

7^{ème} TENDANCE

LYON 7

Angle rue Lortet et boulevard Yves Farge

CONTRAT DE RÉSERVATION PRÉLIMINAIRE À UNE VENTE D'IMMEUBLE À CONSTRUIRE

BÂTIMENT A

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

- 1°) La société SNC COGEDIM GRAND LYON, société en nom collectif au capital de 320 000 €uros, dont le siège social est à Lyon 6^{ème} 235, cours Lafayette, identifiée sous le n° SIREN 300 795 358, et inscrite au RCS de LYON, représentée par Mme Virginia BERNOUX, Présidente,

Ci-après dénommée "LE RÉSERVANT"
D'UNE PART,

- 2°)
-
-
-

Ci-après dénommé "LE RÉSERVATAIRE "
D'AUTRE PART,

IL A ETE, PRÉALABLEMENT AUX CONVENTIONS FORMANT L'OBJET DES PRÉSENTES, EXPOSÉ
CE QUI SUIT :

EXPOSÉ

Le Réserveur est titulaire d'une promesse de vente, consentie aux termes d'actes sous signatures privées, en cours de validité, permettant d'assurer la maîtrise foncière du terrain à bâtir, composé des parcelles cadastrées à la section BO sous les numéros 69, 108, 138, 139 à LYON 7ème et destinées à servir d'assiette à un ensemble immobilier de 10 010 m² de SHON dont il projette la construction. Sur ce tènement, COGEDIM GRAND LYON se propose de réaliser un ensemble immobilier à usage essentiellement d'habitation dénommé « 7^{ème} TENDANCE »

I - SITUATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - DESCRIPTION DU PROJET

L'opération « 7^{ème} TENDANCE » se développe à l'angle de la rue Lortet et du boulevard Yves Farge à Lyon 7^{ème}.

L'ensemble immobilier, que le réservant se propose d'édifier sur ce tènement, est composé de 8 bâtiments comprenant au total 142 logements.

Le bâtiment A comportera 6 étages plus un double attique.

Les bâtiments B, C comporteront 5 étages.

Et les bâtiments D, E, F, G, H comporteront 4 étages plus attique.

Un garage souterrain aménagé sur deux niveaux, offrant 169 places de stationnements, desservira le projet. Son accès se fera par une rampe s'ouvrant sur la rue Lortet pour les logements des bâtiments A, B, C, D, et E.

Pour les logements des bâtiments F, G et H, l'accès au sous-sol se fera par une rampe ouvrant sur la voie nouvelle au nord dès que celle-ci entrera dans le domaine public.

En attendant ce passage dans le domaine public de la voie nouvelle, l'accès au sous-sol se fera pour l'ensemble des bâtiments par la rampe située rue Lortet.

Pour l'ensemble des bâtiments, tous les niveaux (sous-sols, rez-de-chaussée et étages) seront desservis par un ascenseur. Les niveaux (rez-de-chaussée et étages) seront aussi desservis par un escalier.

Les bâtiments F, G et H sont destinés à un usage locatif et seront cédés à un investisseur institutionnel qui les donnera à bail, au bénéfice d'usagers satisfaisant à certaines des conditions de ressources prises en compte par la réglementation applicable aux prêts locatifs sociaux.

Le bâtiment A, objet du présent descriptif, comprend 30 logements et 30 stationnements en sous-sol. Ce bâtiment fait partie de la copropriété composée des bâtiments A, B, C, D et E qui sera à terme indépendante.

Le fonctionnement en 2 copropriétés indépendantes (bâtiment F, G et H et bâtiments A, B, C D et E) sera opérationnel dès que la voie nouvelle (au nord) entre dans le domaine public.

L'ensemble des logements du bâtiment A sera labellisé sur le plan énergétique « BBC Effinergie ». Ils bénéficieront aussi de la certification « NF logement ».

II - PERMIS DE CONSTRUIRE

Pour rendre possible l'édification de l'ensemble immobilier, dont la description vient d'être faite :

- Un permis de construire a été déposé à la Mairie de Lyon le 8 juillet 2011 sous le numéro PC 69387 11 00272 pour la construction d'un ensemble immobilier de 10 010 m² SHON, représentant 142 logements et 169 stationnements sur 2 niveaux de sous-sol. Cette demande d'autorisation administrative a été obtenue le 02 décembre 2011.
- L'obtention de ce permis de construire, devenu définitif par l'absence de recours de tiers et de retrait administratif, constitue une condition suspensive des présentes.
Toutefois, le RÉSERVANT se réserve la faculté de déposer ultérieurement toutes demandes de permis de construire modificatif et de modifier la consistance de son programme immobilier, la destination, et l'affectation des locaux non réservés aux présentes, ainsi que leur réunion ou leur subdivision.

III - ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

1°/ Le RESERVANT déclare, conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de L'Environnement que l'immeuble objet de la présente réservation :

- est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels approuvé,
- n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques approuvé.

