



Contrat de réservation

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

**LE CLOS ST MICHEL
CHINON (37 500)**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1°) La Société " LA RABLAISIENNE II ", SARL au capital de 8.000 euros, dont le siège social est à Saint-Cyr-sur-Loire (Indre-et-Loire) 23, rue de la Moisanerie, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOURS sous le numéro 531 842 995, ou toute société qu'elle voudrait se substituer,
Représentée par Monsieur Jean-Pierre CAILLAULT, agissant en sa qualité de gérant, et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes tant en sa dite qualité qu'en vertu des statuts.

Ci-après dénommé "LE RESERVANT"

- (*) 2°)
- **Nom de(s) l'acquéreur(s) :**
 - **Prénom :**
 - **Adresse :**
.....
.....

Ci-après dénommé "LE RESERVATAIRE"

(*) A remplir obligatoirement

PREALABLEMENT A LA CONVENTION FAISANT L'OBJET DES PRESENTES, IL A EXPOSE CE QUI SUIVRA :

I - DESCRIPTION GENERALE

L'immeuble dont la construction est projetée consiste en :

Un ensemble immobilier représentant 84 logements ainsi que des locaux d'accueil et de gestion, et 84 places de parking en extérieur.

Ainsi qu'il résulte des plans établis par le Cabinet d'Architecte Ivars&Ballet dont les bureaux sont situés 19 rue Jules Charpentier – 37 000 TOURS.

Le réservataire déclare parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'immeuble que le réservataire se propose d'édifier.

II - PERMIS DE CONSTRUIRE

Un permis de construire a été obtenu le 27 octobre 2009 sous le numéro PC 0370720920024 et autorisant la réalisation d'une Résidence de Tourisme de 78 logements et d'une surface SHON d'environ 4 025 m².

Un permis de construire modificatif a été obtenu le 21 juillet 2011 portant le nombre de logements à 84, pour une surface SHON de 3 782m².

Toutefois, le RESERVANT se réserve la faculté de déposer toute demande de permis de construire modificatif nouveau et de modifier la consistance de son programme immobilier, la destination, l'affectation et la subdivision des locaux.

III - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

La consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble sont déterminées dans une notice technique établie conformément à l'arrêté du 10 MAI 1968 qui sera déposée aux rangs des minutes de **Maitre Meymarian** – Notaire à Vienne, 2 av. Beauséjour, et que le RESERVATAIRE sera autorisé à consulter.

Cette note énonce la nature et la qualité des matériaux qui seront utilisés, tant des équipements propres aux fractions, objet des présentes, que de l'immeuble de logements qui les comprend.

En outre, le RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance de la notice descriptive sommaire du projet, du plan des locaux choisis, qui demeureront annexés aux présentes.

IV - SITUATION JURIDIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

La société dénommée « **LA RABLAISIENNE II** » a acquis ou projette d'acquérir différentes parcelles de terrain à bâtir d'une superficie totale de **8 741m²** sises à **CHINON (37 500)** rue du Pavé Neuf, constituant l'assiette de l'ensemble immobilier à édifier, qui sera placé sous le régime de la copropriété.

Ladite propriété figure actuellement au cadastre de la Commune de **CHINON (37)** sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit		contenance		
				Ha	A	Ca
CE	45	36 avenue Fr Mitterrand			0	78
CE	315	L'hospice			50	59
CE	317	L'hospice			0	10
CE	319	L'hospice			04	97
CE	320	L'hospice			03	87
CE	338	L'hospice			21	37
CE	339	L'hospice			04	62
CE	340	L'hospice			00	38
CE	341	L'hospice			00	49
CE	342	L'hospice			00	24

Le tout représentant une surface de 87a et 41ca.

V - ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le terrain entre dans le champ d'application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, étant situé dans une commune concernée par l'obligation d'annexer un Etat des Risques Naturels et Technologiques.

Demeure ci-annexé après mention, un état des risques, tel qu'établi à partir des informations mises à disposition par la Préfecture et dont le Réservataire reconnaît en avoir pris connaissance.

