



résidence a|inéo

Rue du Saule Blanc – 44470 THOUARE SUR LOIRE

CONTRAT DE RÉSERVATION

Référence Bâtiment	
Référence Appartement	

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

LA SARL ALINEA
 Société à Responsabilité Limitée au capital de 8 000 €
 dont le Siège Social est situé 3 Bis rue de l'Hôtellerie – 44482 CARQUEFOU CEDEX
 Immatriculée au Registre du Commerce de Nantes

Représentée par sa gérante Madame Martine COUCKE

ci-après dénommé "LE RESERVANT"

D'UNE PART,

Monsieur Prénom :

Madame Prénom :

Demeurant ensemble à Commune : Code postal :

Lieu-dit ou rue

ci-après dénommé "LE RESERVATAIRE"

D'AUTRE PART,

Lesquels, préalablement aux conventions ci-après établies, ont exposé ce qui suit,

EXPOSE

ARTICLE 1 - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE APPARTENANT AU RESERVANT

La société **"SARL ALINEA** se propose d'édifier un immeuble ci-après désigné sur un terrain situé à :

Département	44 – LOIRE-ATLANTIQUE
Commune	THOUARE SUR LOIRE – Rue du Saule Blanc
Constitué des ilots 3 et 4 de la ZAC du Saule Blanc	
Pour une surface de 4 775 m ²	

ARTICLE 2 - PROJET DE CONSTRUCTION –

Le dit terrain est inscrit dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté du Saule Blanc créé par délibération du Conseil municipale en date du 28.11.2005.

Le réservant se propose d'édifier sur le terrain ci-dessus désigné, situé à THOUARE SUR LOIRE, deux ensembles immobiliers comprenant la construction d'une part d'un bâtiment collectif en trois parties de 51 appartements, et d'autre part de 15 villas individuelles comportant chacune un parking.

La description générale de l'immeuble est figurée sur les plans ci-après visés et annexés aux présentes.

Un permis de construire a été déposé le 3 Novembre 2009 auprès de Monsieur le Maire de Thouaré sur Loire et porte le n° 044 204 09 Z 1083.

ARTICLE 3 - DELAIS D'EXECUTION DES TRAVAUX

Le RESERVANT s'engage à faire effectuer les travaux de manière à ce que les droits immobiliers constituant l'objet des présentes, soient achevés au sens de l'article R.261.1. du Code de la Construction et de l'Habitation, au plus tard au cours du QUATRIEME TRIMESTRE DEUX MILLE ONZE.

Toutefois, ce délai pourra être, le cas échéant, majoré pour causes d'intempéries, défaillances d'entreprises, ou encore en cas de force majeure.

De plus, il est ici convenu que les parties communes seront, si ce délai est nécessaire, achevées dans un délai supplémentaire de trois mois à compter de l'achèvement des parties privatives.

ARTICLE 4 - ASSURANCES

Le RESERVANT, devenu VENDEUR, justifiera au RESERVATAIRE de la souscription des assurances prévues par la loi, et tout particulièrement de l'assurance dommages-ouvrages.

ARTICLE 5 - SERVITUDES

L'ensemble immobilier supportera toutes les charges et servitudes résultant, le cas échéant, du permis de construire et de ses modifications éventuelles ainsi que du Règlement de copropriété que le réservant établira, le réservataire étant, par ailleurs, tenu d'adhérer aux copropriétés constituées.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIV

ARTICLE 6 - CONTRAT DE RESERVATION

Par les présentes, le RESERVANT confère au RESERVATAIRE, pour le cas où il réaliserait l'opération projetée, la faculté d'acquérir par préférence à tout autre, les droits immobiliers ci-après désignés considérés en leur état futur d'achèvement, tel qu'ils résultent des divers plans ci-après et ce sous les conditions suspensives ci-après exprimées.

La vente sera réalisée sous la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement telle que définie à l'article 1603-3 du Code Civil.

