LA RESERVATION

A faire financer:

- Frais de notaire,
- Frais d'hypothèque.

Document à retourner	*Nombre d'exemplaires à éditer*	*A cocher <u>après</u> vérification*
Contrat de réservation	**2 originaux** **Paraphe(s) de toutes les pages** **Date et signature(s) par le(s) acquéreur(s) sur la dernière page des conditions générales et particulières**	
Descriptif sommaire	**2 originaux** **Paraphe(s) de toutes les pages par le(s) acquéreur(s), signature et date en dernière page**	
Etat des risques naturels et technologiques	**2 originaux** **Paraphe(s) de toutes les pages par le(s) acquéreur(s)**	
Plan de Financement	**Vérifier le contenu**	
Plans	**2 originaux** **Signature(s) par les (s) acquéreurs du/des plan(s) de lot(s) concerné(s) et plan de masse avec la mention « vu et accepté »**	
Dépôt de garantie	**Vérifier :** - **Le montant** - **L'ordre** - **La date**	

Vivaprom
PROMOTION IMMOBILIÈRE

CONTRAT DE RESERVATION

ENTRE **:**

La SARL « **VIVAPROM** » au capital de 3 000 Euros, dont le siège est à SAINT-BENOIT (86280), 4 rue du Pré Médard identifié au SIREN sous le numéro 790 301 444 00028 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de POITIERS.
Représentée par son gérant, Monsieur Pascal BOUTIN Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la loi et des statuts.

Ci – après dénommé « LE RESERVANT »

ET **:**

Monsieur.....Prénom.....

Né à.....Le.....

Madame.....Prénom.....

Née à.....Le.....

Mariés le.....à.....Sous le régime de.....

Notaire.....Date du contrat.....

Demeurant à.....

Tél (domicile)..... Tél (travail).....

Mail : .....

Ci – après dénommés « LE RESERVATAIRE »

I. OBJET

Par le présent contrat, le Réservant s'engage à réserver au réservataire les locaux désignés ci-dessous, en l'état futur d'achèvement, en contrepartie du dépôt de garantie que le Réservataire s'oblige à constituer dès que le réservant obtiendra le permis de construire purgé de tous recours de ce programme dénommé
Les villas de la « LA BEGUERIE».
Ce programme comprend 5 maisons individuelles (2 Types III et 3 Types IV) et qui seront construites sur la parcelle AZ n°22 située Rue René Bazin 49120 CHEMILLE-EN-ANJOU.

Le Réservataire déclare accepter la faculté qui lui est conférée par le réservant de se porter acquéreur par préférence à tout autre, des biens et droits immobiliers ci-dessous définis et

décrits au prix ci-dessous fixé.
PROGRAMME: Les villas de la « LA BUEGUERIE »
Rue René Bazin – 49120 CHEMILLÉ-EN-ANJOU
Lot : n°……
Parking : n°……
Cave : n° ……
Surface habitable: ……

(1) voir dossier annexé comprenant détail des plans et descriptif.
La consistance et la situation du local réservé résultent des plans annexés et la qualité de la construction de la notice descriptive sommaire. Le Réservataire reconnaît avoir reçu un exemplaire de ces documents qui sont susceptibles de recevoir des modifications jusqu'à la mise au point des détails d'exécution par les entreprises, comme les plans, les matériaux utilisés, le nombre de lots...
Les plans et descriptifs définitifs (2) feront l'objet d'un dépôt chez le notaire de l'opération où ils pourront être consultés avant la signature de l'acte de vente.
Le Réservataire déclare avoir pris connaissance de l'art. R 261-31 du Code de la construction et de l'habitation qui sont littéralement reproduits ci-après.

(1) Les surfaces pourront varier lors de l'établissement des plans d'exécutions
(2) Aucune modification ne pourra être prise en compte après la réunion de mise au point définitive du dossier avec le maître d'œuvre qui interviendra avant le démarrage des travaux.

