

CONTRAT DE RESERVATION « AQUILON »

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La société SAGEC, SARL au capital de 100 000 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Toulouse sous le numéro RCS 401 757 109 00020, dont le siège social est à Toulouse (31 500) Résidence « Le Jaurès Marengo » - 1 Avenue Georges Pompidou, gérante de la SCCV « L'AQUILON » ,

Ci-après dénommé "**Le réservant**",

D'une Part

ET

M

Né(e) à Le

Profession

Demeurant à

et M

Né(e) à Le

Profession

Demeurant à

Ci-après dénommé(s) solidairement "**Le réservataire**",

D'autre part,

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

I- Projet de construction

Le réservant édifie sur les parcelles AS 2, 3, 12, 13, 14, 15, 155 au 50, avenue Jacques DOUZANS à MURET (31) une résidence de cinq bâtiments de logements, commerces et bureaux. Le projet de construction de l'immeuble susvisé a fait l'objet d'un arrêté de permis de construire qui a été délivré le 17 novembre 2006 par la mairie de MURET sous le numéro PC 031 395 06 C002, les plans et le descriptif ayant été établis par le CABINET SCHAWB INGENIERIE CONCEPT à TOULOUSE.

La consistance et les caractéristiques techniques de cet immeuble résultent :

- de la note technique sommaire annexée au présent contrat et signée des deux parties,
- du permis de construire
- du plan masse prévisionnel de l'immeuble à réaliser
- du plan prévisionnel des locaux choisis par le réservataire également signés des deux parties.

Les éventuelles modifications de prestations demandées par le réservataire, feront l'objet d'un contrat séparé, sous réserve de l'étude de faisabilité et de l'accord préalable du réservant.

II - Structure juridique du programme

L'immeuble à édifier est destiné à être vendu par appartements ou locaux placés sous le régime de la copropriété des immeubles bâtis régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. L'état descriptif de division et le règlement de copropriété seront déposés au rang des minutes de Maître ESPAGNO, Notaire à MURET, avenue Jacques DOUZANS.

Une copie de cet acte sera remise au réservataire lors de la notification du projet d'acte de vente.

III - Délai prévisionnel d'exécution des ouvrages

Le réservant déclare également que, sauf intempéries, grèves, redressement judiciaire ou liquidation d'une ou plusieurs entreprises intervenant sur le chantier ou cas de force majeure, l'achèvement prévisionnel de l'immeuble dans lequel se trouvent les fractions objet du présent contrat interviendra **au plus tard au IV trimestre 2010.**

IV - Modalités juridiques de la vente

- Forme de la vente :

Le réservant vendra les fractions d'immeuble, objet du présent contrat, aux termes d'une vente en l'état futur d'achèvement, conformément aux dispositions de l'article 1601-3 du code Civil et des articles L.261-10 et suivants et R.261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

- Garantie d'achèvement :

Le réservant fournira à l'acquéreur en l'état futur d'achèvement la garantie d'achèvement prévue par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la construction et de l'habitation.

V - Réservation

ARTICLE 1 - OBJET DU CONTRAT

Par le présent contrat le **réservant**, en cas de réalisation du programme, s'engage à proposer au **réservataire**, par préférence à tout autre, d'acquiescer aux conditions ci-après fixées, les biens ci-après désignés aux Conditions Particulières envisagés en leur état futur d'achèvement et les droits y attachés tels qu'ils résultent de la notice sommaire annexée au contrat et des plans prévisionnels, tels qu'ils existeront et se comporteront après achèvement complet de la construction avec toutes leurs dépendances. Le **réservataire** déclare parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'immeuble que le réservant se propose d'édifier. *Le réservataire déclare également avoir pris connaissance de « l'Etat des risques naturels et technologiques » prévu aux articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'environnement*. Conformément à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, reproduit à l'article 9 ci-après, le présent contrat de réservation sera adressé par le **réservant** au **réservataire** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le **réservataire** aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de 7 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui notifiant l'acte. Le **réservataire** exercera, le cas échéant, sa faculté de rétractation auprès du **réservant** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avant l'expiration du délai sus indiqué. En cas de rétractation exercée, comme dit ci-dessus, le présent contrat de réservation ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle.

ARTICLE 2 - DESIGNATION DES BIENS OBJET DE LA RESERVATION

Les biens réservés sont désignés ci-après dans les Conditions Particulières.

