

CONTRAT DE RESERVATION

ENTRE LES SOUSSIGNES, LE RESERVANT ET LE RESERVATAIRE, IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

LE RESERVANT :

*La société dénommée KAUFMAN & BROAD PROMOTION 4,
Société en Nom Collectif au capital de 1 000 Euros, dont le siège social est situé 127 avenue Charles de Gaulle – 92207 NEUILLY SUR SEINE Cedex, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre, sous le numéro 444 266 555.
Représentée par la société Kaufman & Broad Aquitaine dûment habilitée.*

Adresse de correspondance : KAUFMAN & BROAD AQUITAINE – 30 allées de Tourny 33000 BORDEAUX (siège social : 127 avenue Charles de Gaulle – 92207 NEUILLY SUR SEINE Cedex)

LE RESERVATAIRE :

Nom : Prénoms:

.....

Adresse :

Téléphone :

ARTICLE I - CONTRAT DE RESERVATION

Par le présent contrat, sont réservés au Réservataire les locaux décrits à l'article III et désignés sur le formulaire "DEMANDE DE RESERVATION", envisagés en leur état futur d'achèvement et les droits y attachés, tels qu'ils résultent des caractéristiques techniques ci-après mentionnées et qu'ils existeront et se comporteront après achèvement complet de la construction avec toutes leurs aisances et dépendances, sans exception ni réserve.

En exécution de la présente réservation, le Réservant s'interdit de vendre lesdits locaux à quelque personne que ce soit avant d'avoir offert au Réservataire de les lui vendre dans les conditions ci-dessous indiquées et avant que le Réservataire ait pris parti à l'égard de cette offre, selon ce qui est dit à l'article VIII.

ARTICLE II – IMMEUBLE

2.1. Situation : Allée Raphaël – Allée de Jafeine – 33740 GUJAN-MESTRAS

2.2. Description : Un ensemble immobilier dénommé « Résidence Penthievre » de 149 logements, composé de cinq bâtiments collectifs en R+1 A/B/C/D/E totalisant 101 logements, 23 logements-villas en R+1, et 25 villas en RdC.

Cet ensemble immobilier est livré en **2 tranches :**

- 1^{ère} Tranche : Bâtiments A/B/E + Maisons individuelles N° 102 à 111 + Logements-villas N° 141 à 149
- 2^{ème} Tranche : Bâtiments C/D + Maisons individuelles N° 112 à 126 + Logements-villas N° 127 à 140

2.3. Permis de construire : L'ensemble immobilier a obtenu un permis de construire délivré par la Mairie de Gujan-Mestras le 03 février 2006 sous le n°PC 33 199 05 .

2.4. Règlement de copropriété : L'ensemble sera placé sous le régime de la copropriété conformément aux dispositions de la Loi du 10.7.1965 et du Décret n° 67233 du 17.3.1967.

2.5. Achèvement : l'achèvement des locaux, objet des présentes, est prévu au cours du

1^{ère} Tranche de l'immeuble : 2^{ème} trimestre 2008

2^{ème} Tranche de l'immeuble : 3^{ème} trimestre 2008

Ce délai sera suspendu s'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension (intempéries, grèves, abandon de chantier, règlements judiciaires ou liquidations des biens d'une entreprise chargée des travaux, guerre...).

2.6. Garantie d'achèvement : Le RESERVANT justifiera pour la passation de l'acte authentique de l'une des garanties d'achèvement ou de remboursement prévues par la loi (chapitre IV, article 22 du décret 67-1166 du 22 décembre 1967 portant application de la loi du 3 janvier 1967 modifiée par la loi du 07 juillet 1967).

ARTICLE III - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Les caractéristiques des locaux, objet des présentes, résultent des documents ci-après mentionnés et remis au Réservataire :

- notice descriptive
- plan du logement

Le Réservataire pourra en outre consulter en l'Etude de Maître Jean-Marie SAN MARTIN, notaire à Bordeaux - 20 Cours du Maréchal Foch , toutes les pièces et documents qui y seront déposés.

ARTICLE IV – NOTAIRE DU PROGRAMME

L'acte de vente sera reçu par **Maître SAN MARTIN**, Notaire susnommé.

ARTICLE V - DESIGNATION DES LOCAUX

Les locaux, objet des présentes, sont désignés sur la "DEMANDE DE RESERVATION"

ARTICLE VI – PRIX

6.1. Le prix de vente est fixé sur la "DEMANDE DE RESERVATION", TVA comprise, au taux de TVA actuellement en vigueur (19,60%). En cas de variation du taux de TVA, le prix ci-dessus serait modifié en fonction de cette incidence.

Si la régularisation intervient dans les six mois de la signature du présent contrat, le prix de base sera considéré comme ferme et définitif (sauf changement de taux de la T.V.A.).

Au cas où ce délai ne serait pas respecté, et sous réserve que le retard n'incombe pas au RESERVANT, et donc que le projet d'acte ait été notifié à l'acquéreur, le prix de la présente vente sera indexé sur l'indice INSEE du coût de la construction au moyen de la formule suivante :

Prix de vente à l'acte : prix de vente à la réservation x I/Io

I = Indice INSEE connu à la date de l'acte

Io = Indice INSEE connu à la date de réservation

Conformément à la réglementation en vigueur, le jeu de cette révision de prix sera plafonné à hauteur de 70 % de son montant.

