

DOSSIER DE RESERVATION

RES.LES ESTUDINES PASTEUR

Pour être complet et validé, un dossier devra obligatoirement comporter :

3 Exemplaires {

- *Contrat de réservation*
- *Bail de location*
- *Descriptif sommaire*
- *Bon de commande du Mobilier*
- *PPRN*
- *Plan de l'appartement*
- *Plan de Masse*

1 Exemple {

- *Fiche d'état civil complétée intégralement*
- *Kit fiscal complété et signé*
- *Chèque de réservation (non barré et sans annotations)*

S'il est non encaissable, merci de le préciser sur un post-it

Tous les documents doivent être complétés intégralement.
Chaque acquéreur doit les parapher sur chaque page et en signer la dernière.

Nous vous rappelons que chaque dossier incomplet sera automatiquement annulé.

Pensez à valider votre option :

Adressez nous par fax la copie du chèque ainsi que la 1ere et dernière page du contrat de réservation signées et complétées.

CONTRAT DE RESERVATION
Résidence avec Services pour étudiants
LES ESTUDINES PASTEUR
(Première partie)

ENTRE LES SOUSSIGNES

LE VENDEUR DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS

La Société EURALILLE LISBONNE, société en nom collectif de construction vente, au capital de 1000 euros, dont le siège social est à LILLE (59000), 323, avenue du Président Hoover, en cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE,

Représentée par sa gérante, la société dénommée PALM PROMOTION, société par action simplifiée au capital de 3 984 560 euros, ayant son siège social à LILLE (59000), 323, avenue du président Hoover, Centre Europe Azur,

Elle-même représentée par Monsieur Jean-Claude DEVAUX, Directeur Général Délégué, es-qualité.

Ci-après dénommée “ **Le RESERVANT** ”

D'UNE PART

LE VENDEURS DES BIENS MOBILIERS

La société dénommée RESIDENCES SERVICES GESTION, société par actions simplifiée au capital de 2 000 000 euros, dont le siège social est 42, avenue George V – 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris et identifiée sous le n° B 404 362 576, APE 5510 Z

Représentée par Monsieur Christian Verlaine, agissant en qualité de Directeur général.

Ci-après dénommée “ **La SAS** ” ou “ **Le VENDEUR DES BIENS MOBILIERS** ”

D'AUTRE PART

ET

NOM : Monsieur.....Madame.....

Prénoms : Monsieur.....Madame.....

Adresse :

.....

Professions : MonsieurMadame.....

Lieu de naissance : Monsieur.....Madame.....

Date de naissance : Monsieur.....Madame.....

Mariage : date et lieu :

Contrat de mariage (oui ou non, si oui: date et notaire) :

Régime matrimonial :

Pacs : date et lieu.....

Nationalité : Monsieur.....Madame.....

**En cas de nationalités différentes et si pas de contrat de mariage :*

1^{er} domicile commun stable après mariage (pays de résidence pendant au moins 2 ans ou depuis le mariage) :

Téléphone :

Mobile :

Bureau :

e-mail :

Situation fiscale (Salarié, BIC, BNC)

Autre(s) investissement(s) locatif(s) : (oui ou non, si oui : lieu).....

Dont l'état civil figure aux Conditions Particulières des présentes et ci-après dénommé " Le Client " ou " **Le RESERVATAIRE** ",

D'AUTRE PART

Il est convenu ce qui suit :

LA RESERVATION

I. Par les présentes, le RESERVANT confère au client la faculté d'acquérir, par préférence à tout autre, les locaux à construire, désignés aux conditions particulières, considérés en leur état futur d'achèvement. La vente, si elle se réalise, le sera sous la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement, telle que définie à l'article 1601-3 du Code Civil.

Si la vente est réalisée, elle le sera conformément aux dispositions prévues à l'article " Les Conditions de la vente " des présentes.

II. Le Vendeur des biens mobiliers promet de vendre à l'Acquéreur, qui accepte, le mobilier décrit article par article en une liste demeurée annexée aux présentes. De convention expresse entre les parties, la vente des biens mobiliers est conclue sous la condition suspensive de l'acquisition, par le réservataire, des logements ci-dessous désignés.

La vente des biens mobiliers sera constatée par acte authentique en même temps que la vente des biens et droits immobiliers.