Les dispositions de l'article susvisé lui sont donc applicables.

En conséquence, il a été délivré un état des risques en date du 13 septembre 2011 dont copie demeurera ci-annexée après mention et duquel il résulte ce qui suit :

Etat des risques naturels et technologiques en date du 13 septembre 2011

"ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES"

En application des articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'Environnement

1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral n° 2006-1585 du 14 février 2006 et mis à jour le 26 avril 2011.

SITUATION DU BIEN IMMOBILIER (BATI OU NON BATI)

2. Adresse – commune – code postal : Angle rue Lortet et boulevard Yves Farge , 69007 LYON
Référence cadastre section BO sous les numéros 69, 108, 138, 139

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPRn) :

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit	NON
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation	NON
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé	OUI

Les risques naturels pris en compte sont : inondation, remontée de nappe.

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRt) :

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt approuvé	NON
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt prescrit	NON

5. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité :

En application des articles R 563-4 et R125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255 relatifs à la prévention du risque sismique et délimitant les nouvelles zones de sismicité, l'immeuble est situé dans une commune de sismicité : ZONE 2

PIECES JOINTES :

6. Etat des risques naturels et technologiques.

TRES IMPORTANT

Cet état des risques ne dispense pas le RESERVANT d'informer LE RESERVATAIRE sur d'éventuels sinistres ayant donné lieu à indemnisation.

Le RESERVATAIRE déclare :

- avoir été informé dès avant ce jour du risque encouru de l'existence de ce plan,
- en avoir parfaitement mesuré les conséquences tant pour l'immeuble que pour lui-même,
- et vouloir en faire son affaire personnelle, sans recours contre le RESERVANT,
- il renonce, compte tenu des précisions qui lui ont été données et de l'état ci-dessus vis, à se prévaloir des dispositions de l'articles L 125-5, du Code de l'environnement, s'interdisant ainsi à poursuivre la résolution du contrat ou à demander au juge une réduction du prix de vente.

Il s'engage à respecter les dispositions contenues dans ce plan de manière à ce que le RESERVANT ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

2°/ Le RESERVANT déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble, objet de la présente vente, n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelle (article L 125-2 du Code des assurances) et/ou technologiques (articles L 128-2 du Codes des Assurances).

IV - GARANTIE-ASSURANCES

Dans le cadre de la réitération authentique des présentes, le RÉSERVANT fournira au RÉSERVATAIRE l'une des garanties prévues aux articles R 261-17 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation. Il justifiera en outre à ce dernier, de la souscription des assurances rendue obligatoire par la Loi et plus particulièrement des assurances de dommages à l'ouvrage et de responsabilité civile du constructeur non réalisateur ainsi que de la garantie financière d'achèvement.

V - CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Les principales caractéristiques techniques des biens objet du présent contrat, sont indiquées dans la notice descriptive sommaire, qui demeurera annexée aux présentes avec le plan des locaux réservés, et le plan masse de l'ensemble immobilier.

La consistance et les spécificités techniques de la construction seront déterminées plus précisément dans une notice technique établie conformément à l'arrêté du 10 MAI 1968, cette dernière pièce sera déposée au rang des minutes du notaire en charge de l'opération, dont les références sont indiquées à la fiche particulière annexée au présent contrat.

Cette notice énoncera la nature et la qualité des matériaux qui seront utilisés, et les équipements propres aux biens réservés, ainsi que ceux affectés à l'immeuble qui les comprend.

VI - ACHÈVEMENT DES CONSTRUCTIONS

L'achèvement des biens réservés et des parties communes nécessaires à leur utilisation, s'effectuera dans le délai figurant sur la fiche particulière ci-jointe (page 14).

Ce délai de livraison sera précisé, à nouveau, au plus tard lors de la notification de l'acte authentique de vente.

Il sera prorogé de plein droit d'une durée égale aux interruptions de travaux pour cas de force majeure ou plus généralement pour cause légitime de suspension du délai de livraison (intempéries, grèves, faillites d'entreprises, injonctions administratives ou autres).

De même, la livraison sera reportée du temps nécessaire à l'exécution des travaux modificatifs demandés par l'acquéreur.

L'achèvement s'entend de la définition légale donnée par l'article R262-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

CELA EXPOSÉ IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CONTRAT DE RÉSERVATION

ARTICLE UN - RÉSERVATION

Le RÉSERVANT s'oblige vis à vis du RÉSERVATAIRE à lui réserver et à lui offrir par préférence à tout autre, la faculté d'acquérir, si le projet de construction se réalise, les biens et droits immobiliers ci-après désignés, conformément aux dispositions de l'article L 261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation, pendant un délai expirant à la date prévisionnelle de vente portée sur la fiche particulière.

