

DOSSIER DE RESERVATION

RES. ST PIERRE

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

3 Exemplaires {

- *Contrat de réservation*
- *Bail de location*
- *Descriptif sommaire*
- *Plan de l'appartement*
- *Garantie Revente VALORIMO*
- *Réception des lots*

1 Exempleaire {

- *Fiche d'état civil complétée intégralement*
- *Annexe fiscale complété et signé, sans chèque : montant inclus dans le prix de vente*
- *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
RESIDENCE «SAINT PIERRE»

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1. **La Société « PROBONO »**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 1 000 000 € , dont le siège social est à PARIS 8^{ème} 38 rue du Général Foy, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro SIREN 438 622 383.

Représentée par Monsieur Jean Paul LEVY agissant en qualité de gérant dûment habilité aux fins des présentes en vertu des statuts.

Ci-après dénommée le « RESERVANT » d'une part,

2. MONSIEUR

NOM :
Prénom:.....
Date de naissance : Lieu de Naissance :
Célibataire
Marié le à Madame :
Sous le Régime de :
Adresse :
Tél. prof. : ... / ... / ... / ... / ... Tél. dom. : ... / ... / ... / ... / ... Tél. port. : ... / ... / ... / ... / ...

MADAME OU MADEMOISELLE :

NOM :
Prénom:.....
Date de naissance : de naissance : Lieu de naissance : de
Célibataire
Mariée le à Monsieur :
Sous le Régime de :
Adresse :
Tél. prof. : ... / ... / ... / ... / ... Tél. dom. : ... / ... / ... / ... / ... Tél. port. : ... / ... / ... / ... / ...

Dont l'état civil est ci-joint annexé aux présentes.

SOCIETE

Nom de la Société :
Siège social :
N° de RCS :
Représentée par :
En vertu de :
Ci-joint annexé (e) (s) aux présentes.

Ci-après dénommé (e) (s) le « RESERVATAIRE » d'autre part,

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

CONDITIONS PARTICULIÈRES DU CONTRAT PRELIMINAIRE

1. DESCRIPTION GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le Réservant a entrepris d'édifier sur un terrain sis à **MARSEILLE (13012), 515 rue Saint Pierre** cadastré section UEh numéro 1205 D 0175/0176/0185 d'une superficie de 2.874 m² un ensemble immobilier composé d'un bâtiment de 7 niveaux, élevé sur 2 niveaux de sous-sol, un RDC plus 5 étages, comprenant 84 chambres destinées à être exploitées en Résidence Etudiants.

2. PERMIS DE CONSTRUIRE

Le projet de construction de l'ensemble immobilier sus-visé a fait l'objet d'un arrêté de permis de construire numéro PC 13055.06.K.0365.PC.PO délivré le 1^{er} septembre 2006 par la ville de MARSEILLE au profit du Réservant.

3. DELAI PREVISIONNEL DE LIVRAISON

Suivant les dispositions prévues aux Conditions Générales ci-après, le Réservant déclare que :

- La livraison pourra avoir lieu au cours du 2^{ème} semestre 2008.

4. DESIGNATION DU OU DES BIEN (S) RESERVE (S)

La présente réservation porte sur le ou les lot (s) ci-après désigné (s) ainsi que sur le mobilier meublant le ou les lot(s).

<u>N° de lot (s)</u>	<u>N° de copropriété</u>	<u>Niveau</u>	<u>Type du lot</u>	<u>Superficie habitable</u>

5. PRIX DE VENTE :

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix fixé ci-dessous :

Prix de l'immobilier HT avec Parking HT	€
Frais de Commercialisation HT	€
Prix du Terrain HT	€
Prix du Mobilier HT	€
TOTAL HT	€
T.V.A 19,60 %	€
TOTAL T.T.C (hors frais d'actes et d'hypothèques)	€

Ledit prix de vente sera payable selon les modalités stipulées à l'article 6 des Conditions Générales ci-après.

Marseille	Le Réservant :	Le Réservataire :
-----------	----------------	-------------------

6. REALISATION DE LA VENTE

La vente des biens objet de la présente réservation pourra être conclue au cours du 2^{ème} semestre 2007.