II. PRIX

Sauf ce qui sera dit ci-après sous le titre « révision éventuelle du prix », les locaux faisant l'objet du présent contrat seront vendus moyennant le prix principal de :**……** €

(……Euros)

Taxe à la valeur ajoutée comprise au taux de 20 %, soit **: ……** €

III. PAIEMENT DU PRIX

Ce prix est payable en fonction de l'avancement des travaux de la façon suivante :

	En cumulé :
A la signature des actes, vingt-cinq pour cent ***(25%)***	***25 %***
Sur lesquels s'imputeront les cinq pour cent de garantie,	
A l'achèvement des fondations, dix pour cent ***(10 %)***	***35 %***

*A la terminaison de l'élévation, vingt-cinq pour cent **(25%)***	***60 %***
*A la mise hors d'eau du bâtiment, dix pour cent **(10%)***	***70 %***
*A la mise hors d'air et cloison, dix pour cent **(10%)***	***80 %***
*Achèvement **(15%)***	***95 %***
*A la livraison, remise des clefs, cinq pour cent **(5%)***	***100%***

Soit total égal au prix de base. Etant précisé et convenu que le prix a été établi, compte tenu des taxations a taux de TVA, actuellement en vigueur, soit 20 %.

En cas de variation du taux de la TVA, provenant d'une législation, d'une réglementation nouvelle postérieure aux présentes, ce prix serait augmenté ou diminué en conséquence.

Prix ferme et définitif

Le prix ci-dessus stipulé est forfaitaire et définitif, sauf toutefois ce qui a été dit en ce qui concerne une éventuelle modification de la TVA et sauf les stipulations suivantes.

Révision éventuelle du prix

Dans le cas où l'acte authentique de vente au profit du Réservataire serait régularisé postérieurement au délai de quarante cinq jours après la notification qui lui sera faite par le notaire, conformément à l'article 34 du décret n°67-1166 du 22 décembre 1967, le prix de vente sera soumis à révision en fonction des variations de l'index du bâtiment, tous corps d'état : **BT.01**

L'index de base applicable sera le dernier publié à la date d'expiration du délai de quarante-cinq jours précités, et l'index de comparaison, le dernier publié au jour de la conclusion de l'acte de vente.

En outre, les fractions du prix de vente qui ne seront pas payées aux échéances fixées au-dessus seront majorées d'une pénalité de retard calculée sur la base d'un taux d'un pour cent par mois de retard.

Règlements des appels de fonds

Le Réservataire s'engage à retourner les règlements des différents appels de fonds dans le cadre de la grille concernée, ci-dessus. Tout règlement arrivant plus de quinze jours après la date d'envoi, supportera, pour tout mois commencé, des agios au taux de 1% par mois.

Le Réservataire, s'il sollicite un prêt, autorisera les établissements prêteurs à verser directement à la Société venderesse les fonds correspondant à l 'échelonnement des versements sur production d'une attestation de l'architecte de l'opération constatant l'avancement des travaux.

IV. FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

Le financement de l'acquisition s'établit comme suit:

-	Prix de Vente	:	€
-	Frais de Notaire	:	€
	TOTAL	:	€

V. PRETS

Pour le financement de son acquisition, le Réservataire déclare solliciter un prêt d'un montant de……..Euros

Le Réservataire est informé de ce que la loi n°79.596 du 13 juillet 1979, relative à la protection et à l'information des acquéreurs dans le domaine immobilier n'est pas applicable au contrat préliminaire. Il est toutefois indiqué que pour le cas où le réservataire entendrait financer l'acquisition des locaux ci- dessus décrits au moyen de 1 ou de plusieurs prêts, il s'engage envers le réservant :

- A déposer la ou les demandes de prêts dans le délai d'un mois à compter de la signature des présentes,
- A justifier de ce dépôt auprès du réservant,
- A justifier de l'obtention du ou des prêts au plus tard au jour convenu pour la signature de l'acte authentique de vente.

A défaut, les présentes se trouveraient anéanties, sauf si les parties en décidaient autrement

Condition suspensive d'obtention de prêt

Le Réservataire déclare avoir été informé des dispositions des articles L312-1 à L 312-36 du code de la consommation et avoir l'intention de recourir, pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application desdits articles.
En conséquence les présentes sont soumises à la condition suspensive de l'obtention d'un ou plusieurs prêts, qui ne sont pas encore obtenus par le Réservataire.
Le Réservataire déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts.

VI. CLAUSE DE SUBSTITUTION :

Il est convenu entre les parties que la réalisation de la vente authentique pourra être effectuée au profit de toute personne physique ou morale librement désignée par le signataire du présent contrat.
La cession doit être gratuite. Il est par ailleurs rappelé que le « substitué » ne pourra en aucun cas apporter une quelconque modification aux conditions du présent contrat.