Le RÉSERVANT s'interdit de céder lesdits biens à quelque personne que ce soit avant d'avoir offert au RÉSERVATAIRE de les lui vendre dans les conditions ci-après indiquées et avant que le RÉSERVATAIRE ait pris une décision à l'égard de cette offre, le tout selon les règles prévues à l'article 5 ci-après.

Le RÉSERVATAIRE déclare accepter la faculté de se porter acquéreur des biens et droits immobiliers ci-dessous désignés, qui lui est ainsi conférée par le RÉSERVANT, par préférence à tout autre .

Il déclare en outre avoir pris connaissance des articles R 261-28 à R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation qui sont ci-après littéralement reproduits sous l'article 7.

DÉSIGNATION

Les biens et droits immobiliers dont l'acquisition est ci-dessus réservée sont désignés à la fiche particulière annexée au présent contrat.

DIVISION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble à édifier, dont dépendent les biens objets de la présente réservation, est destiné à être vendu par lots soumis au régime de la copropriété conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux textes subséquents.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété sera établi aux termes d'un acte à recevoir par le notaire de l'opération désigné sur la fiche particulière ci-jointe. Un exemplaire en sera remis au RÉSERVATAIRE préalablement à la signature de l'acte authentique.

Observation étant ici faite que des différences de surfaces de plus ou moins cinq pour cent (5%) exprimées sur les plans ci-joints, et/ou sur les plans annexés au règlement de copropriété, ou encore dans l'état descriptif de division déposé au rang des minutes du notaire de l'opération, par rapport aux biens livrés, seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation.

SERVITUDES

Le réservant déclare qu'à sa connaissance, les biens objets des présentes ne sont grevés d'aucune servitude particulière, à l'exception de celles pouvant se révéler dans les actes antérieurs et qui seraient retranscrites dans l'état descriptif de division - règlement de copropriété, et de celles liées à la division en volumes.

ARTICLE DEUX – PRIX ET MODALITÉS DE PAIEMENT

1/ PRIX

La vente des locaux réservés sera offerte au RÉSERVATAIRE au prix principal, ferme et définitif et non révisable TVA comprise qui figure sur la fiche particulière annexée au présent contrat.

Ce prix s'entend Taxe à la Valeur Ajoutée comprise au taux en vigueur soit 19,6 % (dix-neuf virgule six pour cent).

Le Prix mentionné ci-dessus est ferme et définitif, sous réserve d'une variation du taux de la taxe sur la valeur ajoutée.

Si une modification du taux de la taxe sur la valeur ajoutée devait intervenir postérieurement à la présente Vente, le nouveau taux serait applicable au Prix des présentes, pour les échéances non réglées lors de l'entrée en vigueur de ce nouveau taux.

Ce prix ne tient pas compte des frais, qui seront à la charge du RÉSERVATAIRE, tels que précisés à l'article 10 ci-après.

2/ MODALITÉS DE PAIEMENT DU PRIX

Le prix de vente sera payable par le RÉSERVATAIRE devenu ACQUEREUR au fur et à mesure de l'avancement des travaux selon l'échéancier suivant, n'excédant pas les plafonds prévus par la loi :

- A l'acte authentique de vente (dont dépôt de garantie)	5 %
- Au démarrage du terrassement	15 %
- A l'achèvement du terrassement	10 %
- A l'achèvement des fondations	5 %
- A l'achèvement du plancher bas du rez-de-chaussée	20 %
- A la mise hors d'eau	15 %
- A l'achèvement des doublages	15 %
- A la mise en peinture	5 %
- A l'achèvement du logement	5 %
- A la livraison	5 %

Tous les règlements seront domiciliés au compte ouvert au nom de la société venderesse, dans les livres de la Banque garante de l'achèvement.

Les paiements à effectuer en fonction de l'avancement des travaux devront intervenir dans les QUINZE 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 dans sa totalité.

Le coût des travaux modificatifs et/ou supplémentaires sera réglé conformément aux conventions établies à ce sujet et au plus tard, à la mise à disposition des biens.

RÉSERVE DE PRIVILÈGE DE VENDEUR

A la garantie du paiement de toutes les sommes dues par l'acquéreur, le RÉSERVANT devenu vendeur fera réserve expresse à son profit du privilège de vendeur et de l'action résolutoire. Inscription de ce privilège sera prise au bureau des hypothèques de LYON, aux frais du RÉSERVATAIRE.

ARTICLE TROIS - CONDITIONS SUSPENSIVES

1/ Condition suspensive de financement au profit du RÉSERVATAIRE ou renonciation par lui à la condition suspensive de financement

(Sélection à effectuer entre le 1-1 (condition suspensive de financement) ou le 1-2 (absence de condition suspensive de financement) ci-après)

1-1 PRETS SOLLICITÉS PAR LE RÉSERVATAIRE

Le RÉSERVATAIRE déclare avoir l'intention de solliciter un ou plusieurs prêts dont les caractéristiques sont précisées sur la fiche particulière, pour le financement du bien ci-dessus désigné.