7. NOTAIRE RECEVANT L'ACTE DE VENTE

Les documents caractérisant l'opération sont ou seront déposés au rang des minutes de **Maître Denis SALZES**, Notaire à PARIS (75013) - 37, rue Lebrun chargé de recueillir la signature des parties sur l'acte authentique de vente.

8. DEPOT DE GARANTIE

A titre de dépôt de garantie en contrepartie de la présente réservation, le Réservataire verse ce jour :

La somme de :
En chèque n° :
Tiré sur :

Lequel chèque est déposé sur le compte de réservation « indisponible acquéreur » ouvert dans les livres du Notaire, **Maître Denis SALZES**, Notaire à PARIS (75013) - 37 rue Lebrun -Tél. : 01.47.07.63.00.

MONTANT DU DEPOT DE GARANTIE :

Le dépôt de garantie représente **5 %** du montant du prix de vente TTC.

9. FINANCEMENT DE L'ACQUISITION PAR LE RESERVATAIRE

9.1 Le Réservataire reconnaît expressément être informé de ce que le Réservant entend placer le présent contrat dans le champ d'application des articles 16 à 18 de la Loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 afférente à la protection et à l'information des acquéreurs dans le domaine immobilier (L.312-15 à L.312-17 du Code de la Consommation) et ce, bien que les dispositions du dernier alinéa de l'article L.261-11 du Code de la Construction et de l'Habitation ne soumette pas les contrats préliminaires de réservation auxdits articles 16 à 18.

En conséquence, le Réservataire accepte, par la signature du présent contrat, ce placement dans le champ d'application de la loi sus-visée ainsi que les dispositions établies à l'article 9.2 ci-après.

9.2 Le Réservataire déclare expressément faire le choix entre les deux propositions ci-après exposées, ces dernières étant exclusives l'une de l'autre :

a) PROPOSITION 1 : RECOURS A UN OU PLUSIEURS PRET (S) BANCAIRE (S)

Le Réservataire déclare que, s'il réalise l'acquisition des biens réservés, il en financera le prix soit partiellement de ses deniers personnels et pour le surplus à l'aide d'un ou plusieurs prêts, soit totalement à l'aide d'un ou plusieurs prêts.

Le Réservataire déclare ainsi expressément choisir la proposition 1 et précise que le montant total emprunté sera de : **euros**.

En outre, il est expressément convenu entre le Réservant et le Réservataire qui l'accepte, que **la ou les demandes relatives à ces prêts, devront être déposées au plus tard dans les 15 jours suivant la signature des présentes**.

Par suite, le présent contrat de réservation est soumis à la condition suspensive de l'obtention par le Réservataire du ou des prêts sus-indiqués au plus tard dans les 30 jours suivant la signature des présentes.

Aussi, le Réservataire devra produire au Réservant, dans le délai sus-indiqué, la notification ou la remise contre récépissé, pour chacun des crédits, d'une offre émanant du prêteur, datant de plus de dix jours, parfaitement régulière au sens de l'article 5 de la loi du 13 juillet 1979 précitée, et non susceptible de résolution par application du dernier alinéa de l'article 6 de la même loi.

A défaut de production, dans le délai requis, des pièces justificatives concernant chacun des prêts dont il est fait mention au paragraphe ci-dessus, le présent contrat sera anéanti, sans indemnité ni de part ni d'autre, ni formalités.

Dans ce cas, le dépôt de garantie versé par le Réservataire sera restitué à ce dernier selon des modalités identiques à celles énoncées en d) du paragraphe « SORT DU DEPOT DE GARANTIE » figurant ci-après dans les Conditions Générales du présent contrat et le Réservant deviendra libre de disposer comme il l'entendra des biens réservés par les présentes.

Dans le cas contraire, savoir la production dans le délai requis des pièces justificatives de l'obtention du ou des prêts, la condition suspensive sera réalisée et le Réservataire devra déclarer dans le contrat authentique de vente avoir obtenu de façon définitive, sans résolution possible, la totalité des crédits nécessaires au financement de cette acquisition, et reconnaître en conséquence par une mention manuscrite figurant au contrat authentique de vente qu'il ne peut se prévaloir de la condition suspensive prévue à l'article 17 de la loi du 13 juillet 1979 .

