

# **CONTRAT DE RESERVATION PACK**

## **CONTRAT PRELIMINAIRE DE VENTE EN ÉTAT FUTUR D'ACHEVEMENT**

### **ENTRE LES SOUSSIGNES**

La Société dénommée SCCV LE BAUDELAIRE, Société Civile de Construction et de Vente au capital de 1.000 euros, dont le siège est à VERSAILLES (78000), 24 bis boulevard du Roi, identifiée au SIREN sous le numéro 514 508 951 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES,

Ci-après dénommé « le réservant »,

**D'une part**

ET

Monsieur .....  
Né à .....  
Le .....  
Profession .....  
Demeurant à .....

Et

Madame .....  
Née à .....  
Le .....  
Profession .....  
Demeurant à .....

Mariés le .....  
A .....  
Régime matrimonial .....

Ci-après dénommés « LE CLIENT » ou « LE RESERVATAIRE »

**d'autre part**

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

## CONDITIONS GENERALES

Le maître d'ouvrage se propose d'édifier un ensemble immobilier sis à **ROSNY SOUS BOIS (93110) 33 rue Saint Denis** composé de 39 logements tels que définis ci-après dans la notice descriptive annexée.

Le projet de construction de l'ensemble immobilier sus-visé a fait l'objet d'un arrêté de permis de construire sous le numéro PC 09306409B0052

### ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Les biens et droits immobiliers objet des présentes sont destinés à être vendus en lots placés sous le régime de la copropriété conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965.

L'état descriptif de division de cet ensemble immobilier et le règlement de copropriété y correspondant seront notifiés aux réservataires avec le projet d'acte dont il est question ci-après.

### ARTICLE 1 - RESERVATION

Le maître d'ouvrage s'oblige vis-à-vis du client à lui réserver et à lui offrir par préférence à tous autres, les locaux désignés ci-après envisagés en leur état futur d'achèvement, et les droits y attachés, et ce, dans le cas où le maître d'ouvrage réaliserait l'opération dans les conditions fixées par la loi 67-3 du 3 janvier 1967 relatives aux ventes d'immeubles à construire, et par les textes d'application de cette loi.

Le client déclare parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'ensemble immobilier que le maître d'ouvrage se propose d'édifier.

L'acte de vente sera reçu par le notaire de l'opération, **Maître Frédéric DUMONT** situé à **MONTREUIL SOUS BOIS (93100) — 1 avenue Walwein**

**PROGRAMME LE BAUDELAIRE — PC n° 09306409B0052 obtenu**  
**ADRESSE 33 rue Saint-Denis — 93110 ROSNY SOUS BOIS**

Lot n° ..... Niveau.....

Surface habitable..... m<sup>2</sup> Type....

Parking(s):    sous-sol                    n°

- Il est convenu que le réservant pourra apporter aux plans et descriptifs les modifications imposées par l'administration ou toute transformation non substantielle qui s'avèrerait nécessaire pour toute raison, notamment technique. Le réservant pourra même consentir au profit des tiers, collectivités ou services publics, toute servitude qui s'avèrerait nécessaire.

- Le plan du lot réservé portant l'indication de sa surface totale est annexé aux présentes après visa des parties. Il est convenu que des différences d'un maximum de 5% des cotes exprimées par les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation.

- Le réservataire déclare que la présente réservation n'a pas été déterminée par d'éventuels avantages fiscaux ou comptables mais bien pour les qualités intrinsèques de l'immeuble.

### ARTICLE 2 - CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

## 2.1. Notices descriptive et plans

La consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble à édifier résultent :

- D'une notice descriptive qui restera annexée au présent contrat après avoir été signée par les parties,
- Des plans de l'appartement choisi par le CLIENT, qui resteront annexés au contrat après avoir été signés par les parties.

Le CLIENT reconnaît avoir reçu ces documents, en avoir pris connaissance et les accepter sans réserve après les avoir signés.

Les éventuelles modifications de plans demandées par le CLIENT, feront l'objet d'un avenant signé par les parties, sous réserve de l'étude de faisabilité et de l'accord préalable du Maître d'ouvrage.

### **ARTICLE 3 – GARANTIE FINANCIERE D'ACHEVEMENT**

La garantie financière d'achèvement sera établie dans le cadre de l'article R 261-17 du Code de la Construction et de l'Habitation.