Il s'engage à déposer auprès du ou des organismes prêteurs de son choix, toutes les pièces nécessaires à l'établissement du dossier de demande de prêt, et ce, dans les quinze jours de la signature des présentes, et à en justifier aussitôt au RESERVANT. Le RÉSERVATAIRE supportera l'ensemble des charges financières et autres de ses emprunts.

Si ce ou ces prêts n'ont pas été obtenus dans un délai de deux mois, à compter de la signature des présentes, le présent contrat préliminaire de réservation sera considéré comme nul et non avenu, si bon semble au RESERVANT.

Dans le cas où l'octroi de ce ou ces prêts aurait été refusé par l'organisme sollicité, le dépôt de garantie sera restitué au RÉSERVATAIRE s'il adresse au RÉSERVANT par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les QUINZE JOURS de l'expiration du délai de deux mois visé ci-dessus, une demande de remboursement justifiant de la non obtention de son prêt par deux attestations de banque :

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

1-2 ABSENCE DE PRETS SOLLICITÉS PAR LE RÉSERVATAIRE

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 il appose, 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° 78-596 du 13 Juillet 1979".
(Cette mention manuscrite doit être portée ci-après par chacun des RÉSERVATAIRES et suivie de sa signature)

ARTICLE QUATRE - CONDITIONS GÉNÉRALES

La vente, si elle se réalise, aura lieu en l'état futur d'achèvement conformément aux dispositions de la Loi n° 67-3 du 3 Janvier 1967 modifiée, et du décret n° 67-1166 du 22 Décembre 1967, modifié, pris pour son application, actuellement codifiés sous les articles suivants : article 1601-1, 1601-3 et 1601-4 du Code Civil, articles L 261-9 à L 261-22, R 261-1 à R 261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment sous celles indiquées ci-dessous.

Les biens et droits immobiliers sont vendus dans leur état futur d'achèvement conforme aux plans et à la notice technique sommaire visés à l'exposé, sous réserve des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter à la construction pour des raisons d'ordre technique ou administratif, et des travaux modificatifs souscrits ultérieurement par le RÉSERVATAIRE.

LE RÉSERVANT

- conservera la qualité de MAÎTRE DE L'OUVRAGE à l'égard des architectes, entrepreneurs et autres techniciens du bâtiment, sans que le RÉSERVATAIRE puisse s'immiscer dans la conduite des travaux et il aura le pouvoir de passer après la vente toutes conventions d'aliénations, de constitutions de servitudes et, plus généralement, lui seront reconnus tous pouvoirs de disposition et d'acquisition en vue de parvenir à la construction de l'immeuble désigné dans l'exposé qui précède.

LE RÉSERVATAIRE

- sera propriétaire par le seul fait de la signature de l'acte de vente, des ouvrages alors existants,
- deviendra propriétaire des ouvrages à venir, au fur et à mesure de leur exécution,
- en aura la jouissance à la livraison et à la remise des clefs des locaux,
- acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes les charges afférentes au bien vendu,
- acquittera les droits, taxes et honoraires, et d'une manière générale, tous les frais entraînés par la vente comme ceux afférents aux prêts sollicités par lui, tels que les uns et les autres sont mentionnés à l'article 10 ci-après.

ARTICLE CINQ - CONCLUSION DE LA VENTE

Le RÉSERVATAIRE s'engage, les conditions suspensives étant réalisées, à régulariser l'acte de vente au plus tard à la date indiquée sur la fiche particulière du présent contrat.

Après justification par le RÉSERVATAIRE de l'obtention de ou des offres de prêts qu'il a pu sollicitées dans les conditions de la Loi n° 79-596 du 13 Juillet 1979, et acceptation de celles-ci dans les conditions prévues par cette loi, conformément aux dispositions de l'article R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, et un mois avant la date prévue pour la signature de l'acte authentique, le RÉSERVANT notifiera au RÉSERVATAIRE le projet d'acte de vente ainsi que l'état descriptif de division/règlement de copropriété et le Document d'Information.

Cette notification sera faite par lettre recommandée avec accusé de réception qui comportera la date proposée de signature de l'acte de vente, et l'adresse du notaire de l'opération.

Le RÉSERVATAIRE pourra toutefois accepter une réduction du délai de notification de un mois mentionné supra, à compter du jour où les conditions visées ci-dessus seront réalisées.

Au cas où le RÉSERVATAIRE ne se présenterait pas à la date fixée par le RESERVANT, une mise en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, lui sera adressée, huit jours à l'avance, pour un nouveau rendez-vous.

