LA FACULTE DE RETRACTATION**

1. En cas de réalisation de la vente, l'indisponibilité cessera et le montant du dépôt de garantie sera viré par le dépositaire directement au compte de la Société et pour servir au paiement du prix, sur ordre du Notaire désigné, chargé de recevoir l'acte de vente.

2. Au cas où le réservant n'offrirait pas la vente dans les délais fixés aux présentes, le montant du dépôt de garantie sera restitué par le dépositaire au réservataire, sur la demande de celui-ci.

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

4. Au cas où la vente serait offerte, et où le réservataire renoncerait à acquérir, pour l'une des raisons énoncées au B-C-D-E de l'article R 261.31 ci-dessus reproduit du C.C.H., ouvrant droit au remboursement du dépôt, le réservataire devra notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa demande motivée au réservant et au dépositaire, au plus tard dans un délai d'un mois à compter de l'offre de vente.

Le réservant devra, dans le délai de quinze jours après l'émission de la demande de remboursement, faire connaître au réservataire et au dépositaire, s'il accepte ou non cette demande et s'il reconnaît ou conteste le droit du réservataire au remboursement. Si le réservant reconnaît le droit du réservataire, ou à défaut de contestation, la dépositaire devra rembourser au réservataire le dépôt de garantie, au plus tard dans le délai de trois mois de la demande du réservataire. En cas de contestation du réservant, l'indisponibilité ne cessera qu'après la décision de justice.

5. Au cas où la vente aurait été offerte, le réservataire renoncerait à acquérir, le montant du dépôt de garantie serait versé par la dépositaire au réservant, 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 l'offre, le dépositaire n'a pas reçu la demande de remboursement du réservataire faite conformément aux prévisions du paragraphe ci-dessus.

**I. 14. PRET**

Si le réservataire déclare avoir l'intention de solliciter un prêt, conformément aux indications portées en tête des présentes, et si, conformément à la loi ce prêt n'était pas obtenu pour un fait ne dépendant pas de la volonté du réservataire, dans un délai de QUARANTE CINQ JOURS à compter des présentes, les parties conviennent que la présente réservation est de ce fait annulée.

Le dépôt de garantie est alors débloqué en faveur du réservataire si les conditions suivantes ont toutes été strictement remplies :

1. Le réservataire prend dans les meilleurs délais contact avec son organisme prêteur et dépose un dossier complet de demande de prêt. Il fera parvenir au réservant, une attestation de dépôt

de demande de prêt.

2. Le réservataire répond immédiatement à toute demande de renseignements de la part de l'organisme et fournit tous les documents supplémentaires qui lui sont réclamés.

3. Il autorise l'organisme prêteur à tenir la Société parfaitement au courant de son dossier de prêt.

Si ces conditions n'ont pas été respectées par le réservataire, et/ou si l'offre de prêt émise par l'organisme prêteur, bien que conforme à la demande de prêt qui aura été faite par le réservataire, n'était pas acceptée par ce dernier, le dépôt de garantie sera débloqué automatiquement en faveur du RESERVANT à titre d'indemnité transactionnelle et forfaitaire.

**I. 15. PRIX**

Le prix stipulé dans la partie « DISPOSITIONS PARTICULIERES » en fin des présentes est FERME et DEFINITIF a été calculé en tenant compte du taux de TVA de 19,6 % actuellement applicable. Le prix ci-dessus convenu sera payé pour partie comptant le jour de la réitération des présentes par acte authentique, au moyen d'un CHEQUE DE BANQUE ou d'un virement SWIFT, selon l'échéancier ci-après visé.

**I. 16. PAIEMENT DU PRIX**

Le prix ci-dessus sera payable de la façon suivante, observation étant ici faite que toutes les sommes énoncées sont toutes taxes comprises

- **70% (TRENTE POUR CENT)** à la signature de l'acte authentique (sauf stade ultérieur)
- **20 % (VINGT POUR CENT)** à la fin de la pose des cloisons du bien acquis.
- **5 % (CINQ POUR CENT)** à l'achèvement du Bâtiment
- **5 % (CINQ POUR CENT)** à la mise à disposition des locaux à l'acquéreur

Ces fractions étant cumulables suivant l'avancement des travaux attesté par l'Architecte de l'opération.