Au surplus, le Réserveur ne pourra jamais être mis en demeure de signer un contrat authentique de vente qui inclurait tacitement ou non une telle condition. Les dispositions du présent paragraphe constituent, en tant que de besoin, une « clause particulière » du présent contrat indépendamment même du placement de celui-ci dans le champ d'application de la Loi n° 79-596 du 13 juillet 1979.

b) PROPOSITION 2 : ABSENCE DE RECOURS A UN PRET

Le Réserveur déclare expressément qu'il entend, s'il procède à l'acquisition des biens réservés, financer cette acquisition de ses deniers personnels. En conséquence, et conformément à l'article L.312-17 du Code de la consommation relatif à l'information et à la protection des emprunteurs, il appose ci-après, de sa main, la mention par laquelle il reconnaît avoir été informé que s'il recourt néanmoins à un emprunt, il ne pourra se prévaloir des dispositions de la Loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 et notamment d'une condition suspensive de l'obtention d'un prêt.

MENTION MANUSCRITE (à apposer par chacune des personnes réservataires désignées en comparution du présent contrat, qui la fera suivre de sa signature) :

« Je soussigné (nom, prénom) déclare que le prix de la vente sera payé par deniers personnels sans l'aide d'un ou plusieurs prêts et reconnais avoir été informé que, si je venais, contrairement à cette déclaration, recourir néanmoins à un prêt pour payer, directement ou indirectement, même partiellement, le prix de la vente, je ne pourrai me prévaloir des dispositions de la Loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 et notamment d'une condition suspensive de l'obtention d'un prêt.»

En conséquence de cette déclaration, dont le Réserveur prend acte, les parties conviennent expressément de ce qui suit :

La vente à intervenir, si elle est demandée par le Réserveur, sera conclue sans la condition suspensive de l'obtention d'un prêt.

Le projet d'acte de vente qui sera adressé au Réserveur le moment venu, comportera les dispositions suivantes :

- L'Acquéreur confirmera que le prix de son acquisition est et sera payé sans recours à un prêt et qu'il ne pourra pas se prévaloir des dispositions de la Loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 ;
- L'Acquéreur devra porter de sa main dans le corps de l'acte, dans les termes fixés par le Notaire qui recevra celui-ci, la mention prévue par l'article 18 de ladite loi, suivie de sa signature.

10. MENTIONS PARTICULIERES

Il est précisé que le présent contrat n'engage le Réserveur que pour autant qu'il a reçu la signature de la personne dûment mandatée désignée en comparution des présentes.

LE RESERVANT

(Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »)

LE RESERVATAIRE

(Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »)

CONDITIONS GÉNÉRALES DU CONTRAT PRÉLIMINAIRE

1. PROJET DE CONSTRUCTION

Le Réservant a entrepris d'édifier un ensemble immobilier destiné à être exploité en Résidence Services pour Etudiants sous la forme de vente en l'état futur d'achèvement après en avoir fait dresser et recevoir un état descriptif de division et un règlement de copropriété conformément à la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée.

Le Réservant se réserve expressément toute liberté quant à la nature et au délai d'exécution des constructions prévues dans les tranches éventuelles autres que celle dans laquelle sont situées les fractions d'immeuble qui sont l'objet des présentes, ainsi que la faculté de ne pas réaliser ou de modifier les constructions projetées dans ces autres tranches.

Pour réaliser cet ensemble immobilier, le Réservant a obtenu ou entrepris d'obtenir le permis de construire dont les caractéristiques sont indiquées à l'article 2 des Conditions Particulières ci-avant.

Le Réservant se réserve le droit de déposer toute demande de permis modificatifs pour tenir compte, des modifications qu'il serait, le cas échéant, nécessaire d'apporter au permis de construire. Toutefois ces demandes ne pourront avoir pour effet de modifier la consistance ou la qualité de la construction des biens réservés par les présentes.

2. DESCRIPTION GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER PROJETE

Cette description figure à l'article 1 des Conditions Particulières ci-avant sous réserve, d'une part, de l'obtention de tout permis de construire restant à obtenir qui serait visé à l'article 2 desdites Conditions Particulières, et, d'autre part, des regroupements ou divisions de lots qui pourraient être opérés.