VI - DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'immeuble de logements à édifier est destiné à être vendu par lots soumis au régime de la copropriété conformément à la loi du 10 JUILLET 1965, au décret N° 671233 du 17 mars 1967, à la loi du 31 décembre 1985 et aux textes subséquents.

A cet effet, il sera établi un état descriptif de division-règlement de copropriété dont un exemplaire sera remis au réservataire préalablement à la signature de l'acte authentique de vente.

VII - DELAI D'EXECUTION DES OUVRAGES

Le délai d'exécution des travaux de construction sera le suivant : 18 mois.

La livraison de l'ensemble immobilier est prévue pour le 2^{ème} trimestre 2013.

Ce délai sera prorogé de plein droit d'une durée légale au moins égale au délai d'interruptions de travaux pour cas de force majeure ou plus généralement pour cause légitime de suspension du délai de livraison, tels que ci après énoncés :

- les intempéries,
- la grève, qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes, ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier,
- la liquidation des biens, le redressement ou la liquidation judiciaire, la cessation de paiement ou la déconfiture de l'un des intervenants sur le chantier,
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au RESERVANT,
- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier,
- délais supplémentaires pour l'exécution des travaux modificatifs demandés par le RESERVATAIRE ou le futur gestionnaire,
- le retard des sociétés concessionnaires et des services publics chargés de la viabilité et des réseaux desservant l'ensemble immobilier.

VIII – GARANTIE D'ACHEVEMENT ET ASSURANCES

La construction de l'ensemble immobilier fera l'objet d'une garantie d'achèvement bancaire, dans les conditions de la loi du 3 janvier 1967, du décret 671166 du 22 décembre 1967 et des articles 261.17 et 261.18 du code de la construction et aux textes subséquents.

Ceci exposé, les parties ont convenu et arrêté ce qui suit :

CONTRAT DE RESERVATION

Le RESERVANT confère par les présentes au RESERVATAIRE qui accepte la faculté d'acquérir par préférence à tout autre si le projet de construction et de commercialisation se réalise aux conditions indiquées par les présentes, conformément aux dispositions de l'article L 261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation, les biens et droits immobiliers désignés sur la fiche particulière, en leur état futur d'achèvement, de la copropriété qui sera instituée de l'ensemble immobilier édifié sur le terrain ci-dessus désigné au paragraphe I de l'exposé qui précède.

Le RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance des articles R 261-28 et R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation qui sont ci-après littéralement reproduits dans l'article 7.

Conformément aux dispositions de l'article 20 de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989, le présent contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de l'Acquéreur.

L'Acquéreur aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de 7 jours à compter de la réception de cette lettre.

La faculté de rétractation doit être exercée avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ARTICLE UN : Désignation des locaux réservés

Les biens et droits immobiliers dont l'acquisition est réservée comme convenu sont désignés dans l'annexe 1, ci-jointe.

ARTICLE DEUX : Prix prévisionnel

La vente des locaux réservés sera offerte au RESERVATAIRE moyennant le prix ferme désigné dans l'annexe 1, ci-jointe.

En cas de variation du taux de la taxe sur la valeur ajoutée, le prix ci-dessus stipulé sera majoré ou diminué en conséquence.

Le prix ne tient pas compte des frais d'acte de vente notarié d'établissement de règlement de copropriété, des frais de publicité foncière et autres frais éventuels à la charge du RESERVATAIRE.

Pour un financement hors taxe (OPTION 1), le prix de vente sera payable par le RESERVATAIRE de la manière suivante :

- 5% à la réservation,
- 25 % aux fondations en cours
- 20 % au plancher bas du rez-de-chaussée
- 15 % au plancher bas du 1er Niveau,
- 5 % à la mise hors d'eau,
- 10 % à la mise hors d'air,
- 3,61 % à la pose des cloisons,
- 6,39 % à la pose des sols durs,
- 5 % à l'achèvement,
- 5 % à la livraison.