IL EST PRECISE ICI QUE LE PRIX NE COMPREND PAS :

- Les frais d'actes notariés de vente, en particulier les émoluments du Notaire (acte de vente, acte de prêts, émoluments de nantissement ou autres), les frais de publicité foncière, les honoraires du conservateur des hypothèques, la quote-part des frais d'établissement du règlement de copropriété (et de géomètre) qui seront remboursés par le RESERVATAIRE au RESERVANT au jour de la signature de l'acte authentique de vente. Le RESERVANT accepte d'avancer les frais et émoluments de procuration et de constitution d'usage pour le compte du RESERVATAIRE, lesquels frais et émoluments lui seront remboursés directement par le notaire par imputation d'une partie des frais visés ci-dessus et inclus dans l'investissement total du réservataire.
- Les frais d'acte concernant les emprunts auxquels le réservataire pourrait avoir recours.

**I. 17. ELECTION DE DOMICILE / LITIGES**

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile en l'étude du Notaire. De convention expresse entre les parties, l'acte de vente des parties d'immeuble, objet des présentes, sera dressé et reçu par ledit Notaire. En cas de litige sur l'interprétation des présentes, les Tribunaux du siège du RESERVANT seront seuls compétents.

**CONTRAT DE RESERVATION  
SECTEUR PROTEGE**

**I. 18. DISPENSE D'ENREGISTREMENT**

Le présent acte s'analysant comme une convention "sui générés" et synallagmatique contenant à la charge du RESERVANT l'engagement non pas de vendre l'immeuble mais celui de le réserver à un acheteur, ne peut s'identifier à une promesse unilatérale de vente et n'est donc pas soumise à la formalité de l'enregistrement obligatoire. En conséquence l'enregistrement du présent contrat de réservation n'aura lieu que sur la réquisition expresse du réservataire et à ses frais.

**I. 19. REMISE DE PIECES**

Le réservataire reconnaît avoir reçu un exemplaire du présent contrat et ses pièces jointes visées dans la partie « DISPOSITIONS PARTICULIERES » en fin des présents.

**I. 20. FRAIS.**

Le RESERVATAIRE paiera les frais des présentes, de l'acte authentique et de ses suites y compris celui de toutes demandes de pièces d'état-civil cadastrale d'urbanisme, hypothécaire, et de toutes notifications exigées par la loi.

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé que les frais indiqués en seconde partie des présentes, le sont à titre prévisionnel, en fonction soit du taux d'enregistrement, soit de la T.V.A., des pourcentages pour le calcul des émoluments, des frais fixes, du régime de faveur pouvant être accordé au prêt et en fonction des garanties imposées par le prêteur, en vigueur à ce jour. En conséquence l'ACQUEREUR devra supporter toutes augmentations de frais entraînées par une modification desdits taux et pourcentages. Il déclare avoir été en outre informé que ceux-ci ont été précisés sauf à parfaire ou à diminuer en fonction du dossier définitif du RESERVATAIRE ;

**I. 21. NEGOCIATION**

Selon ce qui est indiqué le cas échéant dans la partie intitulée « DISPOSITIONS PARTICULIERES » le RESERVATAIRE reconnaît que la présente opération a été régularisée par l'intermédiaire de la société visée dans ladite partie. Le DÉBITEUR de cette rémunération (selon ce qui sera indiqué éventuellement dans les « DISPOSITIONS PARTICULIERES » s'oblige à régler le montant de cette commission dès le jour de la régularisation de l'acte de vente pouvant découler des présentes par acte authentique et donne à ce titre ordre irrévocable au notaire chargé de cette opération de régler le coût de cette commission.

A défaut d'indication d'une rémunération d'un intermédiaire dans les « DISPOSITIONS PARTICULIERES » tout intermédiaire éventuel sera rémunéré directement par le RESERVANT, à ses frais exclusifs.