3. RESERVATION – ENGAGEMENT DU RESERVANT – ACCEPTATION PAR LE RESERVATAIRE

Le Réservant confère, par les présentes, au Réservataire, la faculté d'acquérir, par préférence à tout autre, si le Réservant réalise effectivement son projet de construction et s'il poursuit la commercialisation par fractions, du corps de bâtiment où sont situés les biens réservés par les présentes, les fractions d'immeuble désignées à l'article 4 des Conditions Particulières, dépendant de la future copropriété de l'ensemble immobilier susvisé, et considérées dans leur état futur d'achèvement.

Le Réservataire déclare, par les présentes, accepter la faculté qui lui est conférée de se porter acquéreur par préférence à tout autre, le moment venu, et si le Réservant réalise son projet de construction et de commercialisation visé ci-dessus, des fractions d'immeuble désignées à l'article 4 des Conditions Particulières moyennant le prix stipulé à l'article 5 desdites Conditions Particulières et selon les modalités et conditions fixées à l'article 6 ci-après.

Il est ici précisé que le Réservant ainsi que le Réservataire pourront se substituer toute personne physique ou morale de leur choix pour la réalisation de l'acte authentique de vente mais uniquement aux charges et conditions prévues aux présentes.

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

4. DESCRIPTION DES LOCAUX FAISANT L'OBJET DU PRESENT CONTRAT/QUALITE DE LA CONSTRUCTION1. Localisation – Surface habitable

La situation dans l'immeuble des locaux faisant l'objet du présent contrat est indiquée avec leur désignation à l'article 4 des Conditions Particulières, de même que la surface habitable approximative du (ou des) logement(s) faisant partie desdits locaux.

2. Composition

La composition dudit (ou desdits) logement(s) figure sur son (ou leurs) plan(s) prévisionnel(s) annexé(s) aux présentes.

3. Qualité de la construction

La qualité de la construction est établie par la notice descriptive sommaire annexée aux présentes.

Cette notice indique la nature et la qualité des matériaux et éléments d'équipement des locaux, objet du présent contrat, ainsi que l'indication des équipements collectifs qui présentent une utilité pour lesdits locaux.

5. CONDITIONS DE LA VENTE

Si le Réservant édifie l'ensemble immobilier ci-dessus décrit et poursuit la commercialisation par fractions comme envisagé ci-avant, il vendra les fractions de cet ensemble immobilier qui font l'objet des présentes, sous la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement dans le cadre d'un contrat de vente conforme à celles des dispositions du Titre VI du Livre II de la première partie (législative) du Code de la Construction et de l'Habitation et du Titre VI du Livre II de la deuxième partie dudit Code afférentes à cette forme de vente. Ce contrat prévoira notamment les charges et conditions suivantes :

A LA CHARGE DU RESERVANT :

- de vendre les locaux considérés dans l'état conforme aux plans et à la notice descriptive de la construction annexés au contrat de vente, sous réserve des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter à la construction pour des raisons d'ordre technique ou administratif. Une tolérance de 3 % sera considérée comme admissible par rapport aux surfaces et cotes exprimées par lesdits plans,
- d'en donner la jouissance au Réservataire lors de la mise à disposition des locaux, sous réserve du complet règlement du prix,
- de donner au Réservataire l'une des garanties d'achèvement ou de remboursement prévues par les articles R261-17 à R261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Etant entendu qu'au cas où la garantie conférée serait celle prévue par l'article R.261-18 b) dudit Code, auquel cas la vente pourrait être, à l'initiative du Réservant, conclue sous condition suspensive de la justification de cette garantie, le Réservant se réserve la possibilité d'en modifier ultérieurement la consistance et de retirer, en une ou plusieurs fois lorsqu'il le jugera bon et que les ventes conclues le permettront, tout ou partie des fonds propres. Cette modification de la garantie intrinsèque en cours d'opération est expressément acceptée par le Réservataire.

A LA CHARGE DU RESERVATAIRE :

- d'acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, et dans les conditions prévues par le règlement de copropriété, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus,
- de supporter et acquitter, indépendamment du prix de vente, tous les droits et taxes, honoraires du notaire, salaire du conservateur des hypothèques et, d'une manière générale, tous les frais entraînés par la vente et l'établissement de l'état descriptif de division et règlement de copropriété (à concurrence de la fraction des parties communes afférentes aux lots vendus) et ceux afférents aux prêts éventuellement sollicités par lui pour cette acquisition.