PARTIE I. LOCAUX RESERVES

Sur la Commune de **LILLE (Nord)**, dans un ensemble immobilier à édifier, dénommé "LES ESTUDINES PASTEUR", destiné à être soumis au statut de la copropriété et à être exploité en Résidence avec services pour étudiants conformément à l'article 199 sexvicies I 2° du Code Général des Impôts crée par l'article 90 V de la loi n°2008-1425 en date du 27 décembre 2008, comprenant 177 logements meublés, représentant cinq étages de l'ensemble immobilier à édifier, tels qu'ils sont figurés au plan demeuré annexé aux présentes.

Et plus spécialement situé dans :

- un lot de volume A, à prendre sur le lot de volume n°124, dépendant de l'ensemble immobilier dénommé "TRIANGLE DES GARES", situé dans la Zone d'Aménagement Concertée du Centre International d'Affaires des Gares, cadastré section TX n°11 pour 60.941m², lieudit "avenue Le Corbusier" ;
- les lots de volume 2 et 3, à créer sur un terrain de 386m² environ, à prendre sur les parcelles sise à LILLE, cadastrée section TY numéro 19, 21, 22, 23, 43, 45, 46, 49, 50, 51 et 60.

SAVOIR :

Unité d'hébergement n°	
Type	
Surface habitable	

Un plan du local vendu et l'état des risques naturels et technologiques demeureront annexés aux présentes après mention.

PARTIE II. PRIX DE VENTE TTC :

Désignation	Prix HT (euros)	TVA (euros)	Prix TTC (euros)
Prix Immobilier			
Prix mobilier			
TOTAL			

PARTIE III. LE MONTANT DU DEPOT DE GARANTIE :

(Versé après l'expiration du délai prévu par l'article L.121-25 du Code de la Consommation, et l'Article R261-28 du Code de la Construction l'Habitation).

Le Montant du dépôt de garantie, soit 5% du prix prévisionnel de vente, est le suivant :

PARTIE IV. PRET :

Montant :

Durée :

Taux d'intérêt maximum (Hors assurance) :

Banque(s) :

ABSENCE DE PRET :

Conformément à l'article L.312-15 du Code de la Consommation, si le réservataire déclare vouloir financer le prix de la présente acquisition, sans avoir recours directement ou indirectement à un prêt, il apposera conformément à l'article L.312-17 du Code de la Consommation la mention manuscrite :

“ Je reconnais avoir été informé de ce que si, contrairement à ce qui a été dit au présent contrat, je venais à recourir à un prêt pour payer directement ou indirectement ou même partiellement, le prix ci-dessus, que j'ai déclaré vouloir acquitter de mes deniers personnels, je ne pourrai pas me prévaloir des dispositions protectrices de l'emprunteur de la loi du 13 juillet 1979, (Articles L311-1 et suivants du Code de la Consommation) ”.

Signature :

COMPLEMENT AU CONTRAT DE RESERVATION
(Deuxième partie)

PARTIE I. LES CONDITIONS PARTICULIERES DE LA RESERVATION

1. LE PROGRAMME IMMOBILIER

Le RESERVANT a obtenu la délivrance d'un permis de construire auprès de Monsieur le Maire de la Commune de LILLE, le 27 mai 2008, sous le numéro PC 59350 06 O0291 à l'effet d'édifier un programme immobilier d'une SHON de 5.711,10m², composé de 213 unités d'hébergement environ.

Le RESERVANT se réserve en outre la possibilité de déposer tous permis de construire modificatifs nécessaires à la mise en place du projet.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Un état des risques naturels et technologiques demeurera également annexé aux présentes, duquel il résulte que le terrain d'assiette de la future copropriété est concerné par :

- un plan de prévention des risques naturels aléa inondation prescrit le 13 février 2001
- un plan de prévention des risques naturels aléa mouvements de terrain approuvé le 27 juin 1990

2. LE STATUT JURIDIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER :

S'agissant d'un ensemble immobilier complexe, celui-ci sera divisé en volumes, lesquels pourront comprendre des lots de copropriété. L'état descriptif de division en volume, concernant le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objet des présentes, sera établi par la SCP MOREL Francis et JEAN François, géomètre-expert à LILLE, 51 boulevard Strasbourg et déposé au rang des minutes de l'Etude de Maître Denis THURET, notaire à NICE, 27 Rue Rossini.