**I. 22. COMMUNICATIONS LEGALES**

Reproduction des articles R.261.28 à R.261.31 du décret n° 78.622 du 31 Mai 1978.

Pour satisfaire aux obligations réglementaires, il est rappelé que les articles R.261.28 à R.261.31 sont les suivants :

ARTICLE R.261-28 :

*Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder cinq 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 deux 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 réservataire dans une banque ou un établissement habilité à cet effet ou chez un Notaire.*

*Les dépôts des réservataires des différents locaux composant 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 au moins un mois avant la date de 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 un 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 à 10 % aux prévisions dudit contrat.*

*d/ Si l'un des éléments d'équipements prévus au contrat préliminaire n'est pas 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 de restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à compter de cette demande.*

**I. 23. FACULTES DE RETRACTATION**

1°) Conformément à l'article L 271-1 et L 271-2 du code de la construction et de l'habitation, le RESERVATAIRE aura la faculté de se rétracter et de renoncer au bénéfice du présent contrat dans les conditions prévues audit article ci-après littéralement retranscrit :

**"Article L.271-1** Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un

CONTRAT DE RESERVATION  
SECTEUR PROTEGE

professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours.

**"Article L.271-2 :** Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de sept jours.

Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus."

A cet effet, le présent acte lui sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou remis

en mains propres contre décharge. Dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification ou du lendemain de la remise en mains propres, le RESERVATAIRE pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception. A cet égard, le RESERVANT constitue pour son mandataire l'intermédiaire ci-après visé, aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

Il est ici précisé à le RESERVATAIRE que dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci sera considérée comme définitive. Par ailleurs, et en cas de pluralité de RESERVATAIRE, la rétractation d'un seul entraînera caducité des présentes.

2°) Les présentes conventions sont, le cas échéant, soumises aux dispositions de la loi du 22 Décembre 1977 relative au démarchage à domicile (modifiée par la loi N° 89-421 du 23 Juin 1989). En conséquence les parties font aux présentes le **Rappel des dispositions des articles L.121-21, L.121-23 à L.121-27 du Code de la Consommation.**

Art. L.121-21 "Est soumis aux dispositions de la présente loi, quiconque pratique ou fait pratiquer le démarchage, au domicile d'une personne physique, à sa résidence ou à son lieu de travail, même à sa demande, afin de lui proposer l'achat, la vente, la location vente ou la location avec option d'achat de biens, ou la fourniture de services.

Est également soumis, aux dispositions de la présente loi, le démarchage dans les lieux non destinés à la commercialisation du bien ou du service proposé et notamment l'organisation par un commerçant ou à son profit de réunions ou d'excursions afin de réaliser les opérations définies à l'alinéa précédent.

Art. L.121-23 "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° Nom 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 marchandises ou objets offerts ou des services proposés.
- 5° Conditions d'exécution du contrat, notamment les modalités et les délais de livraison des marchandises ou objets, ou d'exécution de la prestation de services,
- 6° Coût des travaux global à payer, 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.

Art. L.121-24 : "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 pris en conseil d'état précisera les mentions devant figurer sur ce formulaire.

**CONTRAT DE RESERVATION  
SECTEUR PROTEGE**

*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.*

*Art. L.121-27 "A la suite d'un démarchage par téléphone ou par tous moyens techniques assimilables, le professionnel doit adresser au consommateur une confirmation de l'offre qu'il a faite. Le consommateur n'est engagé que par sa signature. Il bénéficie alors des dispositions prévues aux articles L.121-16 et L.121-19.*

*Art. L.121-25 "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 demande d'acquéreur 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.*

*Art. L.121-26 "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 quelque prestation de service de quelque nature que ce soit.*

*En conséquence le présent acte ouvre droit pour le L'ACQUEREUR à l'exercice de la faculté de rétractation prévu par les articles 1, 2, 2bis et 3 de ladite loi, retranscrit aux présentes.*

Le bordereau d'annulation visé dans le texte de l'article L.121-24 dudit code, figure aux termes des présentes ce que les parties reconnaissent expressément.