### **ARTICLE 4 – DATE D'ACHEVEMENT**

La date prévisionnelle d'achèvement des travaux est fixée au 2<sup>ème</sup> trimestre 2012. Le délai d'exécution ne pourra être augmenté qu'en cas de force majeure ou plus généralement de cause légitime de suspension du délai de livraison. Pour l'application de cette disposition, seront notamment considérées comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison : les intempéries soit justifiées par un relevé de la station météorologique la plus proche, soit prises en charge par la Caisse des Congés Payés du Bâtiment, la grève (qu'elle soit générale, particulière au Bâtiment et à ses industries annexes ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier), la cessation de paiement, le redressement ou la liquidation judiciaire des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au MAITRE D'OUVRAGE), les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes naturels, les accidents de chantier, le retard dans le paiement des différentes fractions du prix stipulées payable à terme.

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

Il est précisé qu'en cas de livraison par tranche de l'ensemble immobilier, le réservataire s'interdit d'ores et déjà toute réserve ou réclamation relative à l'état d'avancement des travaux des autres tranches.

### **ARTICLE 5 – PRIX**

- le prix du bien immobilier TTC.....€ dont .....€  
pour le parking
- les frais relatifs à l'opération évalués à : .....€
- montant total de l'opération à financer (à emprunter) : .....€

Le montant global de l'opération consenti et accepté par les parties, ferme et définitif, s'élève à (en toutes lettres) .....  
..... euros.

Ce prix s'entend toutes taxes comprises (au taux de TVA actuellement en vigueur) et serait modifié de l'incidence de tout impôt, taxe ou redevance qui, postérieurement à la date de signature des présentes, deviendrait applicable à l'opération.

Sauf dispositions contraires prises conjointement par le réservant et le réservataire, et à la condition que le réservataire ait consenti et accepté le montant total de l'opération comprenant les montants définis à l'article 5, il sera pris en charge et versé au réservataire par le notaire de l'opération, et ce dans les 30 jours suivant l'acte de vente, les frais relatifs à l'opération permettant de couvrir les charges suivantes :

- les frais de dossier bancaire, à hauteur de 500 euros,
- les frais de procuration à hauteur de 150 euros,
- les frais notariés liés à l'acte de vente,
- les frais notariés liés à l'acte de prêt (hypothèque), s'il y a lieu,
- les frais de cautionnement, à la hauteur des frais d'hypothèque.

Le notaire de l'opération remboursera à l'acquéreur le solde des frais globaux après déduction des frais d'acte de vente, de garantie de loyer et de garantie de revente et, le cas échéant, de prêt, et ce dans les 30 jours suivant l'acte de vente.

#### **ARTICLE 6 – PAIEMENT DU PRIX**

Le prix sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Les appels de fonds successifs ne pourront excéder les pourcentages fixés ci-après.

La fraction de prix payable à la signature de l'acte de vente sera fonction de l'avancement des travaux, de la façon suivante :

- à la signature de l'acte authentique, sauf stade ultérieur
- aux fondations
- à l'achèvement du plancher du rez-de-chaussée
- à l'achèvement du plancher du premier étage
- à l'achèvement du plancher du quatrième étage
- à la mise hors d'eau
- à la mise hors d'air
- à démarrage des plâtres/cloisons
- à l'achèvement des travaux
- à la remise des clés

Appels	Cumul
30%	30%
5%	35%
20%	55%
5%	60%
5%	65%
5%	70%
10%	80%
10%	90%
5%	95%
5%	100%

La somme déposée en garantie en vertu de l'article 12 ci-après, s'imputera sur le versement exigible à la signature.

Le paiement du solde du prix sera garanti par le privilège du vendeur réservé par le MAITRE D'OUVRAGE, indépendamment de l'action résolutoire.

Les fractions du prix payable à terme ne porteront pas intérêt, mais tout retard de paiement donnera lieu à une indemnité de 1 % par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier, et le versement de l'indemnité devant intervenir préalablement à tout autre paiement.