ARTICLE 3 - PRIX

Le présent contrat préliminaire est conclu à un prix T.V.A. comprise au taux de 19.6 % sans préjudice de toute modification dudit taux. Le prix indiqué aux Conditions Particulières est ferme et non révisable en ce que le **réservant**, s'engage à le maintenir, sauf à ce qu'il soit augmenté ou diminué du montant de la différence de la T.V.A. si le taux de celle-ci a subi une modification à la date de signature de l'acte de vente. Le prix de vente des locaux ci-dessus désignés, et ses modalités de règlement sont mentionnés dans les Conditions Particulières. Le prix de vente ne comprend pas les frais, droits et honoraires d'actes notariés, de publicité foncière et d'établissement du règlement de copropriété qui seront supportés par le **réservataire** lors de la signature de l'acte définitif, ainsi que le cas échéant, les frais se rapportant aux prêts sollicités par le **réservataire**.

ARTICLE 4 - PRÊT(S) SOLLICITE(S) PAR LE RESERVATAIRE

Le **réservataire** déclare avoir l'intention de financer son acquisition à l'aide des prêts indiqués plus loin dans les conditions particulières. A défaut de précision sur le ou les prêts qui sont sollicités, le **réservataire** déclare faire son affaire personnelle de ce financement. Le **réservataire** déclare qu'il n'envisage pas de solliciter d'autres prêts que celui ou ceux indiqués pour financer son acquisition ; il reconnaît avoir été informé, qu'en conséquence, il ne saurait se prévaloir du bénéfice de la loi du 13 juillet 1979 en cas de non obtention d'un crédit autre que celui ou ceux qu'il aura mentionnés, notamment pour obtenir la restitution du dépôt de garantie stipulé à l'article 6. Le **réservataire** s'oblige à effectuer toute les démarches nécessaires à l'obtention de ces prêts. A cet effet, le **réservataire** s'engage à déposer cette ou ces demandes de prêts à ou aux organismes de crédit, et à en justifier auprès du réservant, dans un délai de 20 jours à compter des présentes et ce en remettant au réservant la copie intégrale du ou des dossiers de demande de prêt. Le ou les prêts prévus ci-dessus seront réputés obtenus par le **réservataire** dès réception par lui d'une ou plusieurs offres correspondant au montant total énoncé aux conditions particulières. Le ou les prêts prévus ci-dessus énoncés devront être obtenus dans un délai maximum de deux mois à compter de la signature des présentes. Le **réservataire** s'engage également à transmettre dans les 48 heures suivant réception au réservant copie de l'accord et de l'offre ou du refus de prêt émanant des organismes prêteurs. En cas de refus de prêt, le **réservataire** laisse la possibilité au **réservant** de présenter son dossier

de crédit à tout établissement bancaire choisi par ce dernier. Dans ce cas de figure, le **réservataire** s'engage à communiquer sans délais les pièces justificatives nécessaires à l'établissement bancaire proposé par le **réservant**.

Dans le cas où le **réservataire** ne respecterait pas l'un ou l'autre de ces engagements, le réservant pourra se prévaloir de l'article 1178 du Code Civil, selon lequel la condition est réputée accomplie lorsque son bénéficiaire en a empêché l'accomplissement.

Si ce ou ces prêts n'ont pas été obtenus dans un délai de trois mois de la signature du présent contrat, le **réservant** pourra se prévaloir de sa nullité en notifiant sa décision au réservataire.

ARTICLE 5 - REALISATION DE LA VENTE

La réalisation de la vente n'aura lieu qu'après la mise en place de la garantie d'achèvement prévue par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la construction et de l'habitation et au plus tard dans un délai d'un an à compter du jour de la signature du présent contrat. Le projet d'acte notarié de vente ainsi que le règlement de copropriété et l'état descriptif de division seront notifiés au **réservataire** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date proposée pour la signature dudit acte qui sera indiquée dans la notification.

Le **réservataire** aura la possibilité de proposer une autre date de signature comprise dans un délai de 10 jours à compter de la date proposée. L'acte authentique de vente sera reçu par Maître ESPAGNO, notaire à MURET. Faute par le **réservataire** d'avoir signé l'acte à la date fixée dans les conditions ci-dessus, et sauf résiliation amiable, sommation sera faite au **réservataire** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, huit jours à l'avance, de se présenter à jour et heure fixes en l'étude du notaire ci-dessus désigné, le défaut de régularisation de l'acte rendant au **réservant** sa pleine et entière liberté.

ARTICLE 6 - DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la présente réservation, le **réservataire** verse ce jour à titre de dépôt de garantie sur un compte spécialement affecté à cet effet une somme représentant 5 % du prix de vente prévisionnel, faute de quoi la présente réservation serait sans effet. Le montant de cette somme, le nom et l'adresse du dépositaire sont mentionnés dans les Conditions Particulières. Cette somme, qui, conformément à l'article L.261-15, alinéa 3, du Code de la construction et de l'habitation est indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente :

a) s'imputera sur la fraction exigible du prix de la vente, si celle-ci se réalise, à la date de signature de l'acte authentique de vente.

b) sera restituée par le tiers détenteur, sans indemnité de part et d'autre, au **réservataire** 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.

c) sera acquise au **réservant**, qui ne pourra pas demander une quelconque autre indemnité, et qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le **réservataire** ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celles indiquées au b) du présent paragraphe.