Les derniers appels de fonds correspondant à 16,39 % du prix seront payés à due concurrence par imputation de la TVA remboursée sous réserve du respect des conditions visées ci-après en article 2 bis § 4.

Les paiements à effectuer en fonction de l'avancement des travaux devront intervenir dans les huit jours de la notification correspondante.

Toute somme qui ne serait pas payée à l'échéance exacte serait de plein droit et sans mise en demeure passible d'une pénalité de 1 % par mois de retard, tout mois commencé étant dû.

Pour un financement toutes taxes comprises (OPTION 2), le prix de vente sera payable par le RESERVATAIRE de la manière suivante :

- 5 % à la réservation,
- 25 % aux fondations en cours
- 20 % au plancher bas du rez-de-chaussée
- 15 % au plancher bas du 1er Niveau,
- 5 % à la mise hors d'eau,
- 10 % à la mise hors d'air,
- 3,61 % à la pose des cloisons,
- 6,39 % à la pose des sols durs,
- 5 % à l'achèvement,
- 5 % à la livraison.

Les paiements à effectuer en fonction de l'avancement des travaux devront intervenir dans les huit jours de la notification correspondante.

Toute somme qui ne serait pas payée à l'échéance exacte serait de plein droit et sans mise en demeure passible d'une pénalité de 1 % par mois de retard, tout mois commencé étant dû.

ARTICLE DEUX BIS : Conditions particulières relatives à la location et conditions de remboursement de la TVA grevant le fonds

Le présent contrat porte sur des biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble dont la destination est une résidence de Tourisme devant faire l'objet d'une décision de classement définitive (3*), conformément à l'arrêté du 4 Juin 2010 et à la loi numéro 2009-888 du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques.

Le contrat de bail commercial à intervenir avec la société ODALYS (tel que précisé ci-après) étant assujettie à la TVA conformément aux dispositions de l'article 261 D 4° du Code général des impôts et prévoyant notamment en plus de l'hébergement au moins trois des prestations énoncées audit article du Code Général des Impôts, l'ACQUEREUR pourra récupérer la TVA grevant l'acquisition objet des présentes.

Il pourra également bénéficier du statut de loueur en meublé, professionnel ou non, dès lors qu'il remplira les conditions nécessaires. Le RESERVATAIRE aux présentes reconnaît d'ailleurs avoir été parfaitement informé, préalablement à la signature de son contrat de réservation, sur le statut de loueur en meublé professionnel ou non, ses principes, obligations et incidences. Il confirme par les présentes en avoir parfaitement compris les termes et l'ensemble des obligations juridiques, comptables, sociales et fiscales en découlant.

Afin de pouvoir bénéficier des statuts fiscaux ci-dessus, le RESERVATAIRE devra, concomitamment à la signature de son contrat de réservation, signer :

- d'une part un projet de contrat de bail commercial, le bail définitif devant obligatoirement être signé préalablement à la réitération des présentes par acte notarié
- d'autre part un contrat de vente de biens mobiliers.

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir parfaitement été informé, en cas de cessation d'activité de loueur en meublé ou de cession des biens et droits immobiliers objets des présentes avant le commencement de la dix-neuvième année qui suit celle de l'achèvement desdits biens et droits immobiliers, qu'il y aura lieu à

régularisation du droit à déduction de la T.V.A. exercé, en le rendant redevable d'un vingtième de la TVA récupérée par année restant à courir.

1 - Bail commercial à consentir par le RESERVATAIRE.

Le RESERVATAIRE, au plus tard simultanément à l'acquisition des biens, s'engage à donner à bail commercial à un gestionnaire unique, la Société Odalys – 655, Avenue René Descartes – Aix en Provence – enregistré au RCS d'Aix en Provence sous le numéro 487 696 080, les locaux aménagés faisant l'objet des présentes à compter de leur mise à disposition par le RESERVANT. Ce contrat de bail sera d'une durée minimum de 9 années entières et consécutives. Ce bail résultera d'un contrat sous seing privé dont le projet a été joint aux présentes et communiqué ce jour au RESERVATAIRE, qui déclare en avoir pris connaissance.