L'ensemble immobilier à édifier sera destiné à être vendu par unités d'hébergement placées sous le régime de la copropriété régi par la loi du 10 juillet 1965. Le règlement de copropriété contenant l'état descriptif de division, concernant le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes, sera établi en l'Etude de Maître Denis THURET, notaire à NICE, 27 Rue Rossini.

Il est rappelé qu'il s'agit de lots dépendant d'un immeuble destiné à être exploité en résidence avec services pour étudiants, et que la numérotation ci-dessus pourra varier dans le cadre du règlement de copropriété, sans aucune modification matérielle des lots, par rapport aux plans visés ci-joints.

3. LES LOCAUX RESERVES : énoncés en première partie

4. LE PRET : Le montant, la durée et le taux d'intérêt, sont énoncés en première partie.

Il devra déposer toutes les pièces de son dossier de demande de prêt dans le mois suivant la réception par lettre recommandée avec accusé de réception, du présent contrat de réservation, signé du RESERVANT, et devra remettre à cette société, au plus tard à l'expiration de ce délai, une attestation de demande de prêt remise par sa banque.

Dès qu'il aura connaissance de la décision de la banque, le client devra en informer par écrit le RESERVANT.

En cas de refus de prêt, le client conservera la faculté de ne pas se prévaloir de cette clause au cas où il assurerait par d'autres moyens, l'acquisition des biens réservés, à condition de rester à l'intérieur du délai prévu pour la réalisation de la vente.

Il devra en informer le RESERVANT en même temps que du refus de prêt bancaire.

Le prêt sera réputé obtenu au sens des articles L 312-1 à L 312-36 sus-visés et la condition suspensive sera réalisée dès la remise par la banque au réservataire de l'offre écrite, telle que prévue aux articles L 312-1 à L 312-36 sus-visés, de consentir le crédit aux conditions principales sus-énoncées et dans le délai de réalisation des présentes.

La réception de cette offre devra intervenir au plus tard dans les trois mois suivant la réception par lettre recommandée avec accusé de réception, du présent contrat de réservation

L'obtention ou la non-obtention du prêt devra être notifiée par le réservataire au VENDEUR par lettre recommandée avec avis de réception adressée dans les trois jours suivants l'expiration du délai ci-dessus.

A défaut de réception de cette lettre dans le délai fixé, le RESERVANT aura la faculté de mettre le réservataire en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu.

Passé ce délai de huit jours sans que le réservataire n'ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques à première demande du RESERVANT, qui retrouvera alors son entière liberté.

Mais le RESERVATAIRE ne pourra recouvrer le dépôt de garantie qu'il aura, le cas échéant, versé qu'après justification qu'il ait accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'ait pas défaillie de son fait ; à défaut, le dépôt de garantie restera acquis au RESERVANT.

Les parties déclarent expressément que la présente condition suspensive est stipulée dans le seul intérêt du RESERVATAIRE, ce dernier pouvant renoncer à son bénéfice et notifier à tout moment au RESERVANT qu'il dispose de sommes nécessaires pour le financement de l'opération.

5. LA DUREE DE LA RESERVATION

Le RESERVATAIRE s'oblige à ce que l'acte notarié soit régularisé au plus tard dans un délai de 6 mois des présentes.

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 l'accomplissement des formalités prescrites par l'article R 261.30 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-après retranscrit.

Au delà de ces délais, une indemnité de retard de 0.5% du prix de vente indiqué ci-après sera exigible par mois de retard, tout mois commencé étant dû.

Le réservant conserve par ailleurs le privilège de l'action résolutoire qu'il pourra exercer suite à une simple lettre, ou en recommandée avec accusé de réception, et appliquer les clauses légales concernant le sort du dépôt de garantie.

Avant la survenance de cette date, le notaire chargé de la vente adressera au client, le projet d'acte de vente par lettre recommandée avec accusé de réception.

A compter de la réception du projet, le client disposera d'un mois pour en prendre connaissance, sauf renonciation à tout ou partie de ce délai.

6. LES CONDITIONS DE LA VENTE

6.1. Le notaire chargé de la vente

Le notaire chargé de la vente est Maître THURET, notaire associé à NICE, 27 rue Rossini.

