

CONTRAT DE RESERVATION Préliminaire à une vente en état futur d'achèvement

1. LE RESERVANT

La SCCV DOME CENTRAL PARK, société civile de construction vente, au capital de MILLE EUROS (1000 €) dont le siège social est à BOULOGNE BILLANCOURT (92100) – 86 rue du Dome, en cours d'immatriculation, dont la co-gérance est assurée d'une part par la société FINANCIERE DU DOME, société Anonyme au capital de 76 225 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le N° B391 929 502, ayant son siège social à BOULOGNE BILLANCOURT (92100), 86 Rue du Dôme, représentée par Monsieur Eric RULLIER de BETTEX, en sa qualité de Président Directeur Général et, d'autre part, par la société AVOREV EURL au capital de 10 000 euros, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Paris sous le N° B 522 236 595, ayant son siège social à Paris (75008), 91 rue du Faubourg St Honoré représentée par M. Bruno HALLUIN, en sa qualité de Gérant.
Adresse postale : 1421 Avenue des Platanes, 34970 BOIRARGUES/LATTES

2. LE RESERVATAIRE(*)joindre 1 copie de la carte d'identité des réservataires, du contrat de mariage ou jugement de divorce

MONSIEUR (*) NOM	MADAME (*) NOM de jeune fille
PRENOMS	PRENOMS
NAISSANCE - DATE - LIEU	NAISSANCE - DATE - LIEU
PROFESSION	PROFESSION
ADRESSE :	
MARIAGE – DATE	LIEU
DATE DU CONTRAT(*)	REGIME MATRIMONIAL
DIVORCE - DATE DU JUGEMENT(*)	TRIBUNAL de
Tél. DOMICILE	Tél. BUREAU
Tél. Portable	
Adresse e.mail :	
ACQUISITION REALISEE PAR : Monsieur ☐ Madame ☐ Monsieur et Madame ☐ Société ☐ Co-acquéreurs ☐	
NOTAIRE en participation (si il y a lieu) :	

3. BIENS RESERVES

Tels que ci-après désignés, et décrits en annexe (plan de masse, plan du (ou des) lot(s) avec indication des surfaces et descriptif sommaire).

PROGRAMME :

LES PATIOS D'OR de VILLECRESNES
– 16-28 Rue du Dr Jean Philippe Bertrand –
94440 VILLECRESNES

APPARTEMENT(s)	Lot(s) n°(s)	PRIX TTC	€ avec la quote-part des parties communes générales y attachées selon les tantièmes du règlement de copropriété en cours d'élaboration.
PARKING(s) sous-sol	Lot(s) n°(s)	PRIX TTC	€ avec la quote-part des parties communes générales y attachées selon les tantièmes du règlement de copropriété en cours d'élaboration.
CAVE (s) sous-sol	Lot(s) n°(s)	PRIX TTC	€ avec la quote-part des parties communes générales y attachées selon les tantièmes du règlement de copropriété en cours d'élaboration.

PRIX TOTAL TTC €

4. PRIX

Le prix total de la présente vente, ferme et définitif jusqu'à livraison complète, taxe sur la valeur ajoutée au taux de 19,6 % comprise, s'élève à € TTC
somme en lettres.....

.....€ TTC

Toutefois, dans le cas où l'acte de vente ne serait pas régularisé dans les deux mois de la notification de l'offre de vente par le notaire, ce prix sera révisable dans la limite de 70 % de la variation de l'indice BT01, index national du Bâtiment tous corps d'état, publié mensuellement au Journal Officiel par le Ministre chargé de la Construction et de l'Habitation, l'indice de base étant le dernier indice publié au jour de la signature du contrat.

Le prix de vente ne comprend pas les frais, droits et honoraires notariés de publicité foncière et d'établissement du règlement de copropriété et du dépôt de pièce qui seront supportés par le Réservataire lors de la signature de l'acte authentique ainsi que le cas échéant les frais de prêts sollicités par le réservataire.

5. MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

Le prix, TVA incluse, sera payable en fonction de l'avancement des travaux, selon les pourcentages suivants :

Signature de l'acte authentique	30%	soit un cumul de	30%
Fondations achevées	5%		35%
Plancher haut du rez de chaussée	12%		47%
Achèvement du gros œuvre	13%		60%
Mise hors d'eau	10%		70%
Plâtres en cours.....	5%		75%
Peintures en cours	15%		90%
Achèvement	5%		95%
Livraison.....	5%		100%

Le RESERVATAIRE s'engage à régler les différents appels de fonds prévus ci-dessus par retour de courrier. Tout règlement arrivant plus de quinze jours après la date d'envoi de l'appel de fonds, supportera, pour tout mois commencé, des agios au taux de 1% par mois. Afin de simplifier la procédure de réponse aux appels de fonds, le RESERVATAIRE pourra déléguer au RESERVANT le pouvoir d'appeler directement auprès de son établissement de crédit, les sommes dues en fonction de l'avancement des travaux.

6. COMMUNICATIONS LEGALES

Conformément aux dispositions de l'article R 261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, les articles R 261-28 à R 261-31 dudit Code sont ci-après littéralement reproduits :

Article R 261-28

"Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 % du prix prévisionnel de la vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an; ce pourcentage de vente 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 avant 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 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 % 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 %.*

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".

7. DEPOT DE GARANTIE (maximum 5%)

Le RESERVATAIRE verse ce jour, à titre de dépôt de garantie, la somme de **€ (à compléter en chiffres et en lettres)** à l'ordre de l'étude de Maître VIDAL – 29 Rue Foch – 34 000 MONTPELLIER, désigné, d'un commun accord entre les parties, séquestre de ladite somme.

8. OFFRE DE VENTE

Au plus tard six mois après la signature des présentes et la réalisation des conditions suspensives prévues à l'article 9 ci-dessous, l'offre de vente sera signifiée au RESERVATAIRE à l'adresse indiquée plus haut par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, contenant le projet d'acte.

9 . CONDITIONS SUSPENSIVES A L'EMISSION DE L'OFFRE DE VENTE PAR LE RESERVANT

- Obtention par le RESERVANT du permis de construire et des éventuels permis modificatifs, purgés de tous recours.
- Absence de recours et de retrait contre le permis de construire et les éventuels permis, transfert ou modificatifs qui pourraient être déposés.
- Réalisation définitive de la vente du terrain d'assiette à la SCCV Dôme Central Park.
- Souscription par le RESERVANT d'une assurance dommage-ouvrage et d'une assurance constructeur non réalisateur concernant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens objet des présentes.
- Obtention de la garantie d'achèvement ou de remboursement prévues par les articles R261-7 à R261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation, accordée par un organisme bancaire.
A défaut de réalisation de l'une quelconque des conditions suspensives visées ci-dessus, le présent contrat sera considéré comme nul et non avenu, sans indemnité d'aucune sorte, de part et d'autre.

10 . REALISATION DE LA VENTE

L'acte authentique de vente sera régularisé par devant **l'ordre de l'étude de Maître VIDAL – 29 Rue Foch – 34 000 MONTPELLIER** à l'issue d'un délai d'un mois à compter de la date de réception par le RESERVATAIRE de l'offre de vente contenant le projet d'acte.

11 . CLAUSE PENALE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de 5% du prix de vente à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code Civil, indépendamment de tous dommages - intérêts.
Il est précisé que la présente clause pénale ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

12. PERTE DU DEPOT DE GARANTIE

Au cas où, la vente ayant été offerte par le RESERVANT et le prêt sollicité par le RESERVATAIRE obtenu, le RESERVATAIRE viendrait à renoncer à acquérir, le dépôt de garantie serait versé par le dépositaire au RESERVANT sur justification par ce dernier de l'envoi de la lettre d'offre et ce, par application et à due concurrence de la clause pénale ci-dessus stipulée.
De la même manière, si, dans le délai de quarante cinq jours à compter de la date de réception de l'offre, le RESERVATAIRE ne notifiait pas au vendeur et au dépositaire sa demande de remboursement conformément aux dispositions de l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-dessus reproduit, la somme initialement versée à titre de dépôt de garantie serait définitivement acquise au RESERVANT.

13. NULLITE DE PLEIN DROIT

Il est expressément et formellement convenu entre les parties qu'à défaut de régularisation de la vente par acte authentique du fait du RESERVATAIRE, le présent contrat sera nul et non avenu de plein droit (sauf en ce qui concerne l'application des clauses contenues aux articles 11 et 12 ci-dessus), sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire, ni d'aucune sommation ou dénonciation et sans qu'il soit nécessaire de faire dresser ou établir un quelconque procès-verbal de carence. Le seul RESERVANT pourra se prévaloir de la présente clause.