#### **ARTICLE 7 – PRÊTS SOLLICITES PAR LE CLIENT**

Le CLIENT déclare avoir l'intention de financer son acquisition à l'aide des prêts indiqués plus loin de la manière suivante. Par application de la loi du 13 juillet 1979, le CLIENT déclare qu'il envisage de financer comme suit son acquisition :

Apport personnel (nature, disponibilité)	----- €
P.E.L. (*) (Préciser date limite du PEL)	----- €
Prêt 1 %	----- €
Prêt à taux 0 %	----- €
Autres prêts (*)	----- €
-----	----- €
-----	----- €
-----	----- €
<b>TOTAL</b>	----- €

(\*) Montant, taux maximum, durée maximale à préciser.

A défaut de précisions sur le ou les prêts qui sont sollicités, le CLIENT déclare faire son affaire personnelle de ce financement.

Le CLIENT 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 sous l'article 12.

Il s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention de ces prêts.

A cet effet, il s'engage à déposer cette ou ces demandes de prêts à ou aux organismes de crédit, et à en justifier auprès du MAITRE D'OUVRAGE dans un délai de 30 jours à compter des présentes, et ce en remettant au MAITRE D'OUVRAGE la copie intégrale du ou des dossiers de demandes de prêts.

Le ou les prêts prévus ci-dessus seront réputés obtenus par le CLIENT dès réception par lui d'une ou plusieurs offres correspondant au montant total énoncé à l'article 7.

Le ou les prêts prévus ci-dessus énoncés devront être obtenus dans un délai maximum de 45 jours à compter de la signature des présentes.

**Il s'engage également à transmettre dans les 48 heures suivant réception au MAITRE D'OUVRAGE copie de l'accord et de l'offre, ou du refus de prêt, émanant des organismes prêteurs.**

Dans le cas où le CLIENT ne respecterait pas l'un ou l'autre de ces engagements, le MAITRE D'OUVRAGE 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 45 jours de la signature du présent contrat, le MAITRE D'OUVRAGE pourra se prévaloir de sa nullité en notifiant sa décision au CLIENT.

#### **DECLARATION DU CLIENT SUR LA LOI DU 13 juillet 2009**

Dans le cas où le CLIENT déclare qu'il paiera en totalité le prix de vente de ses deniers personnels et **sans l'aide d'un prêt**, il apposera ci-après, avant sa signature, **la mention manuscrite** prescrite par

l'article 18 de la loi du 13 juillet 1979, en recopiant la totalité des termes inscrits ci-après entre parenthèses, en gras et en italique.

Par suite, le présent contrat n'est pas soumis à la condition suspensive d'obtention du prêt, prévue par l'article 17 de ladite loi.

***(Je reconnais être informé de ce que si, contrairement aux indications portées dans la présente, je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrais me prévaloir du statut protecteur institué par la loi du 13 juillet 1979)***

*(signature)*

*(signature)*

## **ARTICLE 8 – DUREE DE VALIDITE DU CONTRAT**

A défaut de réalisation de la vente dans les 90 jours de la signature du présent acte, le présent contrat sera nul et de nul effet, sauf l'effet des dispositions relatives au dépôt de garantie stipulées sous l'article 12 ci-après.

## **ARTICLE 9 – DEPASSEMENT DU DELAI DE VALIDITE DU CONTRAT**

Toutefois, il est expressément convenu entre les parties que si la vente n'est pas conclue dans le délai de validité fixé à l'article 8, le MAITRE D'OUVRAGE pourra proposer au CLIENT un nouveau contrat à un prix tenant compte des variations des conditions économiques et dans la limite de la réglementation.

A cet effet, le MAITRE D'OUVRAGE signifiera au CLIENT les nouvelles conditions dans les huit jours de l'expiration du délai du contrat initial, par lettre recommandée avec avis de réception.

Le CLIENT disposera d'un délai de 15 jours pour accepter ou refuser le nouveau contrat. Passé ce délai, et si le CLIENT n'a pas fait connaître sa réponse ou s'il a refusé, le présent contrat sera réputé nul et non avenu et le MAITRE D'OUVRAGE retrouvera sa pleine et entière liberté.