6.2. Forme juridique de la vente

Si les locaux ne sont pas achevés à la date à laquelle le RESERVANT propose au client de signer l'acte de vente, celle-ci sera une vente en l'état futur d'achèvement au sens de l'article L.261-3. du Code de la Construction et de l'Habitation.

6.3 Le prix de vente : énoncé en première partie.

En cas de variation du taux de la T.V.A., le prix sera modifié de l'incidence de cette variation.

Le prix stipulé est ferme, définitif et non révisable si l'acte authentique est signé par le client au plus tard lors de la seconde invitation à la signature prévue à l'article " durée de la réservation ".

Passé ce délai, si le client n'a pas signé l'acte authentique de vente, le RESERVANT aura la faculté :

Soit de résilier le présent contrat de réservation, sans indemnité de part ni d'autre, en conservant le dépôt de garantie, ainsi qu'il est prévu ci-dessus à l'article " durée de la réservation ".

Soit de réviser, si bon lui semble, le prix indiqué entre la date de la signature du présent contrat et la date de régularisation de l'acte authentique de vente, en fonction de la variation de l'indice mensuel du bâtiment 01 publié par le Ministre chargé de la Construction et de l'Habitation.

Conformément aux dispositions des articles L.261-11-1 et R.261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation, le jeu de cette révision sera plafonné à 70% de la variation de l'indice.

Indice de base (dernier indice publié à ce jour)

Indice de référence : dernier indice publié au jour de la signature de l'acte de vente.

Le client prend également en charge les frais d'acte notarié, de bail commercial, frais afférents aux frais de réunion des documents nécessaires à la liasse fiscale et de la gestion des restitutions de TVA, du dépôt de pièces, les consultations juridiques et fiscales dans le domaine spécifique de la Résidence avec Services pour étudiants, ainsi que les honoraires du cabinet fiscal et les frais occasionnés par le ou les prêts qu'il entend solliciter.

En outre, il remboursera au vendeur les frais d'établissement et de publication de l'acte contenant état descriptif de division et règlement de copropriété de l'immeuble, ainsi ceux du document d'information, le tout au prorata des tantièmes de copropriété attachés au(x) lot(s) acquis.

6.4. L'échéancier de paiement

I/ BIENS ET DROITS IMMOBILIERS

Le prix de vente, sera payable en fonction de l'avancement des travaux, sur appels de fonds de la **Société vendeuse**, dans les conditions suivantes (**cocher le choix**):

I- Cas dans lequel, il n'y a pas de crédit vendeur correspondant au montant de la TVA

APPEL DE FONDS (en pourcentage)	TOTAL CUMULE (en pourcentage)
<input type="checkbox"/> 5% A la réservation	5%
<input type="checkbox"/> 20% Démarrage du chantier	25%
<input type="checkbox"/> 10% A l'achèvement des fondations	35%
<input type="checkbox"/> 10% Elévation du plancher bas du rez-de-chaussée	45%
<input type="checkbox"/> 15% Elévation du plancher bas du premier étage	60%
<input type="checkbox"/> 10% A la mise hors d'eau	70%
<input type="checkbox"/> 10% A la mise hors d'air	80%
<input type="checkbox"/> 10% A l'achèvement des cloisons	90%
<input type="checkbox"/> 5% A l'achèvement des travaux	95%
<input type="checkbox"/> 5% A la livraison des locaux	100%

II- Cas dans lequel il y a un crédit vendeur correspondant au montant de la TVA

a/ Jusqu'à concurrence de 83,612 % du prix, savoir :

APPEL DE FONDS (en pourcentage)	TOTAL CUMULE (en pourcentage)
<input type="checkbox"/> 5% A la réservation	5%
<input type="checkbox"/> 20% Démarrage du chantier	25%
<input type="checkbox"/> 10% A l'achèvement des fondations	35%
<input type="checkbox"/> 10% Elévation du plancher bas du rez-de-chaussée	45%
<input type="checkbox"/> 15% Elévation du plancher bas du premier étage	60%
<input type="checkbox"/> 10% A la mise hors d'eau	70%
<input type="checkbox"/> 10% A la mise hors d'air	80%
<input type="checkbox"/> 3,612% A l'achèvement des cloisons	83,612%

b/ Quant au surplus des sommes appelables, soit 16,388% du prix, il sera réglé directement sur les fonds en dépôt à la Caisse du Notaire, en vertu du pouvoir qui est expressément consenti par L'ACQUEREUR aux termes des présentes, de percevoir le crédit de départ de TVA.