14 . FACULTE DE RETRACTATION DU RESERVATAIRE

Conformément à l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le RESERVATAIRE aura la faculté de se rétracter et de renoncer au bénéfice du présent contrat de réservation; Il pourra exercer cette faculté pendant un délai de SEPT (7) jours à compter de la réception par lui, par voie postale, d'un exemplaire du présent contrat de réservation adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
Au cas où le RESERVATAIRE déciderait d'exercer cette faculté de rétraction, il devra en aviser le RESERVANT, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée, avant l'expiration de ce délai.
Le RESERVANT donne ordre par les présentes au dépositaire du dépôt de garantie versé par le RESERVATAIRE, de le restituer à ce dernier dès qu'il aura été informé de l'exercice éventuel par celui-ci de sa faculté de rétraction.

15 . ELECTION DE DOMICILE

- Le RESERVANT en son siège social sus indiqué.
- Le RESERVATAIRE en son domicile sus indiqué.

16 . CARACTERISTIQUES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

SITUATION DU TERRAIN : **VILLECRESNES (94440), 16/28 Rue du Dr Jean-Philippe BERTRAND , cadastré N° AH parcelles N° 538, 577, 576, 575, 574.**

ARCHITECTE : **Christian Girat Architecte – 3, Avenue du Petit Parc – 94 300 Vincennes**

PERMIS DE CONSTRUIRE N° **094 075 11 N 0008** obtenu le **23 juin 2011.**

DESCRIPTION : à son achèvement l'ensemble immobilier comprendra :
-une résidence senior de 123 logements intitulé les Patios d'Or de Villecresnes.

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES : elles sont précisées dans le descriptif sommaire ci-joint.

REGLEMENT DE COPROPRIETE : sera établi par : **Maître VIDAL**

GARANTIE D'ACHEVEMENT : le RESERVANT justifiera, au plus tard lors de l'offre de vente, d'une garantie bancaire d'achèvement telle que prévue par la Loi du 3 janvier 1967.

ASSURANCES DE LA CONSTRUCTION : le RESERVANT justifiera, au plus tard lors de l'offre de vente, de la souscription des assurances obligatoires couvrant les travaux de construction, et notamment de l'assurance « dommages-ouvrages » prévue par la Loi du 4 janvier 1978.

En raison des dangers que présente un chantier de construction, le RESERVATAIRE s'interdit formellement de pénétrer dans l'immeuble vendu en cours de construction ou dans tout autre immeuble construit par le RESERVANT et renonce à tous recours s'il lui advenait de passer outre à cette interdiction

LIVRAISON : **au cours du 4^{ème} trimestre 2013**

17 . REMISE DE PIECES – ANNEXES

Le RESERVATAIRE recevra un exemplaire du présent contrat par lettre recommandée avec accusé de réception qui fera courir le délai de rétractation de la loi du 31 décembre 1989 (article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation), accompagnée de la notice descriptive sommaire et d'un plan des locaux constituant l'objet des présentes.

18 . EMPRUNT PAR LE RESERVATAIRE

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

En application des dispositions des articles L 312-1 à L 312-36- Chapitre I(Crédit Immobilier) du Livre III du Code de la Consommation relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier.

Le RESERVATAIRE déclare avoir été informé, des dispositions desdits articles et avoir l'intention de recourir, pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champs d'application de ladite loi (chapitre 1, article 1^{er}) et répondant aux caractéristiques suivantes :

- Organisme prêteur :
- Montant maximum de la somme empruntée :
- Durée de remboursement :
- Taux nominal d'intérêt maximum : % l'an (hors assurances)

En conséquence, le présent compromis est soumis en faveur du RESERVATAIRE et dans son intérêt exclusif, à la condition suspensive de l'obtention d'un crédit aux conditions sus-énoncées.

18.1 OBLIGATIONS DU RESERVATAIRE AU REGARD DU CREDIT SOLLICITE

Il s'oblige à faire toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt, à déposer le dossier complet nécessaire à l'instruction de sa demande et à en justifier au RESERVANT dans un délai de 3 semaines à compter des présentes.