## **ARTICLE 10 – CONDITIONS DE REALISATION DU CONTRAT DE RESERVATION**

Le contrat de réservation sera caduc sans indemnité de part et d'autre dans l'un ou plusieurs des cas suivants :

- Si l'une des garanties d'achèvement ou de remboursement prévues par les articles R 261.17 à R 261.24 du Code de la Construction et de l'Habitation ne peut être mise en place,
- Si le CLIENT ne justifie pas de l'obtention du ou des prêts visés au plan de financement figurant à l'article 7. En conséquence, le CLIENT ne pourra exiger du MAITRE D'OUVRAGE d'acquiescer sous la condition suspensive relative à l'obtention des prêts qui est prévue à l'article 17 de la loi n° 79.596 du 13 juillet 1979.

## **ARTICLE 11 – CONCLUSION DE LA VENTE**

Après acquisition du terrain par le MAITRE D'OUVRAGE et mise en place de la garantie financière d'achèvement, le projet d'acte notarié de vente sera notifié au CLIENT et la date à laquelle la vente pourra être signée lui sera précisée.

Toutefois, l'acte de vente ne pourra être signé qu'après l'obtention des prêts conformément au plan de financement prévu, sauf renonciation aux prêts demandés par le CLIENT.

A compter de cette notification, le CLIENT dispose d'un délai d'un mois avant la date prévue pour la signature pour examiner le projet d'acte et ses annexes. Toutefois, il est expressément convenu que le CLIENT pourra demander la régularisation de l'acte de vente avant l'expiration de ce délai d'un mois.

L'acte de vente sera reçu par le notaire du Vendeur et revêtira la forme de la «vente en l'état futur d'achèvement».

## **ARTICLE 12 – DEPOT DE GARANTIE**

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité des biens réservés, le CLIENT verse à un compte spécialement ouvert à son nom la somme indiquée de .....  
à l'ordre de la SCP FREDERIC DUMONT NOTAIRE à un compte ouvert au nom du client chez le notaire ci-dessus indiqué, cette somme viendra en déduction de la partie exigible du prix au jour de la signature de l'acte de vente.

Cette somme est indisponible, incessible et insaisissable.

### 1. En cas de réalisation de la vente :

L'indisponibilité cessera et le montant de ce dépôt de garantie s'imputera sur la fraction exigible du prix à la date de signature de l'acte authentique de vente.

### 2. En cas de modification substantielle du programme immobilier :

Le MAITRE D'OUVRAGE s'engage à en informer le CLIENT par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard 30 jours à compter de la survenance de la modification.

Le CLIENT dispose alors d'un délai de 15 jours à compter de la réception de ladite lettre pour notifier sous la même forme au MAITRE D'OUVRAGE :

- soit sa volonté de maintenir sa réservation,
- soit sa volonté d'y renoncer. Dans ce cas, le dépôt de garantie lui sera alors restitué dans le délai maximum d'un mois à l'exclusion de toute autre indemnité à quelque titre que ce soit.

### 3. En cas de non réalisation de la vente du fait du MAITRE D'OUVRAGE :

Au cas où le MAITRE D'OUVRAGE n'offrirait pas la vente dans le délai fixé à l'article 8, le montant du dépôt de garantie sera restitué par le tiers détenteur au RESERVATAIRE, sur demande de ce dernier et sans indemnité, sous réserve que le MAITRE D'OUVRAGE ne justifie pas avoir offert la vente dans le délai prévu.

De même, le dépôt de garantie sera restitué au RESERVATAIRE sans indemnité si le MAITRE D'OUVRAGE fait connaître au CLIENT, avant l'expiration du délai prévu à l'article 4 pour la réalisation de la vente, qu'il renonce à poursuivre l'opération, ou s'il invoque la nullité du contrat en application du dernier alinéa de l'article 7.

### 4. En cas de non réalisation de la vente du fait du CLIENT :

Au cas où la réalisation ayant été offerte, le CLIENT renoncerait à acquérir pour l'une des causes énoncées au b, c, d et e de l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation, qui ouvrent droit au remboursement du dépôt de garantie, il devra notifier, par lettre recommandée avec accusé de réception sa demande motivée de remboursement au MAITRE D'OUVRAGE au plus tard dans le délai de quinze jours après l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification.

Le MAITRE D'OUVRAGE devra, dans un délai de 15 jours après l'émission de la demande de remboursement, faire connaître au CLIENT s'il reconnaît ou s'il conteste le droit au CLIENT au remboursement.