2 - Droit du Preneur à bail commercial à obtenir une indemnité d'éviction prévue par l'article L.145-14 du code du commerce en cas de refus de renouvellement du bail ainsi que les modalités générales de son calcul.

A titre d'information du RESERVATAIRE, et en application de l'article L 321-1 du Code du Tourisme, le RESERVANT déclare que le bail commercial dont s'agit, ouvre droit au versement d'une indemnité dite d'éviction prévue à l'article L 145-14 du Code de Commerce, en cas de refus de renouvellement du bail. Le RESERVANT déclare au surplus que les modalités générales de calcul de l'indemnité d'éviction sont données par l'article L 145-14-2 du Code de Commerce, lequel article fait référence à la « valeur du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession ».

3 – Clause relative aux risques encourus par le RESERVATAIRE

Le RESERVATAIRE déclare avoir pleinement conscience sur le fait que l'opération projetée constitue un investissement locatif à but de défiscalisation et que dès lors, les taux de rendement locatif qui ont pu être avancés dans le cadre des discussions pré contractuelles ont une simple valeur indicative et ne constituent en aucun cas un engagement de la part du RESERVANT.

Le RESERVANT est donc soumis, pour ce qui concerne les taux de rendement locatif qui ont pu être avancés, à une simple obligation de moyens.

Enfin, Le RESERVATAIRE déclare être parfaitement conscient de ce qu'il réalise un investissement qui, comme toute opération de ce type, comporte un aléa, dont le RESERVANT ne saurait en aucun cas être tenu pour responsable.

4 - Mandat à un Cabinet Fiscal et délégation au profit du RESERVANT dans le cadre de l'option 1 de l'article 2.

Le RESERVATAIRE s'engage expressément à conférer tous pouvoirs à la Société Cap Conseil (Lyon 7) 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.

Le montant de ces remboursements de TVA grevant la vente sera versé par l'Administration fiscale entre les mains du notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente dont le nom figure en annexe.

Le RESERVATAIRE s'engage à déléguer la totalité de cette somme à la Société Venderesse et à donner mandat irrévocable au Notaire rédacteur de l'acte authentique de vente pour qu'il en reçoive le montant et en effectue le virement au compte de la Société Venderesse.

Le RESERVATAIRE 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.

Les modifications de changement de taux de TVA qui pourraient intervenir seraient supportées par l'acquéreur.

5 - Modalités de paiement du solde du prix de vente correspondant au montant de la TVA Récupérable.

Les sommes dues au titre du solde du prix d'acquisition, payable à l'aide des fonds provenant du remboursement de la TVA, sont stipulées indivisibles. En conséquence, en cas de décès d'un Acquéreur, personne physique

avant libération, il y aura solidarité entre ses héritiers et représentants pour le paiement, tant de ce qui resterait alors dû, que des frais de signification prescrite à l'article 877 du Code Civil.

Ce paiement à terme est consenti par le RESERVANT pour autant :

- que le RESERVATAIRE ait bien opté pour l'imposition de ses revenus locatifs dudit immeuble au régime des BIC,

- que le RESERVATAIRE ait bien délivré un mandat à la société nommée par le RESERVANT à l'effet d'effectuer les formalités de demande de remboursement du crédit de TVA, et faire pour cela, les déclarations nécessaires, recevoir, répondre aux demandes de renseignements de l'Administration,

- que le RESERVATAIRE ait bien fourni en temps utile à la société visée à l'article 2 ou à l'Administration compétente sur simple demande les justifications et pièces nécessaires au bon établissement des dossiers fiscaux dans le délai de huitaine prévu à l'article 2 précité.