**I. 24. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES.**

Demeure ci-joint l'état obligatoire au titre des risques naturels et technologiques.

Le RESERVANT déclare que le BIEN objet des présentes :

- n'a pas subi, à sa connaissance, de catastrophes naturelles telles qu'inondations, glissements de terrains, sécheresses, tempêtes, sauf l'effet éventuel des arrêtés de catastrophes naturels visé à l'état des risques naturels et technologiques ci-joint,
- n'a subi, à sa connaissance, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle.

**I. 25 NATURE DU CONTRAT**

Il est précisé par le RESERVANT au RESERVATAIRE que les accords objets des présentes se situent dans la phase exploratoire préalable au lancement de l'opération. Si le RESERVANT renonçait pour quelques raisons que ce soient à la réalisation de l'opération il notifierait cette décision sans avoir besoin de la motiver au RESERVATAIRE et le dépôt de garantie ci-dessous visé lui serait intégralement restitué ; les deux parties seraient alors ipso facto déliées de tout engagement sans que l'une ou l'autre ne puisse prétendre à aucune indemnité.

**I. 26 AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent protocole d'accord exprime l'intégralité du prix convenu.

CONTRAT DE RESERVATION  
SECTEUR PROTEGE

**II. – DISPOSITIONS PARTICULIERES**

**II. 1 – RESERVANT**

La société dont les caractéristiques suivent :

Dénomination : LE RELAIS.	Forme : SCCV
Capital : 1.000 euros	Siège social : 123 Rue du Château, à BOULOGNE BILLAN COURT
Greffe d'immatriculation : NANTERRES	N° d'immatriculation : 337.879.548
Représentée par Monsieur Hervé HARDY	Qualité : Mandataire

**II. 2 - RESERVATAIRE**

MONSIEUR (1)	MADAME (1)
<b>NOM</b> .....	<b>NOM DE JEUNE FILLE</b> .....
<b>PRENOMS</b> .....	<b>PRENOMS</b> .....
<b>LIEU DE NAISSANCE</b> .....	<b>LIEU DE NAISSANCE</b> .....
<b>DATE DE NAISSANCE</b> .....	<b>DATE DE NAISSANCE</b> .....
<b>PROFESSION</b> .....	<b>PROFESSION</b> .....
<b>DOMICILE</b> .....	
<b>TELEPHONE</b> .....	
<b>MOBILE</b> .....	
<b>MAIL</b> .....	
<b>DATE DU MARIAGE</b> ..... <b>LIEU DE MARIAGE</b> .....	
<b>REGIME MATRIMONIAL</b> .....	
<i>OU TOUTE PERSONNE PHYSIQUE OU MORALE QU'IL LUI(LEUR) PLAIRA DE SE SUBSTITUER.</i>	

(1) JOINDRE COPIE DES CARTES D'IDENTITE ET DU LIVRET DE FAMILLE

CONTRAT DE RESERVATION  
SECTEUR PROTEGE

**II. 3. OBJET DU CONTRAT**

Le (les) Lot(s) de copropriété ci-après dans un ensemble immobilier à édifier sur une parcelle de terrain ci-après désignée.

COMMUNE : <i>CHEZY SUR MARNE</i>	Adresse : <i>21 à 23 Grand Rue et 1 rue de carmes,</i>
PLAN DE VENTE n° : .....	ETAGE : .....
TYPE : .....	SUPERFICIE HABITABLE : .....M2

Une quote-part de la propriété des parties communes de l'immeuble, déterminée ainsi qu'il est dit à l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965, sera attachée à l'appartement et à ses annexes ci-dessus désignés.

**II. 4. DEPOT DE GARANTIE**                      (   ) OUI                                      (   ) NON (2)

Le réservataire dépose la somme de :

.....Euros **(3)**

soit un maximum de 5 % du prix. Cette somme devant être transférée sur un compte spécialement ouvert à cet effet.