Si le **réservataire** use de son droit de rétraction prévu à l'article 1 du présent contrat, le dépôt de garantie, effectué ce jour, lui sera restitué par le dépositaire.

ARTICLE 7 - REMISE DE DOCUMENTS

Le **réservataire** reconnaît avoir reçu :

- un exemplaire du présent contrat avec une note technique sommaire annexée,
- le plan masse prévisionnel de l'immeuble et le plan prévisionnel des locaux choisis par lui.
- le plan de prévention des risques naturels et technologiques

ARTICLE 8 - ELECTION DE DOMICILE ET NOTIFICATIONS

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

- Le **réservant** à son siège social
- Le **réservataire** en son domicile, tel qu'indiqué dans les conditions particulières

ARTICLE 9 - REPRODUCTION DES TEXTES LEGAUX

Articles R.261-28 à R.261-31 du Code de la construction et de l'habitation :

Article R 261-28 : Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder cinq 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 deux 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 au moins un mois 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 un délai prévu au contrat préliminaire,
b) si le prix de vente excède de plus de cinq pour cent le prix prévisionnel révisé. Le cas échéant, conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité,

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

d) si l'un des éléments d'équipements 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 dix 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 de restitution, le remboursement intervient dans un délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

Article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation :

Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes. Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret. Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse. Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours.

ARTICLE 10 - ENREGISTREMENT

Le présent contrat de réservation n'est pas soumis à la formalité de l'enregistrement. Si la formalité était cependant requise par le **réservant**, les frais et droits seraient à sa charge.

FAIT à

LE

EN 3 EXEMPLAIRE

LE RESERVANT

LE RESERVATAIRE

CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - ETAT CIVIL DU RESERVATAIRE

M. - Nom : Prénoms :

Né le : à Téléphone :

Domicile : Télécopie :

Profession : E-mail :

M(me) – Nom de naissance : Prénoms :

Né(e) le : à Téléphone :

Domicile : Télécopie :

Profession : E-mail :

Mariés ☐ Union libre ☐ PACS ☐ Célibataire ☐

2 - DESIGNATION DES BIENS

Lot :	Surface habitable de	m ² environ
Type :	Parking extérieur :	
Etage :	Parking en sous sol :	
Bâtiment :	Garage :	
Jardin :	m2 environ	Cellier / Cave :

3 - PRIX TTC

En lettres et en chiffres

--

4 - MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

Le prix sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Les appels de fonds successifs se feront selon l'échelonnement suivant sans pouvoir excéder les plafonds prévus par la loi :

- 05% réservation
- 25% signature de l'acte (démarrage des travaux)
- 35 % fondation achevées
- 55% plancher pas du 1^{er} étage gros œuvre
- 65% plancher pas 4^{ème} étage
- 70 % hors d'eau ;
- 90% hors d'air
- 95 % à l'achèvement de l'immeuble ;

Le solde sera payable à la mise à disposition.

5 - DEPOT DE GARANTIE à l'ORDE DE « Maître ESPAGNO », notaire.

Montant :

Chèque n° :

6 - PRÊT(S) SOLLICITE(S) PAR LE RESERVATAIRE

Le **réservataire** entend bénéficier pour l'acquisition des biens du ou des prêts suivants:

Montant de l'apport personnel :	Durée minima de chaque prêt	Taux effectif global (TEG) maximum de l'ensemble des prêts
Montant minimum du ou des prêts sollicités :		

OU

Le **réservataire** n'entend recourir à aucun emprunt auprès des organismes prêteurs pour le paiement du prix d'acquisition. Dans ce cas il reproduit, la mention manuscrite suivante : « *Je déclare que le prix convenu sera payé sans l'aide d'aucun prêt, et je reconnais avoir été informé que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir des dispositions des articles L.312-1 à L.312-23 du Code de la consommation, relatifs à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier.* ».

7 - REGULARISATION

Sauf recours à l'encontre du permis de construire, la vente sera régularisée par acte notarié au plus tard le

Le notaire recevant l'acte sera Maître ESPAGNO, Notaire à MURET (31), avenue Jacques DOUZANS.

Fait à TOULOUSE, en 3 exemplaires

Le

LE RÉSERVANT

LE RÉSERVATAIRE