L'utilisation de la faculté de rétractation n'empêche nullement l'acquéreur de rester solidairement engagé avec l'acquéreur initial. Ce dernier devra faire face aux obligations contractuelles au cas où la personne substituée viendrait à ne pas y satisfaire. Il devra ainsi assurer le paiement du prix d'achat fixé ainsi que tous les frais et accessoires qui s'y rattachent.

La clause de substitution ne constituant pas une cession de créances, les parties ne sont pas contraintes de respecter les formalités prévues à l'Article 1690 du Code civil. Cette décision a été confirmée par une décision de la Cour de cassation en date du 12 avril 2012.

En usant de sa faculté, l'acquéreur accepte de perdre le bénéfice de son droit de rétractation, tel qu'il est prévu à l'Article L212-1 du Code de la construction.

VI. FINANCEMENT DE L'OPERATION SANS EMPRUNT

L'acquéreur déclare qu'il n'envisage pas de contracter d'emprunt pour le financer son acquisition, le financement devant être assuré pour la totalité à l'aide de ses deniers personnels et assimilés.
Il confirme ci-après son intention, par une mention écrite de sa main, conformément à l'article L312.17 du code de la consommation.

Déclaration manuscrite :
Je soussigné …… déclare effectuer cette acquisition sans recourir à aucun prêt. Je reconnais avoir été informé que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai pas me prévaloir de la condition suspensive de son obtention prévue au livre III chapitre II du code de la consommation relatif au crédit immobilier

VII. GARANTIES-ASSURANCES

Les constructions, objets du présent contrat, sont soumises aux obligations de garanties instituées par les articles L.111.13 et L.111.15 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le Réservant déclare qu'il souscrira une assurance Dommages - Ouvrages et une assurance Responsabilité civile.

VIII. DELAI DE REALISATION

Le Réservant invitera le réservataire à conclure la vente, auprès de l'étude de Maitre LAROCHE 1 Pl. André Leroy, 49100 Angers

Le Réservant formulera cette invitation par une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, contenant les informations et documents suivants :

- L'indication du prix de vente,
- Une copie du projet de l'acte de vente,
- L'indication, le cas échéant, des modifications de surfaces, ou équipements par rapport aux énonciations des pièces et documents susvisés ou annexés,
- Une copie de l'état descriptif de division et règlement de copropriété,
- Les plans et notice descriptive des locaux vendus.

La vente, si elle est demandée par le Réservataire, devra être réalisée au plus tard dans le délai d'un mois à compter de l'émission de la lettre d'invitation par acte à recevoir par **Maître LAROCHE situé 1 place André LEROY – 49100 ANGERS**

Si le Réservataire ne signe pas l'acte dans ce délai, le Réservant lui notifiera l'annulation de la réservation par lettre recommandée avec avis de réception, à moins qu'il ne lui accorde un délai supplémentaire.

Le maître d'ouvrage se réserve le droit de résilier le présent contrat de réservation s'il décidait de ne pas entreprendre la réalisation de l'opération. Dans ce cas, il prend l'engagement d'en informer le Réservataire dans un délai de 4 mois à compter de la présente.

IX. CONSTITUTION DU DEPOT DE GARANTIE ET CONDITIONS PARTICULIERES

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité des fractions réservées au profit du Réservataire, celui-ci s'oblige à constituer, aussitôt après que les présentes auront été signées et qu'il sera en possession de l'exemplaire lui revenant, un dépôt de la somme de …… € qui sera encaissé une fois que le réservant aura obtenu le permis de construire purgé de tous recours.

A défaut par le Réservataire de satisfaire à cette obligation dans la huitaine des présentes, le Réservant aura la faculté de dénoncer les présentes et de les tenir pour caduques.

L'obligation du Réservataire sera parfaitement exécutée par la remise au dépositaire de la somme ci- dessus visée.
Un duplicata des présentes sera remis au dépositaire pour l'application des dispositions qui seront ci-après établies en ce qui concerne le sort du dépôt.