Il est précisé que le montant des remboursements à recevoir à ce titre sera effectué par l'Administration, à la Comptabilité de la Société Civile Professionnelle à qui le RESERVATAIRE donne par les présentes, mandat irrévocable de reverser au RESERVANT les sommes dues au fur et à mesure de leur exigibilité.

De plus, le RESERVATAIRE, s'il n'est pas domicilié fiscalement en France, doit, pour bénéficier du remboursement de la TVA, avoir désigné un représentant fiscal en France.

Dans ces conditions, ce solde du prix ne sera pas productif d'intérêts.

Si du fait de la carence du RESERVATAIRE à remplir l'une des conditions ci-dessus, l'Administration n'est pas en mesure de procéder au remboursement de la TVA entre les mains du Notaire rédacteur de l'acte authentique de vente dans les conditions prévues à l'article 2, le RESERVATAIRE sera tenu de s'acquitter personnellement et directement de l'intégralité du solde du prix dans les quinze jours de la constatation par le RESERVANT du refus de paiement de l'Administration pour les motifs sus exposés.

Dans ce cas, il appartiendrait ensuite à l'acquéreur de récupérer par lui-même le montant de la TVA auprès de l'Administration sans qu'il ne puisse aucunement conditionner le paiement immédiat du solde du prix d'acquisition à la décision de l'Administration.

ARTICLE DEUX TER : Informations du RESERVATAIRE sur la réduction d'impôt en faveur des investissements immobiliers réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle.

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé qu'il existe une réduction d'impôt sur le revenu en faveur de certains investissements immobiliers réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle (les loueurs en meublés professionnels sont donc exclus de cette réduction d'impôt).

Précision étant ici faite que pour pouvoir bénéficier de ces avantages fiscaux, plusieurs conditions cumulatives doivent être remplies, notamment :

- la résidence de tourisme doit faire l'objet d'une décision de classement prise par le préfet,
- et elle doit répondre à la définition énoncée à l'article D. 321-1 du code du tourisme.

ARTICLE TROIS : Modalités de mise en œuvre du droit de préférence du RESERVATAIRE

1°) Délai dans lequel l'offre d'achat devra être effectué

Le RESERVANT déclare qu'il formulera son offre dans un délai qui n'excédera pas 7 mois à compter de la signature des présentes.

2°) Offre d'achat et communication à faire au RESERVATAIRE

Au plus tard dans le délai ci-dessus fixé, le NOTAIRE informera le RESERVATAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception comportant les informations et documents suivants :

- La confirmation ci-dessus prévue, ou les indications relatives à la consistance du nouveau programme du RESERVANT,
- Une copie du projet d'acte de vente,
- Une copie de l'état descriptif de division-règlement de copropriété qui aura été préalablement établi,
- Une copie des documents régissant l'ensemble immobilier dont dépend l'immeuble de logements,
- Une copie des pièces qui devraient être annexées à l'acte de vente, savoir :
 - . le plan du local à usage d'habitation compris dans les fractions réservées avec indication des surfaces des pièces et dégagements,
 - . la notice des équipements propres à ce local, et le cas échéant, des équipements intérieurs communs,
 - . l'état des risques actualisé,

Par la même lettre, le NOTAIRE invitera le RESERVATAIRE à acquérir, les biens et droits immobiliers réservés.

L'acte authentique de vente devra être régularisé à la date indiquée sur la fiche particulière, soit au plus tard, un mois après la notification de l'offre de vente.

La vente ne sera parfaite que par la signature de l'acte authentique auquel le transfert de propriété est expressément subordonné.

ARTICLE QUATRE : Constitution du dépôt de garantie

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité des locaux réservés au profit du RESERVATAIRE, celui-ci constitue aujourd'hui même un dépôt d'une somme dont le montant figure sur la fiche particulière.

Si le RESERVATAIRE use de son droit de rétraction dans le délai de 7 jours, comme indiqué ci-dessus, le dépôt de garantie lui sera restitué dans les meilleurs délais.

Les fonds déposés en garantie sont indisponibles et incessibles jusqu'à la signature de l'acte de vente.

