



Contrat de Réservation «Investissement»

Pièces nécessaire à la validation du dossier :

- ▶ Contrat de réservation en 3 exemplaires
- ▶ Plans signés en 3 exemplaires
- ▶ Descriptif signé en 3 exemplaires
- ▶ Etat des risques naturel en 3 exemplaires (si disponible sur l'extranet)

CONDITIONS PARTICULIERES

Entre les soussignés :

Le Réservant : la société **SCCV LE CARRE DES ARTS** représentée par Tony GAYDU, Directeur Commercial, représentée par la SARL Dunes de Flandres au capital de 32.400 € inscrite au RCS Amiens sous le numéro 408 888 659, dont le siège social est à Abbeville (80100) 2 rue Leday, elle-même représentée par Edouard DENIS en sa qualité de Gérant.

Le(s) Réservataire(s) : ETAT CIVIL

Acquéreur Nom	Co-acquéreur Nom
Nom de jeune fille	Nom de jeune fille
Prénom	Prénom
Adresse	Adresse
Ville - Code	Ville - Code
Tél domicile	Tél domicile
Tel bureau	Tel bureau
Portable / fax	Portable / fax
E-mail	E-mail
Date de naissance à	Date de naissance à
Nationalité	Nationalité
Profession	Profession

(1) Pour le compte de la société en cours de formation

(1) ☐ Célibataire ☐ Concubin ☐ Mariés ou Pacsés le à

(1) Contrat de mariage ☐ NON ☐ OUI Régime adopté Le

Chez maître :

(1) Divorcé ☐ OUI ☐ NON Séparé de biens ☐ OUI ☐ NON Jugement rendu le à

Veuf ou veuve de (nom prénom) décédé le à

ARTICLE 1 - REFERENCE DE L'OPERATION

Nom du programme : **LE CARRE DES ARTS**

Adresse du programme : **382 RUE DES OGIER 59170 CROIX** Ville : **59 170 CROIX**

Permis de construire N° **PC 059 163 11 O 0075** Délivré le **21/03/2012** par la Mairie.

La date prévisionnelle de mise à disposition est fixée au **3E** trimestre de l'année **2014**

ARTICLE 2 - DESIGNATION DES LOTS RESERVES

DESIGNATION (1)	Lot N°	Type	Etage	Surface habitable	Surfaces annexes	Prix fermes et définitifs (en chiffres)
☐ Appartement ☐ Maison						€
Parking / Garage / Inclus						
☐ Box ☐ Garage						
Cave						
☐ Balcon ☐ Terrasse						
☐ Terrain ☐ Jardin						
TOTAL =						€

Prix ferme et définitif (en lettres) :

Dépôt de garantie par chèque n° d'un montant de € à l'ordre du notaire de l'opération.

(1) cocher la case correspondante

ARTICLE 3 - DELAI DE REALISATION DE LA VENTE

L'acte de vente sera reçu par Maître **PROUVOST LIONEL** - Notaire à **LINSELLES (59)**
 Le Réservataire s'oblige à ce que l'acte notarié soit régularisé dans les trois mois à compter de la signature du présent contrat ou, en cas d'impossibilité du fait du Réservant, dans les 8 jours à la première demande de ce dernier et en tout état de cause après accomplissement des formalités prescrites par l'article R261-30 retranscrit aux conditions générales. Au delà de ces délais, une indemnité de retard de 0,5% du prix de vente pourra être exigible par mois de retard, tout mois commencé étant dû.

ARTICLE 4 – FINANCEMENT

Le Réservataire déclare :

4-1 qu'il entend avoir recours à un ou des prêts (le présent contrat est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou desdits prêts)

Le Réservataire s'oblige :

- à constituer son dossier et le déposer auprès d'un organisme financier au plus tard dans les 15 jours à compter de la signature du présent contrat,
- à transmettre au Réserveur la copie de toute(s) offre(s) de prêt émise(s) dès réception,
- à laisser au Réserveur la possibilité de constituer et de déposer son dossier auprès d'organismes financiers avec lesquels il est en relation et s'engage de ce fait à produire sans délai tout document nécessaire à la mise en place du ou des prêts sollicités.