Si le RÉSERVATAIRE

- fait connaître son intention de ne pas donner suite à la réservation,
- ou s'il ne se présente pas aux deux rendez-vous fixés pour la signature de l'acte authentique,
- ou si, s'étant présenté, il refuse de signer ou ne verse pas la totalité du prix convenu,

Le RÉSERVANT aura la possibilité,

- soit de considérer que le contrat de réservation est purement et simplement annulé sous réserve des stipulations de l'article 6 « dépôt de garantie » ci-après indiquées et, reprenant sa liberté, de réserver alors ou de vendre le bien désigné aux conditions particulières à tout autre acquéreur,
- soit de compter au RÉSERVATAIRE un intérêt de retard de 1 % par mois, tout mois commencé étant compté en entier, jusqu'à la signature de l'acte authentique.

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

ARTICLE SIX - DÉPÔT DE GARANTIE

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité des locaux réservés au profit du RÉSERVATAIRE, celui-ci constitue aujourd'hui même un dépôt du montant figurant sur la fiche particulière.

Si le RÉSERVATAIRE use de son droit de rétractation dans le délai de sept jours, comme indiqué ci-dessous, le dépôt de garantie lui sera restitué dans les meilleurs délais.

Les fonds déposés en garantie sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion de l'acte de vente (sauf réalisation des hypothèses prévues au 2/ et 3/ ci-dessous) ;

1. ils s'imputeront sur le prix de vente et seront versés au RESERVANT au jour de la signature de l'acte authentique de vente, si la vente se réalise ;
2. ils seront restitués au RÉSERVATAIRE dans les cas prévus par l'article R 261-31 et textes subséquents ;
3. ils seront acquis de plein droit au RÉSERVANT à titre de dommages et intérêts, si le RÉSERVATAIRE ne signe pas le contrat authentique de vente, pour une ou des raisons autres que celles indiquées au 2/ ci-dessus.

LE RÉSERVATAIRE 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 et contre justification de la carence du RÉSERVATAIRE constatée comme il est prévu aux stipulations de l'article précédent.

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 261-31 dudit Code est reproduite ci-dessous :

ARTICLE R 261-28 :

Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 pour cent du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2 pour cent si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans.

ARTICLE R 261-29 :

Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du RÉSERVATAIRE dans une banque ou un établissement 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 pour cent (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 pour cent 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 présent contrat présente dans sa consistance, ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 pour cent.*

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

ARTICLE HUIT - TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUÉREURS (TMA)

Le RÉSERVANT donne au RÉSERVATAIRE la possibilité de personnaliser les locaux faisant l'objet du présent contrat de réservation dans les conditions ci-dessous que le RÉSERVATAIRE accepte sans réserve et selon la procédure de demande de travaux modificatifs ci-dessous.

La possibilité de réaliser des travaux modificatifs est subordonnée à l'accord exprès du Maître d'œuvre et du RÉSERVANT qui pourront le cas échéant, les refuser, notamment en raison des contraintes techniques ou de chantier et ceci, sans avoir à en justifier au RÉSERVATAIRE.

Ces travaux modificatifs feront l'objet de devis et de paiement distincts du règlement du prix de vente des locaux pour lesquels ils auront été demandés. Ces travaux modificatifs seront traités indépendamment du contrat de réservation et de l'acte authentique d'acquisition.

Il est expressément convenu que le RÉSERVATAIRE ne pourra pas se prévaloir du motif de l'absence de réponse (chiffrage et plan modifié) à sa demande de TMA pour reporter la date de signature notariée au-delà des délais prévus au 1.2.

1/ NATURE DES TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUÉREURS

Les travaux demandés par le RÉSERVATAIRE et autorisés par le Maître d'œuvre et le RÉSERVANT seront détaillés dans une fiche de travaux modificatifs.

Les modifications demandées par le RÉSERVATAIRE ne peuvent être prises en considération que dans la limite des prestations décrites dans la Notice Descriptive. Toutes modifications nécessitant la mise en œuvre de prestations non prévues à cette notice ne pourront être réalisées que par le RÉSERVATAIRE et après achèvement général de l'immeuble et livraison de l'appartement.

Ces travaux modificatifs ne pourront être exécutés que sous les conditions suivantes :

- la demande de travaux modificatifs devra être validée dans le délai fixé au paragraphe 3 ci-après,
- les travaux devront être conformes aux normes de sécurité en vigueur, au permis de construire, au règlement de copropriété et, en général, à toute réglementation applicable en matière de construction (D.T.U , réglementation thermique, acoustique, etc....) et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite,
- les travaux ne devront pas porter atteinte directement ou indirectement aux droits des autres propriétaires,
- ils ne devront pas avoir pour résultat de porter atteinte à la stabilité des structures de l'immeuble, à son isolation phonique ou thermique et ne devront en aucun cas engendrer de troubles dans le déroulement du chantier. Ils ne devront pas modifier la destination des locaux,
- les travaux modificatifs demandés seront exécutés par les entreprises déjà titulaires d'un marché de travaux avec le RÉSERVANT,
- le RÉSERVANT ne pourra prendre en considération des travaux modificatifs qui impliqueraient le recours à une entreprise non représentée sur le chantier,
- le RÉSERVATAIRE s'interdit d'intervenir directement auprès du Maître d'œuvre et des entreprises durant le déroulement des travaux,
- aucune incidence sur le classement NF Logement de la résidence (en cas de classement NF Logement).