Savoir :

o 6,388% A l'achèvement des cloisons	90%
o 5% A l'achèvement des travaux	95%
o 5% A la livraison des locaux	100%

Conformément aux dispositions de l'article R.261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute somme devenue exigible et non réglée dans un délai de dix jours à compter de la demande qui sera faite au client, sera passible d'une pénalité de 1% par mois de retard, tout mois commencé étant compté en entier.

III/ BIENS MOBILIERS

Le prix des biens mobiliers sera stipulé payable intégralement le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

6.5. L'entrée dans les locaux

Le client pourra prendre possession des locaux qu'il aura acquis après l'achèvement des travaux, livraison, remise des clés et paiement intégral du prix de vente.

Le client s'engage à établir, lors de la signature de l'acte authentique, une procuration au bénéfice de la société de Gestion de la résidence, afin de se substituer au client pour effectuer la livraison de l'unité d'hébergement ou suite et la remise des clés. Cette procuration est demandée afin de permettre l'ouverture de la résidence dans sa totalité à une date unique. Le paiement de l'unité d'hébergement devra être soldé lors de la remise des clés.

6.6. Assurances

Lors de la réitération des présentes par acte notarié, le réservant devra justifier au réservataire des assurances Dommage – Ouvrage et Responsabilité Décennale, relatives à la présente opération, conformément à la loi.

6.7. Garantie d'achèvement

Le réservant justifiera pour la passation de l'acte authentique de l'une des garanties d'achèvement ou de remboursement prévues par la loi, conformément à l'articles R 261-17 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

6.8. Conditions particulières

Conditions particulières pour l'achat de biens immobiliers dans le cadre des dispositions de l'article 261 D 4° b et c du CGI :

Bail à consentir par l'acquéreur :

“ **LE RESERVATAIRE** ” 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, 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 s'oblige à signer avec la Société de gestion, ayant une activité commerciale d'exploitant avec fourniture de logements meublés et services para-hôteliers, tels que le nettoyage quotidien des locaux, la distribution de petits-déjeuners, la fourniture de linge de maison, l'accueil gardiennage (le tout conformément aux prescriptions des instructions administratives des 11 avril 1991 numéro 3 A-9-91 et 30 avril 2003 numéro 3 A-2-03, ces instructions ayant pour objet de définir les modalités des locations meublées passibles de la T.V.A) un bail commercial dont copie lui a été remise et qu'il accepte.

La société de gestion sera expressément autorisée à apposer sur l'immeuble son nom, la désignation de la résidence et la marque sur lesquels la copropriété ne pourra prétendre en aucun cas à un droit de propriété.

Dispositions relatives au remboursement de la TVA grevant l'acquisition :

L'article 261-D 4 du Code Général des Impôts est reproduit 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 de touristes et qu'elles sont louées par un contrat d'une durée au moins de 9 ans à un exploitant qui a souscrit un engagement de promotion touristique à l'étranger dans les conditions fixées par un Conseil d'Etat ;*

b) Aux prestations de mise à disposition d'un local meublé ou garni effectué à titre onéreux et de manière habituelle, comportant en sus de l'hébergement au moins trois des prestations suivantes, rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle : le petit-déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception même non personnalisée, de la clientèle ;

c) Aux locations de locaux nus, meublés ou garnis consenties à l'exploitant d'hébergement qui remplit les conditions fixées au " a " ou au " 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."

PARTIE II LES CONDITIONS GENERALES DE LA RESERVATION

1. LE PROGRAMME IMMOBILIER

1.1 La qualité de la construction et les équipements

La qualité de la construction projetée est sommairement décrite dans une note technique jointe en annexe.

Les travaux d'édification seront effectués selon les prévisions de ce document, sous réserve toutefois des aménagements de détail qu'il sera nécessaire d'y apporter pour des raisons d'ordre technique ou administratif.

Cette note technique sera déposée au rang des minutes de Maître THURET, notaire associé à NICE.