Montant du ou des prêts :€ Montant de l'apport :€

4-2 qu'il n'entend pas avoir recours à un prêt et déclare :

« J'effectue cette réservation sans recours à aucun prêt. Je reconnais avoir été informé, du fait que si je recours à un prêt, je ne pourrai me prévaloir des dispositions des articles de la loi n°79 596 du 13/7/79 » (mention manuscrite de la main du réservataire)

Signature(s)

ARTICLE 5 - ENGAGEMENTS SPECIFIQUES

5-1 Engagements du Réservant - La société précitée s'engage, sous réserve du respect de tous délais et engagements des Réservataires :

- à nommer un gestionnaire qui mettra en place le 1er locataire, pour un loyer mensuel principal prévisionnel brut hors charges de€

Le montant du premier loyer ci-dessus indiqué correspond à la loi : ☐ Scellier 9 ans (réduction d'impôt) ☐ Scellier 15 ans (réduction d'impôt)

5.2. Engagements du Réservataire - Le(s) Réservataire(s) bénéficiera(ont) des engagements du Réservant à la condition de :

- régulariser l'acte notarié dans les délais prévus à l'article 3 du présent contrat, faute de quoi l'indemnité applicable ou viendra en augmentation du prix de vente.
- s'engager à prendre toutes dispositions relatives aux débloquages des fonds afin que ceux-ci parviennent à la Société sous un délai de 8 jours à compter de leur date d'exigibilité.
- donner mandat exclusif au gestionnaire agréé pour l'opération à l'effet, de rechercher le premier locataire dans les conditions fixées ci-dessus, étant rappelé que ce locataire devra satisfaire aux conditions visées par la loi en vigueur à la signature du contrat de réservation, et d'assurer la gestion.
- s'engager à mandater le gestionnaire de l'opération ou l'un de ses représentants ou toute autre personne dûment habilitée aux fins de le représenter lors des formalités de mise à disposition du bien, s'il lui est impossible d'y assister.
- s'engager à honorer, pour le jour fixé de la mise à disposition du bien, le solde des appels de fonds correspondant.
- accepter toute proposition de location répondant aux normes utilisées par les professionnels habilités et conforme aux dispositions des textes légaux en vigueur.

Le non respect de l'une de ces clauses annulera tous les engagements du Réservant.

Fait à le en trois exemplaires,

Le Réservant (Société) « Lu et approuvé, bon pour engagement »	Les Réservataires (Clients) « Lu et approuvé, bon pour réservation »
---	---

CONDITIONS GENERALES

La Société dénommée aux conditions particulières du présent contrat, représentée par son gérant, Ci-après dénommée le **RESERVANT**

D'UNE PART

Et, Le **RESERVATAIRE** dont le nom et l'adresse sont indiqués au paragraphe des conditions particulières, et l'état civil en annexe

D'AUTRE PART

Se plaçant dans le cadre des dispositions des articles 6 et suivants de la loi n°67-3 du 3 janvier 1967, modifiés notamment par la loi n°67-547 du 7 juillet 1967, et des textes subséquents, plus spécialement des articles R 261-28 à R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation dont le texte est ci-après intégralement reproduit :

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

ARTICLE R 261-30

Le RESERVANT doit notifier au 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 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 quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité ;
- c) Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10% aux prévisions dudit contrat ;
- d) Si l'un des éléments 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.

IL A ETE CONVENU ET D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT

La société a acquis - ou a entrepris d'acquérir - un terrain sur lequel elle projette d'édifier un ensemble immobilier réalisable en une ou plusieurs tranches, à usage principal d'habitation. La Société se réserve expressément toute liberté quant à la nature et au délai d'exécution des constructions prévues dans les autres tranches, avec la faculté de ne pas réaliser ou de modifier les constructions projetées dans ces autres tranches. Pour cet ensemble immobilier, la Société a obtenu - ou a entrepris d'obtenir - le permis de construire dont les caractéristiques sont reprises à l'article n°1 des conditions particulières.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

Le RESERVANT confère au RESERVATAIRE qui accepte, la faculté d'acquérir l'immeuble ci-après désigné à l'article n°2 des conditions particulières, ainsi que la quote-part afférente à ce lot des parties communes de l'ensemble immobilier. Aux présentes sont demeurés annexés une notice technique sommaire indiquant la nature et la qualité des matériaux, les éléments d'équipement particuliers, ainsi qu'un plan du logement.

1) Conditions résolutoires :

Dans le cas où la Société n'aurait pas acquis le terrain à construire dans le délai convenu pour la conclusion du contrat définitif, la présente réservation serait réputée nulle et non avenue, chaque partie étant alors libérée de tout engagement, sans indemnité de part ni d'autre, et le dépôt de garantie dont il est parlé ci-après étant restitué au RESERVATAIRE dans un délai de 3 mois. Il en irait de même dans le cas où la Société n'aurait pas, dans le dit délai, obtenu le permis de construire purgé du recours des tiers visé aux conditions particulières.

2) La société avant conclusion définitive de la vente des lots objets du présent contrat de réservation peut se trouver dans l'obligation de procéder à des modifications :

- augmentation ou diminution de surface
- regroupement ou division
- modification de prestations, etc.