DESIGNATION DES DROITS IMMOBILIERS OBJET DE LA RESERVATION

Dans l'ensemble immobilier sus-désigné, un ou plusieurs lot (s) référencé (s) ci-dessous :

Réf.Lot	Niveau	Type	Surface Habitable	Réf.Lot	Niveau	Type	Surface Habitable

En ce compris, la quote-part des parties communes particulières et générales affectées aux termes des règlements de copropriétés.

ARTICLE 7 - PLANS

Vont demeurer annexés aux présentes après avoir été visés des parties

- Le plan où se situent les droits immobiliers objet des présentes
- Le plan des droits immobiliers objet des présentes

ARTICLE 8 - DELAI DE RETRACTATION

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. Celui-ci aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de sept jours à compter de la réception de cette lettre. Cette faculté de rétractation ouverte au RESERVATAIRE devra être exercée avant l'expiration du délai de sept jours par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ARTICLE 9 - PRIX

La présente réservation est consentie et acceptée moyennant le prix de:

IMMOBILIER, PARKINGS et CAVESEuros

EN OPTION

KIT PRET A VIVRE.....Euros

TOTAL(en chiffres).....Euros

TOTAL (en lettres).....Euros

A ce prix, s'ajouteront les frais de l'acte notarié et ceux de mise en copropriété ainsi que l'acquéreur s'y oblige.

Il en est de même des droits et frais relatifs aux prêts que l'acquéreur pourrait conclure pour le paiement du prix.

CE PRIX EST FERME ET DEFINITIF.

ARTICLE 10 - MODALITES DE PAIEMENT

Le prix de vente sera payable selon l'échelonnement suivant :

POUR LES VILLAS

- 5% à la signature du présent contrat.
- 30% aux fondations ou à la signature de l'acte de vente authentique si celle-ci intervient avant.
- 20% au plancher haut du rez-de-chaussée.
- 15% à la mise hors d'eau
- 15% aux cloisonnements périphériques.
- 10% à l'achèvement des travaux.
- 5% à la livraison.

POUR LES APPARTEMENTS

- 5% à la signature du présent contrat.
- 30% aux fondations ou à la signature de l'acte de vente authentique si celle-ci intervient avant.
- 15% au plancher haut du rez-de-chaussée.
- 10% au plancher haut du 2ème étage.
- 10% à la mise hors d'eau
- 15% aux cloisonnements périphériques.
- 10% à l'achèvement des travaux.
- 5% à la livraison.

ARTICLE 11 - MODE DE FINANCEMENT - NON RECOURS A UN PRET

Pour l'application de la loi N° 79-596 du 13 juillet 1979, le RESERVATAIRE déclare qu'il financera la présente acquisition, s'il la réalise, sans recourir à un ou plusieurs prêts relevant de ladite loi.

Il reconnaît avoir été informé que s'il demande néanmoins un prêt pour financer le prix ou le solde du prix de vente ci-dessus, il ne pourra se prévaloir du bénéfice de ladite loi, prévoyant qu'en cas de financement d'une acquisition par un prêt, la vente sera conclue sous la condition suspensive de l'obtention de ce prêt.

Le RESERVATAIRE appose ci-après la mention manuscrite, à savoir :

"Je soussigné,

M

déclare ne pas vouloir financer l'acquisition projetée, au moyen d'un ou de plusieurs prêts. Je reconnais que pour le cas où j'aurai malgré tout recours à un prêt, je ne pourrai me prévaloir du bénéfice de la loi du 13 Juillet 1979".

ARTICLE 12- MODE DE FINANCEMENT - RECOURS A UN PRET

Le réservataire est informé de ce que la loi N° 79-596 du 13 Juillet 1979, n'est pas applicable au contrat préliminaire, en outre, le RESERVATAIRE déclare qu'il assurera le financement de l'acquisition, s'il la réalise, à l'aide d'un ou plusieurs emprunts.