ARTICLE CINQ : Sort du dépôt de garantie

- 1°) En cas de réalisation de la vente, l'indisponibilité du dépôt de garantie cessera et son montant s'imputera à due concurrence sur le prix de vente.
- 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 RESERVATAIRE, 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 l'opération.

- 4°) Au cas où, la vente ayant été offerte, le RESERVATAIRE renoncerait à acquérir, pour une cause autre que celles indiquées au paragraphe ci-dessous, 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 de la carence du RESERVATAIRE.

Le RESERVATAIRE autorise expressément par les présentes le dépositaire à verser le dépôt de garantie entre les mains du RESERVANT sur la seule signature de ce dernier.

- 5°) Au cas où la vente ayant été proposée, 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, le dépôt de garantie sera restitué par le dépositaire au RESERVATAIRE, dans un délai maximum de 3 mois à compter de la demande faite par le RESERVATAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE SIX : Financement du Prix

6.1- Avec Prêt(s):

Le RESERVATAIRE déclare avoir l'intention, pour financer l'acquisition des locaux réservés, de solliciter un ou plusieurs prêts dont les caractéristiques sont précisées sur la fiche particulière.

Le RESERVATAIRE s'engage à déposer la ou les demandes de prêt auprès des organismes prêteurs de son choix, dans le délai de trente jours suivant la réception par lettre recommandée avec accusé de réception des présentes.

Pour le cas où ce ou ces prêts n'auraient pas été obtenus, le dépôt de garantie sera restitué au RESERVATAIRE s'il adresse au RESERVANT par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les QUINZE JOURS de l'envoi du projet d'acte de vente, une demande de remboursement justifiant de la non-obtention de son prêt par deux attestations de la banque :

- l'une indiquant qu'il a déposé son dossier de prêt dans le délai de trente jours imparti,
- l'autre justifiant du refus de ce prêt.

6.2- Sans Prêt:

Le Réservataire déclare ne pas avoir l'intention pour financer l'acquisition des locaux réservés, de solliciter de prêt. En conséquence, il déclare ne pas soumettre la réalisation des présentes à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt et à apposer ci-après la mention manuscrite prévue par la loi:

"Je soussigné(e) M..... déclare effectuer cette acquisition sans recourir à aucun prêt. Je reconnais avoir été informé(e) que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir de la condition suspensive de son obtention prévue par la loi n° 79_596 du 13 Juillet 1979".

Cette mention devra être rédigée par chaque RESERVATAIRE et devra être suivie de la signature de chaque RESERVATAIRE.

MENTION MANUSCRITE

.....
.....
.....
.....

.....
.....

ARTICLE SEPT : Mentions réglementaires

Conformément aux dispositions de l'article R 261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, la teneur des articles R 261-28 à R 261-31 dudit Code est reproduite ci-dessus.

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 le 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 RESERVATAIRES des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par RESERVATAIRE.

Article R 261-30 - Le RESERVANT doit notifier au RESERVATAIRE 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 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 % le prix prévisionnel révisé le cas échéant, conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi qu'elles 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'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 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 de restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

ARTICLE HUIT : dispositions de l'article L 121-21 du code de la consommation

Lorsqu'un contrat est conclu à la suite d'un démarchage à domicile, le RESERVATAIRE bénéficie d'une faculté de rétractation conformément aux dispositions de l'article L 121-21 et suivants du code de la consommation. Le client a la faculté de renoncer à son acquisition en adressant le formulaire détachable figurant en annexe II du présent contrat par pli recommandé avec accusé de réception dans les 7 jours à compter de l'engagement pris dans le présent contrat.

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu ledit formulaire détachable.

ARTICLE NEUF : article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation

Conformément à l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation, le RESERVATAIRE non professionnel bénéficie de la faculté de se rétracter.

