

# CONTRAT DE RESERVATION

## RESIDENCE COCO

### Article 1 - Parties au contrat :

#### **Entre**

#### **ACQUEREUR :**

Nom..... Nom de jeune fille.....

Prénoms..... Date de naissance.....

Lieu de naissance..... Nationalité.....

Domicile.....

.....

Tél. domicile..... Mail.....

Profession..... Tél. bureau.....

Situation familiale..... Revenus annuels.....

#### **CO-ACQUEREUR :**

Nom..... Nom de jeune fille.....

Prénoms..... Date de naissance.....

Lieu de naissance..... Nationalité.....

Domicile.....

.....

Ci-après désigné(s) « **LE RESERVATAIRE** » d'autre part,

Tél domicile..... Mail.....

Profession..... Tél. bureau.....

Situation familiale..... Revenus annuels.....

REGIME MATRIMONIAL • COMMUNAUTE LEGALE • SEPARATION DE BIENS • AUTRES • .....

Date de mariage.....

Lieu.....

Date du contrat de mariage.....

Nom et ville du Notaire l'ayant reçu.....

Date du décès du conjoint.....

Date du jugement du divorce.....

Tribunal de Grande Instance de.....

.....

.....

.....

.....

.....

Et :

La SCI NOKAELA au capital de 100 000 XFP, dont le siège social est à Nouméa (98 800) 20 rue de Monaco, et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nouméa sous le numéro D933 432.

Cette société est représentée par son gérant Monsieur Jacques SEBELIS, demeurant à Nouméa, 20 rue de Monaco, Baie des Citrons, 98 800 Nouméa, agissant en sa qualité de gérant de la dite société et ayant tous pouvoirs en vertu des statuts de ladite société.

Ci-après dénommé "**LE RESERVANT**"

Paraphes : 

## ARTICLE 2 - Désignation des biens réservés :

Le réservant confère au réservataire, qui accepte, sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts nécessaires visée à l'article 6 des présentes, la faculté d'acquérir les biens ci-après désignés, conformes aux plans et descriptif technique sommaire annexés au présent contrat :

Programme : **Résidence COCO** située rue Arnold Daly, quartier Magenta Ouemo, Nouméa.

Lot n° : ..... type : ..... surface : ..... étage : .....

Varangue surface: .....

Parking : nombre : ..... numéro : .....

Jardin (m2) : .....

## ARTICLE 3 – Prix :

La vente en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de .....€  
(montant en lettres)

: .....euros.

Dans le cas où le taux de T.V.A. serait modifié, le prix de vente subirait automatiquement l'indice de cette modification.

Ce prix s'entend net de toute taxe, à l'exclusion des frais et honoraires de l'acte de vente, de la part relative aux biens vendus dans le coût d'établissement du règlement de copropriété et de tout dépôt de pièces afférents à l'immeuble, et éventuellement d'emprunt, qui restent à la charge exclusive de l'acquéreur.

Ce prix est ferme et définitif et il ne sera pas susceptible de révision ou de variation, dans la mesure où les conditions techniques initiales de réalisation de l'opération, telles qu'elles sont prévues à la conclusion du présent contrat, seront intégralement remplies.

Ce prix ne comprend pas le coût de tous travaux supplémentaires ou modificatifs qui pourraient être demandés par l'acquéreur et acceptés par le vendeur.

## ARTICLE 4. Paiement du prix :

Le prix sera payable en fonction de l'avancement des travaux de la façon suivante :

- Réservation	5%	cumulé
- Ouverture du chantier	25 %	30 %
- Fondations achevées	5 %	35 %
- Plancher haut rez-de-chaussée	30 %	65 %
- Mis hors d'eau	5 %	70 %
- Menuiseries extérieures posées	20 %	90 %
- Achèvement des travaux	5 %	95 %
- Remise des clés	5%	100%

## ARTICLE 5. Financement:

Apport personnel : ..... €, en lettres : .....euros.

Montant du financement : ..... €, en lettres : .....euros.

Les parties ont expressément convenu entre elles de soumettre les présentes à la condition suspensive de l'obtention d'un ou plusieurs prêts, le prix de la vente devant être payé à l'aide d'un ou de plusieurs prêts, qui ne sont pas encore "obtenus" par le **RESERVATAIRE**.

Paraphes : .....

### ARTICLE 6. Dépôt de garantie:

la somme versée est égale à 5% du montant de la vente, soit ..... €, en lettres : ..... euros.