2/ DÉTERMINATION DES TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUEREURS

A la suite de la demande de travaux qui lui est présentée, accompagnée éventuellement de tout croquis ou toute note technique, le RÉSERVANT consulte le Maître d'œuvre d'exécution sur leur faisabilité.

Au cas où la demande de travaux est recevable, le RÉSERVANT adresse au RÉSERVATAIRE un devis incluant les honoraires des différents intervenants techniques et les primes d'assurances (calculés sur les plus-values et les moins-values) établissant le descriptif des travaux modificatifs et le plan modifié des lots concernés, et lui notifie l'éventuelle prolongation du délai de livraison.

Le RÉSERVATAIRE dispose du délai maximum de 15 jours à compter de la réception du devis pour confirmer sa demande sur la base des éléments portés à sa connaissance. A défaut, la demande de travaux sera considérée comme annulée.

En cas de confirmation de la demande et avant expiration du délai ci-dessus, le RÉSERVATAIRE devra retourner au RÉSERVANT un exemplaire des devis et plans modificatifs constituant le dossier des travaux modificatifs acquéreurs, revêtu de la mention « Bon pour accord », daté, et dûment signé.

Les travaux modificatifs ne commenceront à être réalisés qu'après la signature de l'acte authentique par le RÉSERVATAIRE si les conditions prévues à l'article précédent sont réunies.

Règlement du coût des travaux :

- Le RÉSERVATAIRE devra obligatoirement accompagner son acceptation formulée dans les conditions décrites à l'article précédent, d'un chèque libellé à l'ordre du RÉSERVANT, représentant 50 % du montant du devis accepté.
- Le solde (50 %) sera réglé par chèque lors du règlement de l'appel de fonds « Livraison » relatif au paiement du prix du bien principal acquis.
- Le RESERVATAIRE s'interdit d'évoquer envers le RESERVANT un quelconque défaut de conformité par rapport au descriptif et plans annexés à son acte de vente, pour autant que les différences constatées ne résultent que des travaux demandés et acceptés.

3/ DÉLAI

Le RÉSERVATAIRE est informé qu'à la suite de ce qui est dit ci-dessus concernant l'avancement des travaux, les demandes de travaux modificatifs devront être formulées auprès du RÉSERVANT au plus tard dans les 30 jours de la signature du contrat de réservation.

En tout état de cause, les demandes de travaux modificatifs devront être formulées au plus tard aux dates suivantes :

- lots techniques (gros œuvre, volets roulants, cloisonnement, électricité, plomberie) :
 - jusqu'au stade « fondations » pour les logements situés au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage,
 - et jusqu'au stade « plancher bas du 1^{er} sous-sol » pour les logements situés au 2^{ème} étage et plus,
- Lots de finitions (revêtement de sols et murs, carrelage, peinture, parquet, moquette, etc....) : au plus tard, 15 jours après le rendez-vous fixé par le RÉSERVANT pour que le client effectue ses choix de prestations.

Dans le cas d'une demande hors délai, le RÉSERVANT pourra refuser de l'étudier sans donner d'explication au client.

4/ FRAIS D'ÉTUDE

Ils sont forfaitairement fixés à 250 €TTC par demande, payables à la signature du formulaire de demande. Ce montant sera acquis au RÉSERVANT si le RÉSERVATAIRE décide de ne pas donner suite à cette demande. Dans le cas où la demande porterait sur des travaux se révélant, après étude, non réalisables pour des raisons techniques, le RÉSERVATAIRE serait remboursé par le RÉSERVANT desdits 250 €TTC versés.

5/ ASSURANCES

Au cas où les travaux demandés par le client seraient susceptibles de bénéficier des garanties biennales ou décennales, le RESERVANT s'engage à inclure les assurances correspondant aux travaux demandés dans les polices souscrites auprès de la compagnie d'assurances couvrant l'opération.

6/ RÉCEPTION DES TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUEREURS

La réception des travaux modificatifs aura lieu concomitamment à la réception des locaux acquis à l'initiative du RESERVANT.

7/ GESTION DES TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUEREURS

Le RESERVANT pourra recourir au service du Maître d'œuvre, qui le représentera vis-à-vis du RESERVATAIRE dans l'exercice de la mission définie ci-dessus, ce que le RESERVATAIRE accepte.

ARTICLE NEUF - ACCÈS AU CHANTIER

En raison des dangers que présente un chantier de construction, le RÉSERVATAIRE s'interdit formellement de pénétrer en cours de construction dans l'immeuble vendu ou dans tout autre immeuble construit par le RÉSERVANT et renonce à tous recours s'ils lui advenait de passer outre à cette interdiction.