Chèque n° .....	en date du .....
Tiré sur .....	
A l'ordre de Me EYROLLES Notaire associé à AIX EN PROVENCE 52 Bd du Roi René	

**II. 5. REALISATION**

Délai maximum de l'offre de vente : .....	2 Mois à compter de la signature des présentes.
Achèvement des Travaux : .....	Délai prévisionnel 31 décembre 2010.

**II. 6 PIECES JOINTES**

SONT JOINTS :

- CONDITIONS GENERALES,
- ETAT DES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS.
- PLAN DE L'APPARTEMENT,
- NOTICE SOMMAIRE DESCRIPTIVE.
- PROJET DE BAIL COMMERCIAL ET D'ACTE DE SUBROGATION

(2) METTRE UNE CROIX DANS LA BONNE REPONSE.  
(3) SI OUI - CHEQUE A L'ORDRE DE LA SCP EYROLLES & ASSOCIES, NOTAIRES A AIX EN PROVENCE, 52, BOULEVARD DU ROI RENE

CONTRAT DE RESERVATION  
SECTEUR PROTEGE

**II. 7 PIECES A JOINDRE**

A JOINDRE :

- COPIE DES CARTES D'IDENTITE ET LIVRET DE FAMILLE,
- LE CAS ECHEANT CHEQUE DE DEPOT DE GARANTIE.

**II. 8. PRIX**

**LA RESERVATION EST CONSENTIE MOYENNANT  
LE PRIX T.V.A INCLUSE (4).....€.**

Le prix stipulé FERME et DEFINITIF a été calculé en tenant compte du taux de TVA de 19,6 % actuellement applicable. Toutefois, il est bien précisé que si, avant la signature de l'acte authentique de vente, une augmentation ou une diminution de taux intervenait, le supplément ou la diminution de cette taxe serait applicable au prix TTC convenu.

**II. 9. PRET ENVISAGE ( ) OUI ( ) NON (5)**

MONTANT.....€  
DUREE MINIMUM.....  
TAUX MAXIMUM (HORS ASSURANCE).....% L'AN  
DATE LIMITE D'OBTENTION DU PRET (45 JOURS MAXIMUM) .....  
BANQUE.....

**MENTION MANUSCRITE (6)**

A recopier de la main des acquéreurs : « Je soussigné(e) (nom et prénom), reconnais avoir été informé que si je recours à un ou plusieurs prêts autres que ceux éventuellement indiqués ci-dessus, je ne pourrai me prévaloir de la non obtention de ce ou ces prêts pour mettre fin aux présentes en application du statut protecteur des articles L. 312-1 et suivant du code de la consommation.

**SIGNATURE(S)**

- (4) VOIR GRILLE – COLONNE A
- (5) METTRE UNE CROIX DANS LA BONNE REPONSE.
- (6) A N'UTILISER QUE SI LE OU LES PRETS NE COUVRENT PAS TOUT LE PRIX ET LES FRAIS.

CONTRAT DE RESERVATION  
SECTEUR PROTEGE

**II. 10 ANNULATION DE COMMANDE**

**ANNULATION DE COMMANDE**  
**Code de la Consommation articles L.121-23 à L.121-26**

**Si vous annulez  
votre commande  
vous pouvez  
utiliser le  
bordereau  
détachable ci-  
contre.**

- Compléter et signer ce formulaire :

- L'envoyer par Lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse suivante:

Nom de la société .....	SELECTYS
Adresse de la société .....	3 bis avenue Foch
Code postal et ville .....	05 000 GAP

- L'expédier au plus tard le septième jour à partir du jour de la commande, ou si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, le premier jour ouvrable suivant.

*Je soussigné déclare annuler la commande ci-après :*

Nature du service commandé	.....
Date de la commande	.....
Nom du client	.....
Adresse du client	.....