Le RESERVANT se réserve le droit, conformément à la loi, de remplacer certains matériaux dont la fourniture deviendrait difficile ou impossible par des matériaux de même valeur ou de qualité égale.

D'une manière générale, les plans et le descriptif technique de l'opération seront susceptibles d'être modifiés en raison d'impératifs techniques ou commerciaux.

1.2 L'achèvement des travaux

Le RESERVANT s'engage à faire effectuer les travaux de manière à ce que les locaux réservés soient achevés au sens de l'article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, au plus tard **le 31 août 2010**.

Toutefois, ce délai pourra être, le cas échéant, majoré pour causes d'intempéries, grève, défaillance d'entreprises, fouille archéologique ou encore en cas de force majeure ou de toute autre cause légitime.

Les parties communes pourront être achevées dans un délai supplémentaire de 3 mois à compter de l'achèvement des parties privatives.

Pendant toute la durée des travaux, le client s'interdit formellement de pénétrer sur le chantier.

S'il passait outre cette interdiction, ce serait à ses risques et périls, le RESERVANT n'entendant encourir aucune responsabilité en cas d'accident.

2 LE SORT DU DEPOT DE GARANTIE – PRISE D'EFFET DE LA RESERVATION (EXPIRATION DE DELAI PREVU PAR LA LOI SRU)

2.1 En contrepartie de la réservation, et après l'expiration du délai prévu par l'Article L.121-26 du Code de la Consommation, le client versera à titre de dépôt de garantie, **5%** du montant du prix de vente T.T.C.

Ce dépôt de garantie sera versé au compte spécial (RESERVATAIRE) ouvert en la comptabilité de Maître THURET, notaire associé à NICE.

Ce dépôt de garantie sera indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente, si celle-ci se réalise.

Le contrat de réservation prendra effet sous condition résolutoire du bon encaissement du dépôt de garantie.

2.2 Sort du dépôt de garantie

2.2.1 En cas de réalisation de la vente, le dépôt de garantie s'imputera sur le premier appel de fonds à verser par le client.

2.2.2 Le dépôt de garantie sera restitué au client dans le mois de sa demande, et le contrat de réservation sera considéré comme résilié de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre, le RESERVANT retrouvant alors l'entière liberté des locaux réservés, dans les cas suivants :

- Si le RESERVANT ne propose pas au client de conclure la vente au plus tard à la date fixée aux conditions particulières, quelle qu'en soit la cause, sans indemnité de part ni d'autre,
- Si le client n'a pas obtenu le ou les prêts bancaires qu'il a sollicité,

Si le permis de construire du programme immobilier, ou ses modificatifs, est (sont) refusé ou fait (font) l'objet d'un recours administratif ou contentieux, de tiers ou de légalité, et plus généralement, si la réalisation du programme immobilier est empêchée par tout problème administratif quelconque,

Si le client renonce à acquérir les locaux réservés pour l'une des causes énoncées aux paragraphes b, c, d, e de l'article R.261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-après reproduits.

2.2.3 Le dépôt de garantie sera acquis au RESERVANT dans les cas suivants :

En cas de non réalisation de la vente pour tout autre cas que ceux visés à l'article 2.2.2,

Si le client ne justifie pas avoir effectué les formalités de demande de prêt.

2.2.4 Si le réservataire obtient un prêt couvrant la totalité du prix de vente et des frais relatif à l'investissement, le dépôt de garantie lui sera restitué à la signature de l'acte authentique de vente.

3 FACULTE DE RETRACTATION PAR LE CLIENT

(issue de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, et en tant que de besoin de l'Article R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation)

Le présent acte sous seing privé ayant pour objet l'acquisition par un non-professionnel de l'immobilier, d'un bien immobilier dépendant d'un immeuble à construire, entre dans le champ d'application des articles L.271-1 et suivants nouveaux du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément aux dispositions légales, le **RESERVATAIRE** aura la faculté de se rétracter, sans avoir à se justifier, dans un délai de sept jours, ainsi qu'il sera dit ci-après.

A cet effet, le présent acte lui sera notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou bien, lui sera remis moyennant récépissé.

Le délai de rétractation des sept jours ne commencera à courir qu'à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée.

Le RESERVATAIRE pourra exercer auprès du **RESERVANT** la faculté de rétractation qui lui est conférée par la loi avant l'expiration du délai sus indiqué, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes.