Par chèque n° : ..... sur la banque : ..... constitue un dépôt de garantie indispensable et insaisissable, jusqu'à la signature de l'acte authentique de la vente. Cette somme, si elle est encaissée, sera versée sur un compte spécial ouvert au nom du réservataire chez le notaire de l'opération. Le dépôt de garantie s'imputera sur le prix si la vente se réalise. Il est restitué au réservataire dans les seuls cas visés par l'article R.261-31 du code de la construction et de l'habitation.

### ARTICLE 7. Dispositif fiscal:

**O** Scellier Pacifique

### ARTICLE 8. Délai de livraison :

L'acte de vente sera établi par Maître Calvez –Lesques et Baudet, 85 Av du Général de Gaulle, quartier Latin, 98 800 Nouméa  
La date prévisionnelle de livraison est fixée au 4ème trimestre 2011.

(Achèvement au sens de l'Article R .261-1 du code de la Construction et de l'Habitation).

Toutefois le délai prévisionnel pourra être, le cas échéant majoré pour toutes causes légitimes indépendantes de la volonté du réservant (entreprises défaillantes, intempéries, force majeure...)

### ARTICLE 9. Condition suspensive :

Le réservataire s'oblige à justifier :

- Dans un délai de quinze jours, suivant la signature des présentes, du dépôt en banque de son dossier de demande de crédit.

**Le réservataire s'oblige à fournir au réservant, sous quinzaine, un dossier complet de demande de crédit, permettant une recherche effective de financement.**

- Dans un délai de deux mois, suivant la signature des présentes, de l'obtention d'une ou plusieurs offres de prêt nécessaire(s) au financement du ou des lots réservés.

A défaut le promoteur se réserve la faculté de dénoncer la présente réservation

### ARTICLE 10. Faculté de rétractation :

Conformément aux dispositions de la loi N°89-1010 du 31 décembre 1989 le présent contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au RESERVATAIRE. Le réservataire peut se rétracter et annuler sa commande jusqu'à l'expiration du délai de 7 jours, décompté à partir du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée avec AR, par laquelle le réservant lui notifiera le présent contrat signé par son représentant légal. La renonciation doit être signifiée au réservant par LR avec AR, le cas échéant au moyen du bon de rétractation détachable joint au présent contrat.

### ARTICLE 11. Transfert de propriété :

Le transfert de propriété est subordonné à la signature de l'acte de vente notarié. L'entrée en jouissance est subordonnée à l'achèvement de l'immeuble et au paiement intégral du prix convenu. Pour des raisons de sécurité, le réservataire s'oblige à ne visiter le(s) lot(s) réservé qu'accompagné d'une personne représentant le promoteur.

### ARTICLE 12. Données personnelles :

Conformément à la loi 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, le réservataire dispose d'un droit d'accès, de rectification et de retrait des données le concernant auprès du promoteur, en écrivant aux adresses mentionnées en tête des présentes. Le réservataire autorise le promoteur à transmettre ses données personnelles à tout partenaire prenant une part active dans leurs activités professionnelles. Le réservataire a la possibilité de s'y opposer en écrivant au promoteur aux adresses mentionnées en tête des présentes.

### ARTICLE 13. Remise de documents :

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu une copie du présent contrat, ainsi qu'une notice descriptive de la construction et un plan des locaux objet des présentes.

En outre, une copie intégrale du présent contrat lui sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception, qui fera courir le délai de rétractation prévu par la loi du 31 décembre 1989.

Paraphes : .....

Fait en trois exemplaires, le ..... à .....

Adresse complète du (des) réservataire(s) : .....

SIGNATURES précédées de la mention « lu et approuvé »

LE REPRESENTANT DU RESERVANT

LE(S) RESERVATAIRE(S) le(s) acquéreur(s)

Paraphes : .....

## 1 - CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

**Article L.271-1** : pour tout acte sous seing privé 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 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'un des actes mentionnés au premier alinéa est dressé en la forme authentique, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise d'un projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné au premier alinéa. En aucun cas, l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours. Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse .

**Article L.271-2** : lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L.271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement , aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats 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 d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant. L'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue. Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation. Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de sept jours. Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus.

## 2 – ARTICLES R.261-28 A 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 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 signature de cet acte.