Signature du client

CONTRAT DE RESERVATION  
SECTEUR PROTEGE

**II. 11. DESTINATION**

La totalité de l'ensemble immobilier constituera :

- un <i>d'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes</i> ,	( X ) <u>OUI</u> ( ) <u>NON</u>
--	---------------------------------

L'acquéreur déclare en outre faire cette acquisition afin de bénéficier des dispositions de la loi dite « BOUVARD » c'est à dire à l'article 199 sexvicies du Code Général des Impôts, qui autorisent à bénéficier d'une réduction d'impôts calculée sur l'investissement réalisé ; cette réduction d'impôt est cependant soumise à un plafond, et à diverses conditions et contraintes que l'ACQUEREUR déclare parfaitement connaître.

L'acquéreur pourra y préférer, selon le choix qui lui paraîtra le plus judicieux, le régime de droit commun des Loueurs Meublés Professionnels ou non professionnels.

**II. 12. BILAN FINANCIER**

<b>PRIX IMMOBILIER TTC (7-A)</b> .....	<b>€.</b>
<b>FRAIS D'ACTE D'ACQUISITION (7-C)</b> .....	<b>€.</b>
<b>FRAIS D'ACTE DE PRET(7-D)</b> .....	<b>€.</b>
<b>PRIX DES MEUBLES TTC (7-B)</b> .....	<b>€.</b>
<b>FRAIS DE PROCURATION ET FRAIS COMPTABLE (7-E)</b> .....	<b>€</b>
<b>TOTAL DE L'INVESTISSEMENT TTC (7- G)</b> .....	<b>€.</b>

<b>- DONT TVA RECUPERABLE (7 -F)</b> .....	<b>€.</b>
--	-----------

En outre Le RESERVATAIRE déclare avoir été informé que le notaire rédacteur a proposé de fixer à la somme de QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX HUIT EUROS (498 euros) TTC ses honoraires pour rédaction de l'acte de dépôt de pièces de l'acte de subrogation au bail commercial lesquels honoraires seront librement fixés avec le RESERVATAIRE conformément aux stipulations de l'article 13 du Décret N° 78-262 du 8 Mars 1978 et du décret N°86-358 du 11 Mars 1986

(7) VOIR GRILLE

**CONTRAT DE RESERVATION  
SECTEUR PROTEGE**

**II. 13. DISPOSITIONS RELATIVES AU REMBOURSEMENT DE LA TVA GREVANT L'ACQUISITION.**

Conditions particulières pour l'achat de biens immobiliers dans le cadre des dispositions de l'article 261 D 4<sup>e</sup> a et c du CGI :

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé des règles fiscales qui régissent une acquisition en tant que loueur de locaux par bail commercial à un exploitant d'un établissement d'hébergement de « résidence de tourisme », notamment pour la récupération de la Taxe à la Valeur Ajoutée grevant l'acquisition.

Afin de satisfaire aux conditions de l'article 261-D 4, il conclura un bail commercial de neuf années avec la Société de gestion, ayant une activité commerciale d'exploitant de « résidence de tourisme ».

L'article 261-D 4 du Code Général des Impôts est reproduit par extrait ci-dessous :

*Toutefois, l'exonération ne s'applique pas :*

*a. Aux prestations d'hébergement fournies dans les hôtels de tourisme classés, les villages de vacances classés ou agréés et les résidences de tourisme classées lorsque ces dernières sont destinées à l'hébergement des touristes et qu'elles sont louées par un contrat d'une durée d'au moins neuf ans à un exploitant qui a souscrit un engagement de promotion touristique à l'étranger dans les conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat ;*

*b....*

*c. Aux locations de locaux nus, meublés ou garnis consenties à l'exploitant d'un établissement d'hébergement qui remplit les conditions fixées aux a ou b, à l'exclusion de celles consenties à l'exploitant d'un établissement mentionné à l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation dont l'activité n'ouvre pas droit à déduction.*

L'ACQUEREUR s'engage expressément à conférer tous pouvoirs à un cabinet fiscal, 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.

L'ACQUEREUR 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.

FAIT EN DEUX EXEMPLAIRES ORIGINAUX sur DOUZE PAGES ;

**LE RESERVANT**

En son siège social

Le .....

**LE RESERVATAIRE**

A .....

Le .....