Le Réservant conservera la qualité de Maître de l'Ouvrage et aura le pouvoir de passer, après la vente, toutes conventions d'acquisition, d'aliénation de constitution de servitudes et, plus généralement, tous pouvoirs de disposition et d'acquisition en vue de parvenir à la construction de l'ensemble immobilier désigné à l'article 1 des Conditions Particulières. Il est expressément convenu, à cet égard, que le prix de la vente tient compte de toutes les sommes qui pourraient être payées à des tiers et reçues de tiers au titre notamment d'achats ou cessions de servitudes, de mitoyennetés, de vues, d'acquisitions de terrains ou de soulte d'échange, en exécution de conventions passées par le Réservant alors Vendeur.

6. PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT

6.1 PRIX

Le prix des fractions de l'ensemble immobilier objet de la présente réservation est stipulé à l'article 5 des Conditions Particulières ci-avant. Ce prix de vente s'entend TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE comprise au taux en vigueur à la date des présentes.

En cas de modification du taux de TVA actuellement en vigueur, le prix de vente sera modifié pour tenir compte de cette modification, dans les limites et conditions que fixeraient, pour le prix ou certaines de ses fractions, les textes législatifs et réglementaires afférents à celle-ci.

6.2 MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

Le prix sera payable selon les modalités suivantes :

TERRAIN + IMMOBILIER :

Le prix du terrain et de l'immobilier sera réglé au Réserveur par appels de fonds suivant le stade d'avancement des travaux tel que précisé ci-après :

	% à chaque étape	Cumuls
A la réservation	5%	5%
Fondations en cours :	25%	30%
Fondations achevées :	5%	35%
Dalle basse du plancher RDC :	15%	50%
Elévation des murs :	10%	60%
Hors d'eau :	10%	70%
Hors d'air :	10%	80%
Achèvement des cloisons :	10%	90%
Achèvement :	5%	95%
A la livraison :	5%	100%

Sur la fraction du prix payable comptant sera imputé le montant du dépôt de garantie (indiqué à l'article 8 des Conditions Particulières) qui aura été déposé à l'appui du présent contrat par le Réserveur.

L'état d'avancement des travaux sera établi par des certificats délivrés par le Maître d'œuvre de l'opération.

Toute somme formant partie du prix qui ne serait pas payée à son exacte échéance telle que définie ci-dessus, sera, de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, productive à titre de pénalité d'une indemnité d'un pour cent par mois de retard, tout mois commencé étant dû.

MOBILIER

- **100 % à la signature de l'acte authentique.**

Payable entre les mains du Réserveur qui en accusera quittance.

FRAIS DE COMMERCIALISATION

- **100 % à la signature de l'acte authentique.**

Payable entre les mains de la Société HARMONY qui en accusera quittance.

Sur la fraction du prix payable comptant sera imputé le montant du dépôt de garantie (indiqué à l'article 8 des Conditions Particulières) qui aura été déposé à l'appui du présent contrat par le Réserveur.

L'état d'avancement des travaux sera établi par des certificats délivrés par le Maître d'œuvre de l'opération.

Toute somme formant partie du prix qui ne serait pas payée à son exacte échéance telle que définie ci-dessus, sera, de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, productive, à titre de pénalité, d'une indemnité d'un pour cent par mois de retard, tout mois commencé étant dû.

7. REALISATION DE LA VENTE

La signature de l'acte authentique de vente interviendra à l'initiative du Réserveur au plus tard à la date indiquée à l'article 6 des Conditions Particulières ci-avant.

Marseille	Le Réserveur :	Le Réserveur :
-----------	----------------	----------------

En raison des conditions préalables à la réalisation de la vente, tenant notamment à la poursuite par le Réservant de son projet de construction et de commercialisation, ce dernier déclare qu'il formulera son offre au plus tard 45 jours avant la date indiquée à l'article 6 des Conditions Particulières.