ARTICLE DIX - FRAIS

Le RESERVATAIRE déclare être informé de l'obligation qu'il aura d'acquitter en sus du prix de vente fixé dans la fiche particulière, les frais suivants :

- Les frais d'acte notarié de vente y compris les frais de publicité foncière qui seront à la charge de l'Acquéreur,
- S'il y a lieu les frais liés au financement de l'Acquéreur,
- Les travaux modificatifs ou supplémentaires qui pourraient être demandés par l'Acquéreur,
- Les frais de copropriété des Biens à compter de la date à laquelle il lui aura notifié que les locaux sont mis à sa disposition. Toutefois, si des travaux particuliers demandés par l'Acquéreur avaient pour effet de retarder cette mise à disposition, les frais de copropriété seraient dus à compter de la date à laquelle la livraison de la totalité de l'Ensemble Immobilier aurait été notifiée au syndic.
- Le montant correspondant aux variations de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances existant ou à créer et non notifiés à ce jour.
- La quote-part des frais d'établissement de l'état descriptif en volumes et des états descriptif de division et règlement de copropriété.
- Le montant de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances à la charge de l'Acquéreur, y compris ceux qui viendraient à être modifiés ou créés.

ARTICLE ONZE - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les soussignés font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

Les litiges éventuels seront portés devant le Tribunal de Grande Instance du ressort du siège social du RESERVANT.

ARTICLE DOUZE - FACULTÉ DE RÉTRACTATION LOI N° 2000-1208 du 13 Décembre 2000

Conformément aux dispositions de l'article 72 de la Loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000, les présentes seront adressées par lettre recommandée avec accusé de réception par les soins du RÉSERVANT au RÉSERVATAIRE.

Le RÉSERVATAIRE reconnaît avoir été informé qu'il dispose d'un délai de SEPT jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant le présent contrat pour se rétracter ; il devra dans le cas où il souhaite user de cette faculté, faire connaître sa décision au RÉSERVANT par lettre recommandée avec accusé de réception, avant l'expiration de ce délai.

A défaut, le présent contrat deviendra définitif entre les parties à l'issue du délai de SEPT jours.

ARTICLE TREIZE - ENREGISTREMENT

Les parties conviennent de ne pas soumettre les présentes à la formalité de l'enregistrement.

ARTICLE QUATORZE – CLAUSE DE FISCALITÉ

Si le bien est destiné à la location, le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Le réservataire reconnaît avoir été informé du délai imparti pour la mise en location et de la durée minimum de location, conformément à la législation en vigueur au jour des présentes.

ARTICLE QUINZE – CLAUSE D'INTERMÉDIAIRE

Le réservataire reconnaît avoir été informé que le présent contrat est signé par l'entremise d'un intermédiaire. Ce dernier dispose de l'intégralité des autorisations administratives liées à l'activité prescrite par la loi HOGUET du 2 janvier 1970 et ses textes subséquents. Il répond par ailleurs aux obligations d'assurances et de garantie financière.

Fait à _____, le _____ .

EN AUTANT D'EXEMPLAIRES originaux que de parties,
rédigés chacun en dix-huit pages, comprenant la fiche particulière de deux pages, et la lettre de dépôt de garantie d'une page.

dont un exemplaire sera adressé par lettre recommandée avec accusé de réception **à chaque réservataire**, conformément aux dispositions de l'article 72 de la Loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

LE RÉSERVANT

LE RÉSERVATAIRE

N.B. - Faire précéder les signatures de la mention « Lu et approuvé »

7^{ème} TENDANCE

BATIMENT A - LYON 7 - LORTET
Angle rue Lortet et boulevard Yves Farges

FICHE PARTICULIÈRE
ANNEXÉE AU CONTRAT DE RÉSERVATION
consenti par la SNC COGEDIM GRAND LYON

RÉSERVATAIRE

Nom : _____ Nom (née) : _____
Prénom : _____ Prénom : _____
Adresse : _____ Adresse : _____
Code Postal : _____ Code Postal : _____
Date de naissance : _____ Date de naissance : _____
Lieu de naissance : _____ Lieu de naissance : _____
Profession : _____ Profession : _____
Tél. Bureau : _____ Tél. Bureau : _____
Domicile : _____ Domicile : _____
Portable : _____ Portable : _____

Mariage : OUI* NON*	Divorce : OUI* NON*
Date et lieu de mariage :	Jugement rendu par Tribunal de :
Régime adopté :	Séparé de corps et de biens : OUI* NON*
Contrat de mariage : OUI* NON*	
PACS : OUI* NON*	Veuf ou veuve : OUI* NON*
Date et lieu du PACS :	Date et lieu de décès :
Le conjoint achète-t-il ? OUI* NON*	
Signature acte notarié : sur place* par procuration*	