En conséquence, et conformément aux dispositions de ladite loi, les présentes sont soumises à la condition suspensive de l'octroi du ou des prêts ci-après qu'il se propose de contracter dans les conditions suivantes :

ORGANISME PRETEUR :

MONTANT TOTAL DU OU DES PRETS SOLLICITES :

TAUX D'INTERET MAXIMUM ACCEPTE, HORS ASSURANCE :

DUREE DU OU DES PRETS :

Le RESERVATAIRE s'engage à effectuer les démarches nécessaires à l'obtention du ou des prêts susvisés, dans un délai maximum de quinze jours suivant la signature du présent contrat. Le ou les prêts seront considérés comme obtenus, dès que le RESERVATAIRE aura reçu l'offre de prêt de l'organisme prêteur. Notification de l'acceptation du ou des prêts devra être adressée au réservant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise contre récépissé et reçue au plus tard dans les quinze jours de la réception de l'offre ci-dessus.

ARTICLE 13 - REALISATION DE LA VENTE

La réalisation de la vente devra intervenir au plus tard dans un délai de 30 jours à dater de la réception de l'offre de prêt de l'organisme prêteur, et sera régularisée par acte authentique à recevoir par les Notaires du programme :

L'OFFICE NOTARIAL DE REZE – Me Paul Bernard DELOMEAU - 3 Bd VICTOR HUGO A REZE
44400

A cet effet, le réservant adressera d'abord au réservataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (au besoin par l'intermédiaire du notaire chargé de régulariser l'acte).

- la copie du règlement de copropriété,
- la copie du projet de l'acte de vente,
- la copie des pièces qui devront être annexées au contrat.

Puis le RESERVANT convoquera le RESERVATAIRE, par lettre recommandée avec accusé de réception pour signer l'acte de vente à l'expiration du délai d'un mois, à compter de la réception du projet d'acte et autres pièces qui lui auront été adressées ainsi qu'il vient d'être dit.

Faute par le RESERVATAIRE d'avoir signé l'acte à la date fixée par le RESERVANT et sauf résiliation amiable, sommation sera faite au RESERVATAIRE huit jours à l'avance de se présenter à jour et heure fixés à l'étude du notaire chargé du programme sus nommé, le défaut de régularisation de l'acte rendant au RESERVANT sa pleine et entière liberté.

En cas de non réalisation de la vente pour toutes autres hypothèses, le dépôt de garantie sera acquis au RESERVANT à titre d'indemnité d'immobilisation.

Il est toutefois entendu que le réservataire fera diligence dans ses démarches pour permettre la réalisation de la vente dans les délais ci-dessus définis.

En cas de dépassement de délais, le RESERVANT se réserve le droit de se prévaloir de la nullité des présentes et ce sans aucune indemnité. L'application de ce droit se fera par lettre recommandée avec accusé de réception.

14 - DECLARATIONS

Le RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance des articles R.261-25 à R.261-31 du Code de la Construction et de l'habitation rappelés dans l'annexe ci-jointe.

ARTICLE 15 - JOUISSANCE

Le RESERVATAIRE aura la jouissance des biens constituant l'objet des présentes par la prise de possession réelle, après achèvement des travaux et paiement intégral du prix.

ARTICLE 16 - DEPOT DE GARANTIE

A la sûreté et garantie de la présente réservation et à titre de contre partie, de l'indisponibilité des biens à lui réserver, au titre des présentes, le RESERVATAIRE s'engage à constituer aussitôt que le présent contrat aura été signé et qu'il sera en possession d'un exemplaire lui revenant, à titre de garantie, la somme de

	Euros
--	-------

 correspondant à 5% du prix de vente, taxe à la valeur ajoutée incluse.

Cette somme sera déposée sur un compte spécial ouvert à la BANQUE POPULAIRE ATLANTIQUE – 1, rue Françoise Sagan – 44800 SAINT HERBLAIN
Le versement de ce dépôt de garantie est une condition essentielle du présent contrat qui serait considéré de plein droit nul et non avenu si le compte n'était pas crédité de la somme ci-dessus indiquée dans le délai de quinzaine de ce jour.
Cette somme est indisponible, incessible et insaisissable, jusqu'à la conclusion du contrat de vente ci-dessus stipulé en cas de réalisation de la vente.
Si le RESERVATAIRE use de son droit de rétractation dans le délai de sept jours prévu par la loi du 31 juillet 1989 susvisé, le dépôt lui sera immédiatement restitué.