L'invitation à conclure la vente sera faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée au domicile du Réservataire, ci-après indiqué. Cette lettre sera accompagnée des pièces suivantes :

- a) Une copie du projet d'acte de vente,
- b) Une copie des pièces qui devront être annexées à l'acte de vente, savoir :
 - ◇ le plan du local (ou des locaux) à usage d'habitation compris dans les fractions réservées avec indication des surfaces des pièces et dégagements ;
 - ◇ la notice des équipements propre à ce local (ou à ces locaux) et, le cas échéant, des équipements extérieurs commun.
- c) Une copie de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété, ou de son projet s'il n'a alors été reçu par un Notaire pour être mis au rang de ses minutes.
- d) L'indication des numéros affectés par l'état descriptif de division aux fractions d'immeuble, objet des présentes.
- e) L'indication de l'Etude du Notaire où sont déposés les pièces et documents qui ne seront pas annexés à l'acte, mais auxquels il sera fait référence, tel que : notice descriptive établie conformément à l'arrêté ministériel du 10 mai 1968, plans de coupe et élévation de l'immeuble, plan de masse.

En cas de pluralité de réservataires, la notification serait valablement envoyée à l'un d'eux.

La vente devra être conclue au plus tard dans le délai d'un mois à compter de l'émission de la lettre d'invitation susvisée.

Dans l'hypothèse où la date notifiée ne conviendrait pas au Réservataire, pour une raison quelconque, celui-ci pourra proposer :

- soit, renonçant de son plein gré à profiter du délai légal d'un mois, une date antérieure à la date notifiée,
- soit, une date située à l'intérieur d'un délai maximum de 10 jours à compter de la date notifiée.

Si le Réservataire ne signait pas l'acte authentique dans le délai de dix jours indiqué ci-dessus, le Réservant lui adresserait, par acte extra-judiciaire, une sommation de se présenter aux jour et heure fixés, en l'Etude du Notaire de l'opération dont les nom et adresse figurent à l'article 7 des conditions particulières ci-avant, à l'effet de procéder à la régularisation de la vente.

Si le Réservataire ne se présentait pas pour la signature de l'acte à la date prévue dans ladite sommation, le Notaire serait requis par le Réservant de dresser un procès-verbal de carence.

Dans le cas cité ci-dessus comme dans celui où le Réservataire ferait connaître son intention de ne pas donner suite à la présente réservation, le Réservant deviendra libre de disposer comme il l'entendra des lots objet du présent contrat.

Dans le cas exceptionnel où le Réservant accepterait de reporter la date de signature de l'acte authentique de vente au-delà de 10 jours après la date notifiée prévue ci-dessus, le prix de vente des fractions réservées et désignées aux conditions particulières sera majoré d'une pénalité calculée au taux de un pour cent par mois de retard, tout mois commencé étant dû, à titre d'indemnité compensatrice du préjudice subi par le Réservant du fait du retard apporté à la vente, en particulier pour tenir compte des frais financiers supplémentaires encourus par ce dernier.

Cette indemnité s'appliquerait pour la période excédant ce délai de 10 jours.

8. DELAI PREVISIONNEL DE LIVRAISON

Le Réservant déclare :

- que, sauf survenance d'un cas de force majeure, ou plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison, l'immeuble sera achevé comme indiqué à l'article 3 des Conditions Particulières ci-avant;
- qu'enfin, suivant le plan d'exécution des ouvrages des entreprises, sauf survenance d'un cas de force majeure, ou plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison, les ouvrages pourront être livrés et utilisés conformément à leur destination, comme indiqué à l'article 3 des conditions particulières.

Pour l'application de ces dispositions, seraient notamment considérées comme des causes légitimes :

- les intempéries,
- la grève, qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes, ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier,
- la liquidation des biens, le redressement ou la liquidation judiciaire, la cessation de paiement ou la déconfiture de l'un des intervenants sur le chantier,
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au Réservant,
- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier,
- les délais supplémentaires pour l'exécution des travaux modificatifs demandés par le Réservataire,

- le retard apporté par le Réservataire dans la confirmation de ses choix de revêtement,
- le retard des sociétés concessionnaires et des services publics chargés de la viabilité et des réseaux desservant l'ensemble immobilier.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, l'époque prévue pour la livraison serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

9. DEPOT DE GARANTIE

A la garantie de la présente réservation et, en contrepartie de l'indisponibilité des fractions réservées au profit du Réservataire, celui-ci verse au Réservant la somme indiquée à l'article 8 des Conditions Particulières.