X. SORT DU DEPOT DE GARANTIE

a) L'indisponibilité cessera et le montant du dépôt servira au paiement du prix, lors de la réalisation de la vente.
b) Au cas où la vente ne serait pas conclue, du fait du Réservant, dans le délai d'un an à compter des présentes, le montant du dépôt sera restitué par le dépositaire au Réservataire, sans aucune retenue, ni pénalité d'aucune sorte. Il en sera de même si le Réservant fait connaître au Réservataire qu'elle renonce à poursuivre son opération.
c) Toute annulation par le réservataire, pour un motif autre que ceux prévus par l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation, donnera lieu à la non restitution du dépôt de garantie.

XI. FRAIS

Tous les frais des présentes, ainsi que les frais, droits et honoraires de l'acte notarié à intervenir, y compris la quote-part des frais de règlement de copropriété et le dépôt des pièces, seront supportées par le Réservataire qui s'oblige.

XII. DELAIS PREVISIONNELS D'EXECUTION DES TRAVAUX

Le Réservant mènera les travaux de telle façon que les lots faisant l'objet du présent contrat soient achevés au sens de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et mis à la disposition du réservataire au plus tard Septembre 2023.
Ce délai sera prorogé de plein droit de la durée d'interruption pour cas de force majeure ou plus généralement pour toute cause légitime de suspension du délai de livraison.

XIII. MISE A DISPOSITION DU LOGEMENT

La mise à disposition des logements sera notifiée au réservataire par la Société venderesse par lettre.
Il sera établi un état des lieux contradictoire en présence du réservataire ou d'une personne mandatée par lui faisant état des travaux devant faire l'objet de reprises et précisant les délais dans lesquels ces reprises seront effectuées.
Si le Réservataire ou son mandataire ne se présente pas à la date convenue pour prendre possession du logement, le réservant tiendra les clés à sa disposition en ses bureaux, la mise à disposition des clés valant livraison.
Les délais prévus aux articles 1642-1 et 1648 du Code Civil pour la garantie des vices apparents prendront effet à compter de la date de mise à disposition indiquée dans la lettre visée au premier alinéa du présent article.
La notification de la mise à disposition des locaux entraînera l'exigibilité du solde du prix dans les conditions prévues à l'article R 261-14 du code de la Construction et de l'Habitation.

XIV. FACULTE DE RETRACTATION

LOI S.R.U ET PROTECTION DE L'ACQUEREUR D'UN BIEN IMMOBILIER
Conformément à la loi SRU relative à la Solidarité et au renouvellement urbain LOI N°2000-1208 du 13 décembre 2000 dont le décret d'application est entré en vigueur le 1er juin 2001, l'acquéreur ou les acquéreurs reconnaissent avoir été informés par le rédacteur des présentes de la faculté que la loi leur offre pour se rétracter dans un délai de 10 jours (LOI MACRON) comme indiqué dans l'extrait de l'art L 271-1 ci-dessous reproduit.

Extrait de l'ART L271-1 du CCH (code de la construction et de l'habitat)
« Pour tout acte sous seing privé ayant pour objet de construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de 10 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. »

XV. REPRODUCTIONS LEGALES

Conformément aux énonciations de l'article R. 261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, sont ici reproduites les dispositions des articles R. 261-14 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 le notaire. Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés sur un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire.
Pour cette résidence le dépôt doit être fait à l'ordre de : **L'étude de Maître LAROCHE,** les villas de la « BEGUERIE ».

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 :

d) Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire
e) 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
f) Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de dix pour cent aux prévisions du contrat
g) Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé
h) 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 le cas prévu 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 la date de cette demande.

Extrait 1642-1 du Code Civil
Le vendeur d'immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration du délai d'un mois après la prise en possession par l'acquéreur, des vices de construction alors apparents.

Extrait 1648 du Code Civil
Dans le cas prévu à l'article 1642-1, l'action doit être introduite à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur ne peut être déchargé des vices apparents.

XVI. ETATS DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Voir en annexe le rapport d'état des risques naturels, miniers et technologiques.

XVII. LITIGES

En cas de litiges sur l'interprétation ou l'exécution des présentes, les tribunaux du lieu de situation de l'immeuble seront seuls compétents.

Fait à :

Le :

En deux exemplaires originaux dont un pour le réservant et un pour le réservataire. Signature précédée de la mention « **lu et approuvé ».**

Le Réservataire, **Conjoint,**

Le Réservant La SARL VIVAPROM,