La société peut également être amenée à vendre tout ou partie de son immeuble en bloc. Enfin des raisons techniques réglementaires ou économiques pourraient contrarier la vente d'un ou plusieurs lots aux conditions initialement indiquées au contrat de réservation. Dans ces cas, si le(s) bien(s) objet(s) du présent contrat était(ent) concerné(s) le contrat serait résolu de plein droit. A titre de convention, les parties conviennent que dans le cas où la résolution du présent contrat serait prononcée par le réservant, celui-ci s'engage en plus du remboursement du dépôt de garantie, à verser au réservataire à titre d'indemnité forfaitaire, une somme qui ne pourra pas être supérieure au double du dépôt de garantie encaissé dont il est fait état à l'article 2 du présent contrat.

DELAI DE REALISATION

Le RESERVANT prévoit que les locaux, objets du présent contrat, seront achevés au cours du trimestre prévu à l'article n°1 des conditions particulières. Ce délai d'exécution étant suspendu pendant toute la durée des intempéries ainsi que dans les cas et aux conditions prévues au paragraphe "g" du titre "Conclusion de la Convention Définitive" dont il est parlé ci-après. Dans le cas de remboursement des intérêts intercalaires, ce remboursement vaudra indemnités de retard en cas de dépassement du délai de livraison. Dans le cas où l'acquéreur désirerait faire exécuter des travaux supplémentaires avant l'achèvement de la construction, cette demande de travaux supplémentaires vaudra renonciation au délai de livraison ci-dessus prévu.

PRIX

Le prix convenu entre les parties est celui repris à l'article n°2 des Conditions Particulières. Ce prix s'entend taxe à la valeur ajoutée incluse, en cas d'augmentation du taux actuel de la T.V.A., le prix ci-dessus sera majoré de l'incidence de cette augmentation. A l'exception de cette clause d'augmentation liée à la TVA, le prix dont le montant figure à l'article n°2 des Conditions Particulières sera ferme et définitif, non actualisable, non révisable, si l'acte authentique de vente est régularisé dans le délai maximum d'un mois à compter de la notification de l'offre de vente.

CONCLUSION DE LA CONVENTION DEFINITIVE

En cas de réalisation du projet susvisé, le RESERVANT s'oblige envers le RESERVATAIRE qui accepte cet engagement, à lui offrir et dans les conditions prescrites par l'article R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-dessus reproduit, de réaliser l'acquisition des locaux désignés dans les conditions particulières. Cette offre d'acquiescer lui sera faite avant l'expiration dudit délai et en même temps que lui sera notifié le projet d'acte de vente. Le RESERVATAIRE disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de la notification pour prendre la décision soit, d'acquiescer aux conditions du projet notifié, soit de ne pas acquiescer.

La réalisation de la vente interviendra par devant le NOTAIRE désigné à l'article n°3 des Conditions Particulières.

Le RESERVATAIRE sera considéré comme renonçant à l'acquisition avec les conséquences ci-après stipulées sous le titre "DEPOT DE GARANTIE", s'il ne répond pas à cette offre et s'il n'effectue pas les versements ci-dessous prévus.

Le défaut de signature de l'acte notarié de vente dans les délais et conditions ci-dessus indiqués rendra au RESERVANT sa pleine et entière liberté, par la seule survenance du terme sans mise en demeure préalable, le RESERVATAIRE s'interdisant d'entraver de quelque manière que ce soit la libre disposition des locaux dont il s'agit.

L'acquisition proposée au RESERVATAIRE se fera en l'état futur d'achèvement et comportera notamment les dispositions suivantes :

- a) L'acquisition sera garantie conformément aux articles R 261-17 à R 261-21 du Code de la Construction et de l'Habitation par l'intervention d'une banque, d'un établissement financier ou d'une société de caution mutuelle.
- b) L'entrée en jouissance aura lieu après achèvement et paiement du solde du prix.
- c) Financement : le RESERVATAIRE déclare vouloir faire son affaire personnelle du financement et du paiement des sommes exigibles.
- d) Le prix sera stipulé payable, en fonction de l'article R 261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation. L'échelonnement sera le suivant (en pourcentages cumulés) :

Etapes	% de l'appel De fonds	Cumul en % des appels
Réservation	5	5
Signature acte	-	
Démarrage des travaux	15	20
Fondations	15	35
Plancher haut RDC	15	50
Plancher haut 1 ^{er} étage	10	60
Hors d'eau	10	70
Hors d'air	20	90
Achèvement	5	95
Remise des clés	5	100

Des appels de fonds intermédiaires pourront être appelés sans dépasser les cumuls ci-dessus.

e) L'inscription de privilège pourra être prise au profit du vendeur qui se réservera également l'action résolutoire.

f) Tout versement non effectué à une échéance donnera lieu à un intérêt de 1% par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier. Le versement de cet intérêt devra intervenir préalablement à tout autre paiement. Cette indemnité sera prélevée sur le remboursement des intérêts intercalaires ou sur la garantie locative.