6.2. Versement : Il sera versé de la manière suivante et selon l'avancement des travaux :

	Appel de fonds
Réservation	5 %
Fondations achevées	30 %
Plancher bas 1 ^{er} étage	25 %
Mise hors d'eau	10 %
Mise hors d'air	15 %
Cloisonnement intérieur	5 %
Achèvement des travaux	5 %
Livraison	5 %

6.3. Financement du prix

Le Réservataire financera son acquisition en partie par ses deniers personnels, en partie au moyen du ou des prêts mentionnés dans la "DEMANDE DE RESERVATION" et il s'engage à déposer sa ou ses demandes de prêts, accompagnées de toutes pièces justificatives à l'instruction de cette ou ces demandes dans les 15 jours qui suivent l'envoi du contrat par le Réservant. Il devra en justifier auprès du Réservant et lui adresser une copie de son ou ses offres de prêts dans un délai maximum de 45 jours à compter de l'envoi du contrat.

Le Réservataire déclare que l'obtention du ou de ces prêts constitue une condition suspensive du présent contrat de réservation.

Dans la mesure où il déclare ne vouloir recourir à aucun prêt pour le financement du prix de cette acquisition, il confirme cette déclaration au moyen d'une mention manuscrite apposée en dernière page, conformément à l'article 18 de la Loi 79.596 du 13.07.79 relative à l'information et à la protection des emprunteurs immobiliers.

6.4. Le prix de vente ne tient pas compte des frais de régularisation de l'acte de vente, d'établissement du règlement de copropriété, de la copie du règlement de copropriété qui sera adressée au Réservataire, et relatifs au prêt immobilier qui sera à la charge du Réservataire .

ARTICLE VII - DEPOT DE GARANTIE

7.1. En contrepartie de la présente réservation, le Réservataire versera, passé le délai de sept jours prévus sur la "DEMANDE DE RESERVATION" une somme de 5% du prix de vente à l'ordre de *Maître SAN MARTIN* , qui la portera à un compte spécial conformément à l'article 33 de la Loi du 22.12.1967.

Cette somme versée à un compte spécial selon l'Article R 261-29 du Code de la Construction et de l'Habitation deviendra indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion de l'acte de vente et s'imputera alors sur le prix, sauf dans les cas ci-dessous ou cette somme :

- sera restituée sans indemnité de part ni d'autre au Réservataire dans les trois mois, dans les cas prévus à l'Article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduit ci-après à l'article 7.2.
- sera acquise au Réservant qui ne pourra demander une quelconque autre indemnité et qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le Réservataire ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celles prévues à l'alinéa ci-dessus.
- Dès à présent, le Réservataire donne son accord irrévocable au dépositaire du dépôt de garantie de virer sans autre accord de sa part le montant du dépôt de garantie au compte du Réservant dans le cas où il ne signerait pas l'acte de vente pour une raison autre que celles prévues à l'article R 261.31 du Code de la Construction et de l'Habitation reproduits ci-dessous. Il accepte d'ores et déjà que ce virement se fasse sur simple demande du Réservant au dépositaire.

7.2. Reproduction des Articles :

Conformément aux dispositions de l'article R 261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, les Articles R261-28 à R 261-31 dudit Code sont reproduits ci-dessous :

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 envisagé si le 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 immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par Réservataire".

"Article R 261-30

"Le Réservant doit notifier au Réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte".

"Article R 261-31

"Le dépôt de garantie est restitué sans retenue ni pénalité au Réservataire.

"a) si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire,

"b) si le prix de vente excède de plus de 5% le prix prévisionnel révisé, le cas échéant, conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité,

"c) si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur à 10% aux prévisions dudit contrat,

"d) si l'un des éléments de l'équipement prévu 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 la résiliation, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande".

ARTICLE VIII - REALISATION 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 l'octroi du prêt. La vente, si elle se réalise, aura lieu sous 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 le Notaire désigné à l'Article IV.

Dans le 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 Réservant, 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 Réservataire puisse exercer aucun recours à son encontre, le dépôt de garantie mentionné à l'article VII. Le Réservataire 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 de vente. 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 du Maître d'Ouvrage à l'égard du Maître d'œuvre, des Entreprises et autres techniciens de la construction, sans que le Réservataire, devenu propriétaire, puisse s'immiscer dans la conduite des travaux.

ARTICLE IX – DELAI DE RETRACTATION

Conformément à l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le présent contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec avis de réception au Réservataire.

Le Réservataire aura la possibilité **de se rétracter pendant un délai de 7 jours** à compter du lendemain de la première présentation de cette lettre. La faculté de rétractation doit être exercée avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec avis de réception.

Fait à

Le

En trois exemplaires

1° **Mention manuscrite obligatoire de la main du ou des Réservataires** concernant la notice descriptive.

« le Soussigné reconnaît avoir reçu un exemplaire de la notice descriptive sommaire mentionnée à l'article III inclus dans le « dossier client » .

2 ° **Mention manuscrite de la main du ou des Réservataires** en cas d'acquisition sans recours à un prêt :

"Le Soussigné déclare avoir voulu réaliser la présente acquisition sans l'aide d'un prêt. Il reconnaît avoir été informé que si ultérieurement, il demandait directement ou indirectement un prêt, il ne pourrait se prévaloir de la loi du 13 Juillet 1979".

Suivent les signatures et mentions.

LE RESERVANT
LE ou LES RESERVATAIRES