Il est rappelé que ce dépôt de garantie restera indisponible, incessible et insaisissable, conformément à l'article L.261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation.

SORT DU DEPOT DE GARANTIE :

- a) En cas de réalisation de la vente, l'indisponibilité du dépôt de garantie cessera et son montant sera adressé par le Dépositaire au notaire chargé de recevoir l'acte de vente pour venir s'imputer sur la partie du prix exigible à la signature de l'acte authentique de vente.

A cet effet, lors de la signature de cet acte, le Réservataire remettra au réservant une lettre donnant instruction au Dépositaire de virer cette somme au profit du réservant.

- b) Au cas où le Réservant n'offrirait pas la vente dans le délai ci-dessus fixé, le montant du dépôt de garantie sera restitué par le Dépositaire au Réservataire, sur la demande de celui-ci, sous réserve que le Réservant ne justifie pas avoir offert la vente dans le délai ci-dessus.
- c) Il en sera de même si le réservant ayant fait connaître au Réservataire, avant l'expiration du délai ci-dessus, qu'il renonce à poursuivre son opération, le Réservataire en justifie auprès du Dépositaire.
- d) Au cas où, la vente ayant été offerte, le Réservataire renoncerait à acquérir pour l'une des causes énoncées aux b, c, d et e de l'article R.261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation reproduit aux présentes, qui ouvre droit au remboursement du dépôt de garantie, il devra notifier, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa demande motivée de remboursement distinctement au Réservant et au Dépositaire au plus tard dans le délai de quinzaine après l'expiration du délai d'un mois à compter de l'offre de vente.
Le Réservant devra, dans un délai de quinzaine après l'émission de la demande de remboursement, faire connaître au Réservataire et au Dépositaire s'il reconnaît ou s'il conteste le droit du Réservataire au remboursement.

S'il reconnaît son droit ou à défaut de contestation, le Dépositaire devra rembourser le dépôt de garantie au plus tard dans le délai de trois mois à compter de la demande du Réservataire.

En cas de contestation du Réservant, l'indisponibilité ne cessera qu'après décision de justice.

- e) Au cas où, la vente ayant été offerte, le Réservataire renoncerait à acquérir ou ne se présenterait pas au rendez-vous fixé par la sommation susvisée pour la signature de l'acte de vente, le montant du dépôt de garantie sera versé par le Dépositaire au Réservant sur justification par celui-ci de l'envoi de la lettre d'offre et si, dans le délai de quarante cinq jours à compter de l'envoi de cette offre, le Dépositaire n'a pas reçu la demande de remboursement du Réservataire faite selon les modalités et conditions énoncées au paragraphe d) ci-dessus.

En tant que de besoin, le Réservataire donne par les présentes ordre irrévocable au Dépositaire de débloquer le montant du dépôt de garantie sur simple présentation par le Réservant :

- d'un exemplaire des présentes,
- d'un exemplaire de la sommation d'avoir à régulariser l'acte authentique de vente,
- du procès-verbal de carence dressé par le notaire du programme.

10. ACCES 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'il lui advenait de passer outre à cette interdiction.

11. REMISE DE DOCUMENTS

Le Réservataire reconnaîtra, par la seule signature des présentes, avoir reçu, annexés à celles-ci :

- la notice descriptive sommaire susvisée,
- le plan de chacun des locaux réservés avec leurs surfaces approximatives (à l'exclusion de celles des caves et parkings).

12. REPRODUCTIONS LÉGALES

Conformément aux énonciations de l'article R.261-27 du Code de la Construction et l'Habitation, sont ici reproduits les dispositions des articles R.261-28 à 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 quelle 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 du 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. »

REPRODUCTION DE L'ARTICLE 27 DE LA LOI DU 6 JANVIER 1978 (Relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés)

« Les personnes auprès desquelles sont recueillies des informations nominatives doivent être informées :

- du caractère obligatoire ou facultatif des réponses,
- des conséquences à leur égard d'un défaut de réponse,
- des personnes physiques ou morales destinataires d'informations,
- de l'existence d'un droit d'accès et de rectification. »

Les informations recueillies lors des différents entretiens ayant abouti à la conclusion du présent contrat seront exploitées conformément à la loi ci-dessus précitée.