ARTICLE 17 - SORT DU DEPOT DE GARANTIE

1. EN CAS DE REALISATION DE LA VENTE :

Dans ce cas, l'indisponibilité cessera le jour de l'acte notarié et le montant du dépôt sera imputé sur la partie du prix payable comptant.

2. EN CAS DE NON REALISATION DE LA VENTE :

Si cette non réalisation résulte du fait du RESERVANT de ne pas offrir la vente dans le délai fixé ci-dessus, le dépôt de garantie sera restitué au RESERVATAIRE par le dépositaire.

Le dépôt de garantie sera également restitué au RESERVATAIRE en cas de non réalisation des conditions suspensives de même qu'en cas de refus du ou des prêts dont il a été question ci-dessus, (s'il y a lieu).

Le dépôt de garantie sera également restitué au RESERVATAIRE si ce dernier renonçait à acquérir en invoquant l'une des causes énoncées aux paragraphes b,c,d et e de l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation sans qu'il y ait lieu à indemnité de part ni d'autre.

Il en sera de même en cas d'application de la clause de réserve de nullité à la diligence du RESERVANT telle qu'elle est définie à l'article 13 ci-avant.

Dans les cas prévus au présent article, le RESERVATAIRE 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.

ARTICLE 18 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour toutes contestations relatives à l'interprétation ou à l'exécution des présentes, les parties conviennent de s'en remettre au Tribunal de Grande Instance de NANTES, qui sera seul compétent.

ARTICLE 19 - 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 constituant l'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.

ARTICLE 20 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège social et demeure respectifs, à savoir :

- Le RESERVANT à Carquefou
- Le RESERVATAIRE en son domicile indiqué en tête des présentes.

FAIT A : _____

LE : _____

EN DEUX EXEMPLAIRES ORIGINAUX
DONT UN POUR CHAQUE PARTIE

LE RESERVATAIRE *
MADAME MONSIEUR

LE RESERVANT *
LA SARL ALINEA

*Faire précéder la signature de la mention manuscrite "Lu et Approuvé"

ETAT CIVIL ET QUALITE DU RESERVATAIRE
(A REMPLIR OBLIGATOIREMENT)

MONSIEUR	MADAME
NOM : _____	NOM : _____
PRENOMS : _____	PRENOMS : _____
ADRESSE : _____ _____	ADRESSE : _____ _____
TEL DOMICILE : _____	TEL DOMICILE : _____
TEL PROFESSIONNEL : _____	TEL PROFESSIONNEL : _____
MAIL _____	DATE DE NAISSANCE : _____
DATE DE NAISSANCE : _____	LIEU DE NAISSANCE : _____
LIEU DE NAISSANCE : _____	PROFESSION : _____
PROFESSION : _____	EMPLOYEUR : _____
EMPLOYEUR: _____	

MONSIEUR RESSOURCES ANNUELLES	MADAME RESSOURCES ANNUELLES	RESSOURCES ANNUELLES GLOBALES
REV. SALAIRES : _____	REV. SALAIRES : _____	REV. SALAIRES : _____
REV. FONCIERS : _____	REV. FONCIERS : _____	REV. FONCIERS : _____
AUTRES REV. : _____	AUTRES REV. : _____	AUTRES REV. : _____

SITUATION DE FAMILLE

MARIE DIVORCE VEUF: CELIBATAIRE

DATE DU MARIAGE : _____ LIEU : _____ REGIME ADOPTE : _____

CONTRAT DE MARIAGE

DATE DU CONTRAT : _____ SEPARATION DE CORPS ET DE BIENS

DATE DU JUGEMENT : _____

TRIBUNAL DE : _____

NOTAIRE : _____