En cas de rétractation exercée comme dit ci-dessus, dans le délai légal, le présent acte sera caduc et ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle.

En cas de rétractation, les frais des présentes seront à la charge définitive du **RESERVANT** qui déclare avoir donné expressément son accord à ce sujet, préalablement aux présentes.

En application de l'Article L.121-26 du Code de la Consommation, le RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé qu'aucun versement ne peut être effectué, à quelque titre que ce soit ou sous quelque forme que ce soit, pendant toute la durée du délai de sept jours au cours duquel il disposera de la faculté de se rétracter.

Conformément aux dispositions de l'article L.271-2 du Code de la construction et de l'habitation, le **RESERVATAIRE** s'engage à verser au RESERVANT à l'expiration du délai de rétractation susvisé, le montant du dépôt de garantie prévu en première partie des présentes à titre de dépôt de garantie.

Il est ici précisé que sera joint à l'envoi recommandé :

Un plan des locaux réservés avec indication de leur surface habitable approximative, des pièces principales et des dégagements,

Une notice descriptive sommaire de la construction portant notamment sur la nature et la qualité des matériaux.

4 LE RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGALES

En vertu de l'article R.261-.27 du Code de la Construction et de l'Habitation, sont reproduits ci-après, pour information du client, les articles R.261-.28 à R.261-31 du même Code.

Article R.261-28

“ Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5% du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n’excède pas un an : ce pourcentage est limité à 2% si ce délai n’excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans. ”

Article R.261-29

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

Article R.261-30

“Le réservant doit notifier au réservataire le projet d’acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte ”.

Article R.261-31

“ Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité, au réservataire :

a) Si le contrat de vente n’est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire,

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

c) Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10% aux prévisions 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 ”.

6. En Vertu des Articles L 121-23 du Code de la Consommation sont rappelées ci-après les dispositions des Articles :**L 121-23**

“ Les opérations visées à l’Article 212-21 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° Noms du fournisseur et du démarcheur ;

2° Adresse du fournisseur ;

3° Désignation précise de la nature et des caractéristiques des biens offerts ou des services proposés ;

5° Conditions d’exécution du contrat, notamment les modalités et le délai de livraison des biens, ou d’exécution de la prestation de service ;

6° Prix global à payer et 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 à 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. ”

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 en Conseil d’Etat précisera les mentions devant figurer sur ce formulaire.

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. ”

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 accusé 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 de 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 121-27 ”

L121-26

“ Avant l'expiration du délai de réflexion prévu à l'Article L 121-25, nul ne peut exiger obtenir du client, directement ou indirectement, à quelque titre ni sous forme que ce soit une contrepartie quelconque ni aucun engagement ni effectuer des prestations de services de quelque nature que ce soit.

Toutefois, la souscription à domicile d'abonnement à une publication quotidienne et assimilée, au sens de l'Article 39 bis du Code Général des Impôt, n'est pas soumise aux dispositions de l'alinéa précédent dès lors que le consommateur dispose d'un droit de résiliation permanent, sans frais ni indemnité, assorti du remboursement, dans un délai de quinze jours, des sommes versées au prorata de la durée de l'abonnement restant à courir.

En outre, les engagements ou ordres de paiement ne doivent pas être exécutés avant l'expiration du délai prévu à l'Article L121-25 et doivent être retournés au consommateur dans les quinze jours qui suivent sa rétractation. ”

7. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile, savoir :

- Le **RESERVANT** en son siège social sus-indiqué,
- Le **VENDEUR DES BIENS MOBILIERS** en son siège social sus-indiqué,
- Le **RESERVATAIRE** en son domicile.

Fait en double exemplaire, sur TREIZE (13) pages,

A

A

Le

Le

Le RESERVATAIRE

Pour le RESERVANT

Pour le VENDEUR DES BIENS MOBILIERS

✂-----
FACULTE DE RENONCIATION (FORMULAIRE DETACHABLE)
(Code de la Consommation, Article L121-21 à L121-26)

Je soussigné(e)

M.....

.....
Déclare annuler le Contrat de réservation concernant :

Programme :

Lot(s) :

Date du Contrat :

Fait à.....

Le.....

LE RESERVATAIRE