DÉSIGNATION DES BIENS RÉSERVÉS

PROGRAMME IMMOBILIER : - «7^{ème} TENDANCE »

Adresse : Angle de la rue Lortet et du boulevard Yves Farges- 69007 LYON

- LOT N° : _____ Appartement n° _____ Type _____ Superficie habitable _____ m²
- LOT N° : _____ garage n° _____ d'une superficie de _____ m², au sous-sol _____
- LOT N° : _____ garage n° _____ d'une superficie de _____ m², au sous-sol _____

Destination achat :

Résidence principale*

Location*

Résidence secondaire*

**(rayer les mentions inutiles)*

PRIX T.T.C. FERME ET DÉFINITIF

- Appartement _____ €
- Stationnement _____ €
- Stationnement _____ €
- Stationnement _____ €

TOTAL T.T.C. EN EUROS _____ €

TAUX T.V.A. : 19,60%

Soit un prix total hors taxes de _____ €

Le prix sus indiqué, TVA incluse en vigueur, est ferme, définitif et non révisable sauf en cas de modifications prévues à l'Article 2 – Prix et modalités de paiement, paragraphe 1 / Prix page 5 et 6.

PAIEMENT DU PRIX

- Apport personnel : _____ €

- Prêts (montant) : _____ €
_____ €

- Etablissement : _____

- Nature : _____

- Durée : _____

DATE PRÉVISIONNELLE DE SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE : 4^{ème} trimestre 2012

Au plus tard, un mois après la date de notification de la vente.

DATE PRÉVISIONNELLE DE LIVRAISON : 4^{ème} trimestre 2014

Sauf cas de force majeure ou causes légitimes de suspension de délai.

DÉPOT DE GARANTIE :

5 % du prix de vente, soit _____ €, réglés en un chèque à l'ordre de **Maître Philippe BAILLY**, notaire associé d'une Société Civile Professionnelle, titulaire d'un office notarial à Lyon 69006, compte séquestre « COGEDIM GRAND LYON – Opération « 7^{ème} TENDANCE »

NOTAIRE DE LA SOCIÉTÉ

Maître Philippe BAILLY, notaire associé
91 cours Lafayette 69 006 LYON – Tel : 04-72-74-53-40 – Fax : 04-78-24-34-34

NOTAIRE DU RÉSERVATAIRE

Fait à _____ le, _____.

LE RÉSERVANT

LE RÉSERVATAIRE

(Lu et approuvé)

ÉTUDE NOTARIALE
Maître Philippe BAILLY
91 cours Lafayette
69 006 LYON

Compte Séquestre "Réservations"
SNC COGEDIM-GRAND LYON
PROGRAMME: «7ème TENDANCE »

Maître,

Je vous prie de bien vouloir noter que les biens désignés ci-dessous, à savoir :

Un appartement de pièces principales, portant le n° au plan d'étage, et formant le lot de copropriété n° au règlement de copropriété du programme susvisé, qui sera établi par vos soins, comprenant également :

Un garage N° _____ au sous-sol _____, formant le lot de copropriété n° _____

Une cave N° _____ au sous-sol _____, formant le lot de copropriété n° _____

représentant un prix de vente ferme et définitif T.T.C. de _____ €, et dépendant de l'ensemble immobilier que la SNC COGEDIM GRAND LYON a projeté de construire à LYON 7ème à l'angle de la rue Lortet et du boulevard Yves Farge, ont fait l'objet d'un contrat préliminaire de réservation, tel que prévu par l'article R 261-25 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, intervenu entre moi-même et la Société en rubrique en date du

A l'appui de cette réservation, je vous prie de trouver, ci-joint, un chèque de € _____, tiré sur _____, établi à votre ordre, dont vous voudrez bien porter le montant au crédit du compte à ouvrir dans vos livres, dans les conditions de la réglementation en vigueur, sous le libellé «7ème TENDANCE »

Ce versement correspond au dépôt de garantie prévu par l'article 261-28 du Code de la Construction et de l'Habitation, et représente 5 % du prix prévisionnel de vente.

Je vous autorise, dès à présent, à mettre le montant de ce dépôt de garantie à la disposition de la SNC COGEDIM-GRAND LYON, dès régularisation de la vente en votre Étude.

Cette somme est indisponible, incessible, insaisissable, jusqu'à la conclusion du Contrat de Vente et :

1. s'imputera sur le prix de vente, si celle-ci se réalise,
2. sera restituée, sans indemnité de part ni 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 acquise au réservant, qui ne pourra demander une quelconque 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 indiquées à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Avec mes remerciements, je vous prie d'agréer, Maître, l'expression de mes sentiments très distingués.

Fait à _____, le _____

Signature du Réservataire

Nom : _____

Prénom : _____

Adresse : _____