g) Les délais de livraison seront suspendus en cas de survenances de causes légitimes telles que : les intempéries, la grève, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'une ou des entreprises, les injonctions administratives d'interrompre les travaux, les troubles résultant d'hostilités, révolution, cataclysmes ou accidents de chantier.

h) Le Vendeur conservera la qualité de Maître de l'Ouvrage et aura pouvoir irrévocable de passer après la vente toutes conventions d'aliénations, de constitutions de servitudes et plus généralement tous pouvoirs de dispositions et d'acquisition en vue de parvenir à la construction de l'ensemble désigné aux conditions particulières.

i) En raison des dangers existant sur tout le chantier, l'acquéreur s'interdit formellement de pénétrer, en cours de construction, dans l'immeuble vendu ou dans toute autre immeuble construit par le vendeur, sans l'autorisation expresse de ce dernier. En toute hypothèse, si un accident se produisait, l'acquéreur s'engage à en supporter définitivement toutes les conséquences et renonce à exercer quelque recours que ce soit contre le vendeur.

j) Dans l'hypothèse où l'achèvement des travaux serait intervenu avant la signature de l'acte authentique de vente, cette dernière ne pourra revêtir que la forme juridique d'une vente achevée. Toutefois, cette vente sera assujettie à l'article L 261-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, rendant ainsi applicable la garantie prévue par l'article 1646-1 du Code Civil.

DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la présente réservation, le RESERVATAIRE verse à un compte spécial, ouvert à son nom chez le notaire, une somme d'un montant ne dépassant pas conformément à la loi, 5% du prix de vente. Cette somme, qui est indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente :

1) S'imputera sur le prix de vente si celle-ci se réalise, ou sera restituée au RESERVATAIRE après signature de l'acte de vente, dans le cadre d'un financement à 100% frais inclus.

2) Sera restituée sans indemnité de part et d'autre au bénéficiaire de la présente réservation dans les trois mois de sa demande dans les cas prévus à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation.

3) Sera immédiatement restituée sans indemnité de part et d'autre au bénéficiaire de la présente réservation, en cas d'usage de son droit de rétraction, dans le délai de 7 jours.

4) Sera acquise au RESERVANT qui ne pourra pas demander une quelconque autre indemnité et qui retrouvera sa pleine et entière liberté, si le RESERVATAIRE ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celles indiquées à l'article R 261-31 (VOIR AUSSI PARAGRAPHE "CONCLUSION DE LA CONVENTION DEFINITIVE")

5) Ne constitue pas des arrhes au sens de l'article 1590 du Code Civil.

CONDITIONS SUSPENSIVES DE PRETS

Le présent contrat est consenti et accepté sous la condition suspensive de l'obtention par le réservataire d'un ou plusieurs prêts d'un montant indiqué aux conditions particulières.

Le réservataire déclare à ce sujet, qu'à sa connaissance :

- il n'existe pas d'empêchement de son fait à l'octroi de ce crédit,
- que les charges résultant de l'ensemble de ses emprunts n'excèdent pas les plafonds admis par les banques et établissement financiers,
- qu'il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité sur la tête des acquéreurs, ni des cautions éventuelles,
- que les garanties demandées par l'établissement prêteur pourront, sauf imprévu, être mises en place. La condition suspensive sera considérée comme réalisée par la réception d'une «offre de prêt définitive» de l'établissement prêteur. Si la condition suspensive n'était pas réalisée

dans le délai de deux mois à compter de la signature du présent contrat, celui-ci sera considéré comme nul et non avenu.

DELAI DE RETRACTATION

Conformément aux dispositions de l'article 72 de la loi numéro 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, dite loi "SRU", le présent contrat préliminaire ne deviendra définitif qu'au terme d'un délai de sept jours pendant lequel LE RESERVATAIRE pourra se rétracter. Ce délai court à compter du lendemain de la première présentation au RESERVATAIRE de la lettre recommandée avec accusé de réception par laquelle le RESERVANT lui adresse le contrat préliminaire. LE RESERVATAIRE qui entend exercer sa faculté de rétractation doit la notifier au RESERVANT sur le bordereau ci-après, ou toute autre feuille, par courrier recommandé avec accusé de réception avant l'expiration de ce délai. En cas d'exercice de la faculté de rétractation par le RESERVATAIRE dans les formes et délais ci-dessus prévus, le RESERVANT lui restituera son dépôt de garantie dans les 45 jours de l'exercice de la faculté de rétraction.

Je soussigné(e), _____

demeurant _____

déclare, renoncer à mon contrat de réservation signé le

_____ / _____ / _____

concernant le lot n° _____

sur le programme de _____

Fait à _____

Le _____

Signature du Réservataire