A cet effet, le présent contrat sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception au RESERVATAIRE. Dans un délai de 7 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification, le RESERVATAIRE pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE DIX : Réalisation de la vente

La réalisation de la vente en l'état futur d'achèvement aura lieu dès la mise en place de la garantie d'achèvement et de l'octroi du prêt. La vente, si elle se réalise, aura lieu sous la forme de vente en l'état futur d'achèvement, conformément aux dispositions de l'article 1601 du code civil, des Articles 7 et suivants de la loi 67.3 du 3 janvier 1967 et du décret d'application du 22 décembre 1967. Elle sera reçue par les notaires désignés au titre IV de l'exposé.

Dans un délai d'un mois à compter de la notification du projet, le réservataire devra signer l'acte authentique de vente : le défaut de régularisation de l'acte rendra au RESERVANT, sans qu'il soit nécessaire pour lui de procéder à une quelconque formalité, la libre disposition des locaux, objet de la présente réservation, et celui-ci conservera sans que le RESERVATAIRE puisse exercer aucun recours à son encontre, le dépôt de garantie mentionné ci-dessus. Le RESERVATAIRE sera déchu de tous droits à demander ultérieurement la réalisation de la vente.

Le transfert de propriété est exclusivement subordonné à la signature de l'acte authentique. L'acquéreur aura la jouissance des locaux à l'achèvement de la construction, il acquittera à compter du jour de son entrée en jouissance, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus.

Il est précisé que la société conservera après la vente, la qualité de Maître d'Ouvrage à l'égard du Maître d'Œuvre, des entreprises et autres techniciens de la construction, sans que le RESERVATAIRE devenu propriétaire, puisse s'immiscer dans la conduite des travaux.

ARTICLE ONZE : Frais

Le RESERVATAIRE déclare être informé de l'obligation qu'il aura d'acquitter les frais suivants :

- frais d'acte de vente et de récupération de la TVA
- frais de première déclaration fiscale
- frais d'actes notariés du Bail Commercial (si bail notarié)
- quote-part lui incombant dans les frais de l'acte de dépôt de pièces, et des différents documents régissant l'ensemble immobilier (statuts de l'association syndicale, cahier des charges, état descriptif de division en volumes, etc.),
- frais de prêts qu'il aura sollicités
- frais d'acquisition du mobilier

ARTICLE DOUZE : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives sus-indiquées.

ARTICLE TREIZE : Clauses particulières

Pour le cas où des modifications seraient demandées par le RESERVATAIRE dans les lots réservés, celles-ci devront être acceptées par le RESERVANT et le RESERVATAIRE s'engage à en régler l'intégralité du coût.

De même, la livraison des locaux pourra être retardée par suite des modifications demandées et sortant du planning normal des travaux de construction.

La signature du contrat préliminaire ne constituant qu'un contrat de réservation pur et simple et non un transfert de propriété, le RESERVATAIRE devra assumer en tout état de cause le coût des modifications et de la remise en état initial des lots modifiés s'il ne donnait pas suite à sa réservation.

FAIT A

L'AN

Le

En autant d'exemplaires originaux que de parties, outre un exemplaire pour le notaire chargé de la rédaction de l'acte de vente à établir à la suite des présentes. **(3 exemplaires originaux)**

LE RESERVATAIRE

LE RESERVANT

ANNEXE I
CONTRAT DE RESERVATION - FICHE PARTICULIERE

(*)

RESERVATAIRE(S)

ACQUEREUR

**CONJOINT
Ou CO-ACQUEREUR**

NOM

.....

Prénom

.....

Date de naissance : / /

..... / /

Lieu de naissance : Ville arrdt.....

Ville arrdt.....

Nationalité.....

.....

Profession :

.....

Tel :

.....

Adresse : N°..... Rue /Lieudit

.....

Code postal Ville

Non résident : *indiquer le pays*
joindre impérativement la copie de la carte d'identité ou du passeport

Domicile :

Un contrat de mariage a-t-il été fait : ◇ OUI ◇ NON

Régime matrimonial :

Date et lieu du mariage : / / Ville

Arrdt Pays.....