A défaut d'avoir apporté la justification dans le délai imparti, le **RESERVANT** aura la faculté de demander au RESERVATAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception de lui justifier du dépôt du dossier de prêt.

Dans le cas où le **RESERVATAIRE** n'aurait pas apporté la justification requise dans un délai de huit jours de la date d'accusé de réception, il serait considéré comme ayant renoncé purement et simplement au bénéfice de la condition suspensive.

Le **RESERVATAIRE** devra informer sans retard le **RESERVANT** de tout événement provoquant la réalisation ou la défaillance de la condition suspensive.

18.2 REALISATION DE LA CONDITION SUSPENSIVE

Le prêt sera réputé obtenu au sens des articles L312-1 à L 312-36 susvisés, et la condition suspensive réalisée, dès la remise par la banque au **RESERVATAIRE** de l'offre écrite, telle que prévue aux articles L 312-1 à L 312-36 susvisés, de consentir le crédit aux conditions principales sus-énoncées et dans le délai de réalisation des présentes.

Le RESERVATAIRE s'engage à déposer son dossier de financement complet au plus tard dans un délai de 40 jours à compter de la date de réception de la réservation.

Le RESERVATAIRE s'engage à obtenir l'offre de crédit dans un délai de 40 semaines à compter de la date du dépôt du dossier bancaire, faute de quoi, le RESERVANT pourra invoquer la caducité des présentes et remettre en vente le bien précédemment réservé.

Dans le cas où le RESERVATAIRE ne respecterait pas les engagements pris ci-dessus en vue de l'obtention du ou des prêts susvisés, le RESERVANT aura la faculté d'agir en réparation du préjudice résultant de la faute ainsi commise par le RESERVATAIRE, et le dépôt de garantie lui demeurera acquis, en application et à due concurrence de la clause pénale contenue à l'article 11 des présentes.

L'obtention ou la non-obtention du prêt devra être notifiée par le **RESERVATAIRE** au **RESERVANT** par lettre dans les 3 jours suivant l'expiration du délai ci-dessus

A défaut de réception de cette lettre dans le délai fixé, le **RESERVANT** aura la faculté de mettre le **RESERVATAIRE** en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition.

Passé ce délai de huit jours sans que le **RESERVATAIRE** n'ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit, sans autre formalité.

Les parties déclarent expressément que la présente condition suspensive est stipulée dans le seul intérêt du **RESERVATAIRE**, ce dernier pouvant renoncer à son bénéfice et notifier à tout moment au promettant qu'il dispose de sommes nécessaires pour le financement de l'opération.

Cette notification devra contenir la mention manuscrite prévue aux articles L 312-1 à L 312-36 sus-visés.

Au cas où le **RESERVATAIRE** userait de la faculté de substitution ci-dessus stipulée, il ne pourrait le faire qu'aux conditions ci-dessus fixées, sans que cela puisse allonger les délais ci-dessus prévus.

Fait à

Le

En exemplaires originaux

LE RESERVANT
La SCCV DOME CENTRAL PARK

LE(S) RESERVATAIRE(S),

NB : La signature doit être précédée de la mention manuscrite : « lu et approuvé »

Dans le cas d'acquisition sans emprunt, faire précéder la signature du RESERVATAIRE de la mention manuscrite suivante: « je reconnais être informé que si, contrairement aux indications ci-dessus, je recours néanmoins à un emprunt pour le paiement du prix, je ne pourrai me prévaloir du statut protecteur de la loi du 13 juillet 1979 »

Nom du prescripteur :

Société :

✂.....

**RENONCIATION AU PRESENT CONTRAT DE RESERVATION
(Articles L. 121-23 à L. 121-26 code de la consommation)**

*Formulaire à compléter et à adresser **au plus tard le septième jour à partir du 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**, par courrier recommandé avec avis de réception, à l'adresse suivante :*

**La SCCV DOME CENTRAL PARK
1421 Av des Platanes
34970 LATTES**

Je (Nous), soussigné(es),(nom(s) et prénom(s))

Demeurant

Déclare (déclarons) renoncer au contrat de réservation pour le(s) bien(s) ci-dessous désigné(s) :

.....

Date du contrat:

Fait à

Le

Signature du Réservataire :