Elles serviront à préparer l'éventuel acte de vente et sont obligatoires.

Elles peuvent faire l'objet d'un droit d'accès et de rectification.

REPRODUCTION DE L'ARTICLE 20 DE LA LOI N° 89.1010 DU 31 DECEMBRE 1989

« Tout acte sous seing privé ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles neufs d'habitation, les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, ne devient définitif qu'au terme d'un délai de sept jours pendant lequel l'Acquéreur non professionnel a la faculté de se rétracter chaque fois que la Loi ne lui donne pas un délai plus long pour exercer cette faculté.

Lorsque le contrat définitif est précédé d'un contrat préliminaire, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'au contrat préliminaire.

L'acte est adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'Acquéreur. Le délai de rétractation mentionné au premier alinéa court à compter de la réception de cette lettre par l'Acquéreur. Celui-ci peut exercer sa faculté de rétractation avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. »

Les parties conviennent expressément que le délai de 7 (sept) jours commencera à courir à compter de la première présentation par La Poste à l'adresse figurant en comparution du présent contrat.

Marseille	Le Réservant :	Le Réservataire :
-----------	----------------	-------------------

13. ELECTION DE DOMICILE

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

- le Réservant en son siège social sus-indiqué,
- le Réservataire en son domicile (ou siège social si personne morale) sus-indiqué.

Fait en trois exemplaires originaux

A

Le

LE RESERVANT

(Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »)

LE RESERVATAIRE

(Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »)

ANNEXE

Liste du Mobilier

ANNEXE

LISTE DU MOBILIER

Agencement d'une chambre

Désignation du mobilier	Quantité
-bureau avec rangements, étagères et chaise	1
- Armoire/placards	1
- Lit avec matelas, alèse, et draps	1
- table ou bar	1
- Table de chevet	1
- Fauteuil	1
- Chaise	1
- Kit Décoration (rideaux, cadres, dessus de lit...)	1

ANNEXE

MADAME :
MONSIEUR :
ADRESSE :

SOCIETE :
REPRESENTEE PAR :
ADRESSE :

MAITRE DENIS SALZES
37 RUE LEBRUN
75013 PARIS

Réservant : Sarl PROBONO

Adresse de la construction : 515, rue Saint Pierre à MARSEILLE (13012)

Monsieur,

Je projette d'acquérir de la Société citée en référence le bien immobilier ci-dessous :

Logement (s) n° :

D'un montant total de : **Euros** (en lettres :
.....)

Je vous indique avoir conclu avec cette Société un contrat préliminaire dans les conditions prévues par les articles L 261-1 à L 261-22 et R 261-25 à R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Je vous demande de bien vouloir recevoir le dépôt de garantie dans les conditions prévues par la législation relative aux ventes d'immeuble à construire.

Je vous adresse, ci-joint, un chèque n°..... tiré sur la
de Euros à votre ordre, dont le montant devra être porté dans un compte unique groupant les dépôts des réservataires afférents au même programme immobilier, dans une rubrique à mes nom, prénom et domicile, pour relater mon versement.

Je vous prie de noter que :

Cette somme est indisponible, incessible, insaisissable, jusqu'à conclusion du contrat de vente (sauf réalisation des hypothèses prévues au 2. et 3. ci-dessous) ;

1. Elle s'imputera sur le prix de vente, si celle-ci se réalise.
2. Elle sera restituée, sans indemnité de part ni d'autre, au bénéficiaire de la présente réservation, dans les 3 mois de sa demande, dans les cas prévus à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation.
3. Elle sera restituée immédiatement, sans indemnité de part ni d'autre, au bénéficiaire de la présente réservation en cas d'usage du droit de rétractation prévu par l'article 20 de la Loi 89-1010 du 31 Décembre 1989.
4. Elle 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 au 2. du présent paragraphe.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Fait à **Le.....**
(Faire précéder la signature de la mention manuscrite « Lu et Approuvé ».)

Marseille	Le Réservant :	Le Réservataire :
-----------	----------------	-------------------