I - REGULARISATION DE L'ACTE

(*)

L'acte sera régularisé par Me Meymarian 2 Av. Beauséjour 38 200 VIENNE

☐ *Le client se déplace chez Maître Me Meymarian*

☐ *Le client souhaite signer par procuration chez Maître*
Ville :.....

☐ *Le client souhaite se faire représenter par son notaire*

Nom : Me

Adresse :

.....Tel :

II - DESIGNATION DES BIENS RESERVES

(*)

PROGRAMME : Résidence « Le Clos St Michel »

Adresse : **rue du Pavé Neuf – 37 500 CHINON**

Lot N°	Type	Etage	Superficie	Stationnement N°
Lot N°	Type	Etage	Superficie	Stationnement N°
Lot N°	Type	Etage	Superficie	Stationnement N°
Lot N°	Type	Etage	Superficie	Stationnement N°

III - PRIX DE VENTE

(*)

Prix :

Appartement : _____ € HT soit _____ € TTC

Stationnement : _____ € HT soit _____ € TTC

Mobilier : _____ € HT soit _____ € TTC

TOTAL : _____ € HT soit _____ € TTC

Soit un prix **HORS TAXES** en Euros (**EN LETTRES**) de :

_____ Euros

Soit un prix **TOUTES TAXES COMPRISES** en Euros (**EN LETTRES**) de :

_____ Euros

NB : Le Réservataire s'engage à acquérir le mobilier en TTC à la société désignée par le Réservant –
Bon de Commande annexé au présent contrat –

IV - PAIEMENT DU PRIX :

4-1 Le prix de vente sera payable par le réservataire de la manière suivante:
Voir l'article 2 du contrat de réservation.

(*)

4-2 Financement :

OPTION 1 : Financement HT ☐

OPTION 2 : Financement TTC ☐

-Apport personnel : Euros

-Prêts: Euros

(*)

-Etablissements Prêteurs (**):

1-..... 2-..... 3-.....

.....

Tél:..... Tél:..... Tél:.....

VENTE REGULARISEE AU PLUS TARD DANS LE MOIS QUI SUIVRA LA NOTIFICATION

V - LIVRAISON PREVISIONNELLE : 2ème Tr. 2013 (juin)

Sauf cas de force majeure défini à l'article VII du contrat de réservation

VI - DEPOT DE GARANTIE :

(*)

5 % du prix de vente, soit€, soit en lettres la somme de
.....Euros

Ce montant est réglé par :

☐ Chèque N°..... de la banque.....
à l'ordre de d'un montant de €

☐ Virement n° effectué le par la banque
d'un montant de€

LE RESERVATAIRE

LE RESERVANT

(*) A remplir obligatoirement

(**) Mettre obligatoirement 3 noms d'établissement

ANNEXE II
CONTRAT DE RESERVATION PRELIMINAIRE A UNE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

**FORMALITES PREVUES PAR L'ARTICLE L 121-23 DU CODE DE LA
CONSOMMATION**

Résidence « **Le Clos St Michel** » - 37 500 CHINON

Lot (s) n° :

Date et lieu du contrat :

Nom du commercialisateur : SELECTYS

BORDEREAU DE RETRACTATION SEPT JOURS DE REFLEXION
--

A compléter le cas échéant et à retourner par lettre recommandée avec AR à la Société :

Sarl LA RABLAISIENNE II
Chez Ruby Participations
Opération Le Clos St Michel
3, cours Franklin Roosevelt
69 006 LYON

Je (nous) soussigné(s)..... demeurant

.....

..... acquéreur(s) du(es) Lot(s) n° de la
RESIDENCE « **Le Clos St Michel** », déclare (déclarons) par la présente et en conformité
avec l'article L 121-21 et suivants sur la législation sur la vente à domicile, user dans le délai
légal de mon (notre) droit de renonciation à l'achat faisant l'objet du contrat de réservation
fait à en date du

Fait à Le

Signature(s)