S'il reconnaît son droit ou à défaut de contestation, le CLIENT sera remboursé dans le délai de trois mois à compter de la demande du CLIENT.

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

Ce dépôt de garantie sera également restitué dans le cas où le CLIENT n'obtiendrait pas les prêts visés à l'article 7 à condition qu'il en ait effectivement fait la demande et puisse en justifier. Au cas où, par sa faute ou sa négligence, le CLIENT aurait empêché l'obtention de ces prêts, le montant du dépôt de garantie resterait acquis à titre de dommages et intérêts forfaitaires au MAITRE D'OUVRAGE qui ne pourrait pas demander une quelconque autre indemnité.

Conformément à l'article R 261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, les articles R 261-28 à R 261-31 sont ci-après littéralement reproduits et Le CLIENT déclare en avoir pris connaissance :

*« Art. R. 261-28 Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 p. 100 du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an; ce pourcentage est limité à 2 p. 100 si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans »*

*« Art. 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. »*

*« Art. 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. »*

*« Art. 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 p. 100 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 p. 100 aux prévisions dudit contrat;*

*d) Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé;*

*e) Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 p. 100.*

*Dans les cas prévus au présent article, le réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au depositaire 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 13 – ENREGISTREMENT**

Le présent contrat n'est pas soumis à la formalité de l'enregistrement.

Si la formalité était cependant requise par le CLIENT, les frais seraient à sa charge.

### **ARTICLE 14 – PRISE D'EFFET DU PRESENT ACTE**

Conformément à l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le présent contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec avis de réception au CLIENT.

Par ailleurs, si le CLIENT use de son droit de rétractation, le montant du dépôt de garantie lui sera restitué.

#### **ARTICLE 15 – DONNEES PERSONNELLES**

Les données à caractère personnel remises au Maître d'Ouvrage par le Client au titre du présent contrat de réservation pourront être utilisées, par le Maître d'Ouvrage ou par ses partenaires commerciaux, dans le but de faciliter les enquêtes de satisfaction, enquêtes d'opinion et démarches commerciales effectuées auprès du Client, ultérieurement à son opération immobilière ; cela notamment de façon à s'assurer que celui-ci a reçu satisfaction dans le déroulement de celle-ci.

Conformément aux dispositions de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, le Client dispose d'un droit d'accès, de rectification et de suppression de ses données à caractère personnel. Ces droits peuvent s'exercer par simple courrier transmis au Maître d'Ouvrage, à l'adresse à laquelle celui-ci fait élection de domicile en tête du présent contrat de réservation.

#### **ARTICLE 16 – NOTAIRE DE L'OPERATION**

Les plans, notice descriptive et règlement de copropriété seront déposés au rang des minutes de Maître DUMONT Frédéric, 1 avenue Walwein - BP 115 - 93511 MONTREUIL Cedex.

#### **ARTICLE 17 ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

- Le MAITRE D'OUVRAGE en son siège social à Versailles
- Le CLIENT en sa demeure sus indiquée.

FAIT A

LE

En deux exemplaires originaux

Signature précédée de la mention « lu et approuvé »

Le maître d'ouvrage

le client

## RENSEIGNEMENTS CONFIDENTIELS

*A remplir soigneusement aux vues du livret de famille ou de la carte d'identité*

réservataire

co-réservataire

Nom :

Nom :

Nom de jeune fille :

Nom de jeune fille :

Prénom :

Prénom

Date de naissance :

Date de naissance :

Lieu de naissance :

Lieu de naissance :

Départ. ou arrond. :

Départ. ou arrond. :

Nationalité :

Nationalité :

Domicile :

Domicile :

Tél domicile :

Tél domicile :

Tél portable :

Tél portable :

Tél bureau :

Tél bureau :

Adresse mail :

Adresse mail :

Profession :

Profession :

Revenus annuels :

€

Revenus annuels :

€

Situation familiale :

Situation familiale :

Régime matrimonial :

Communauté légale

Séparation de biens \*

PACS \*

Autres

Quote-part du réservataire :

%

Quote-part du co-réservataire :

%

Date du mariage :

Lieu du mariage :

***Si contrat de mariage,***

Nom et adresse du notaire :

Date du contrat de mariage :

Date de décès du conjoint :

Date du jugement du divorce \* :

*(\*) : fournir une copie*