**Article R.261-31** : le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité au réservataire :

- si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ;
- si le prix de vente excède de plus 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 une amélioration de sa qualité ;
- si l'un des prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis, ou si leur montant est inférieur de 10 % aux prévisions dudit contrat ;
- si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;
- 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 de restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

## 3 - DEMARCHAGE À DOMICILE – EXTRAIT DU CODE DE LA CONSOMMATION

**Article L. 121-23** : Les opérations visées à l'article L.121-21 doivent faire l'objet d'un contrat dont un exemplaire doit être remis au client au moment de la conclusion de ce contrat, et comporter, à peine de nullité, les mentions suivantes :

- 1° - Nom du fournisseur et du démarcheur ;
- 2° - Adresse du fournisseur ;
- 3° - Adresse du lieu de conclusion du contrat ;
- 4° - Désignation précise de la nature et des caractéristiques des biens offerts ou des services proposés ;
- 5° - Conditions d'exécution du contrat, notamment les modalités et les délais de livraison des biens, ou d'exécution de la prestation de service ;
- 6° - Prix global à payer et modalités de paiement ; en cas de vente à tempérament ou de vente à crédit, les formes exigées par la réglementation sur la vente à crédit, ainsi que le taux nominal de l'intérêt et le taux effectif global de l'intérêt déterminé dans les conditions prévues à l'article L.1313-1 ;
- 7° - Faculté de renonciation prévue à l'article L.121-25, ainsi que les conditions d'exercice de cette faculté et, de façon apparente, le texte intégral des articles L.121-23, L.121-24, L.121-25 et L.121-26.

**Article L.121-24** : le contrat visé à l'article L.121-23 doit comprendre un formulaire détachable destiné à faciliter l'exercice de la faculté de renonciation dans les conditions prévues à l'article L.121-25. Un décret en Conseil d'Etat précisera les mentions devant figurer sur ce formulaire. Ce contrat ne peut comporter aucune clause attributive de compétence. Tous les exemplaires du contrat doivent être signés et datés de la main même du client.

**Article L.121-25** : dans les sept jours, jours fériés compris, à compter de la commande ou de l'engagement d'achat, le client a la faculté d'y renoncer par lettre recommandée avec accusé de réception. Si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant. Toute clause du contrat par laquelle le client abandonne son droit de renoncer à sa commande ou à son engagement d'achat est nulle et non avenue. Le présent article ne s'applique pas aux contrats dans les conditions prévues à l'article L.121-27.

**Article L.121-26** : avant l'expiration du délai de réflexion prévu à l'article L.121-25, nul ne peut exiger ou obtenir du client, directement ou indirectement, à quelque titre ni sous quelque forme que ce soit, une contrepartie quelconque ni aucun engagement, ni effectuer des prestations de services de quelque nature que ce soit. Toutefois, la souscription à domicile d'abonnement à une publication quotidienne et assimilée, au sens de l'article 39 bis du code général des impôts, n'est pas soumise aux dispositions de l'alinéa précédent dès lors que le consommateur dispose d'un droit de résiliation permanent sans frais ni indemnité, assorti du remboursement, dans un délai de quinze jours, des sommes versées au prorata de la durée de l'abonnement restant à courir. En outre, les engagements ou ordres de paiement ne doivent pas être exécutés avant l'expiration du délai prévu à l'article L.121-25 et doivent être retournés au consommateur dans les quinze jours qui suivent sa rétractation. Les dispositions du deuxième alinéa s'appliquent aux souscriptions à domicile proposées par les associations et entreprises agréées par l'état ayant pour objet la fourniture de services mentionnés à l'article L.129-1 du code du travail sous forme d'abonnement.

Si vous annulez votre commande, vous pouvez utiliser le formulaire détachable ci-dessous.

## ANNULATION DE COMMANDE < CODE DE LA CONSOMMATION, ART.L.121-23 À L.121-26 >

### CONDITIONS :

- compléter et signer ce formulaire
- l'expédier en lettre recommandée avec AR au plus tard le 7<sup>ème</sup> jour de la commande ou, si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, le premier jour ouvrable suivant.\*

je soussigné.....demeurant à .....déclare annuler la commande ci-après :

Nature du bien réservé / lot.....Résidence .....

Date de la commande.....  
fait à .....le.....

Signature (s) :

\*Le code de la construction prévoit un délai de rétractation de 7 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée avec AR notifiant le contrat préliminaire. La faculté de rétractation doit être exercée par lettre recommandée avec AR.

Paraphes : .....