LA RÉSERVATION

À faire financer :

- Frais de notaire,
- Frais d'hypothèque.

Document à retourner	*Nombre d'exemplaires à éditer*	*A cocher <u>après</u> vérification*
Contratde réservation	**1 original** **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	**1 original** **Paraphe(s) de toutes les pages par le(s) acquéreur(s), signature et date en dernière page**	
Etat des risques naturels et technologiques	**1 original** **Paraphe(s) de toutes les pages par le(s) acquéreur(s)**	
Plan de Financement	**Vérifier le contenu**	
Plans	**2 originaux** **Signature(s) par le(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
GROUPE HEXAÔM

CONTRAT DE RÉSERVATION

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.....

Demeurantà.....

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.
Ce programme « L'Orée des Dunes » comprend 29 logements collectifs, qui seront construits sur les parcelles IO N° 67 – 69 et 72, située 54 Rue St Saturnin - 86000 POITIERS.
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

décrits au prix ci-dessous fixé.

PROGRAMME : « L'ORÉE DES DUNES»
54 Rue Saint Saturnin – 86000 POITIERS

Lot : n°…….
Parking sous-sol : n°…….
Parking aérien : 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%)*** *Sur lesquels s'imputeront les cinq pour cent de garantie,*	***25 %***
A l'achèvement des fondations, dix pour cent ***(10 %)***	***35 %***
A la réalisation du Plancher Haut du sous-sol ***(10%)***	***45%***
A la réalisation du Plancher Haut du Rez-de-chaussée ***(10%)***	***55%***

A la réalisation du Plancher Haut du dernier niveau ***(10%)***	***65%***
A la mise hors d'eau du bâtiment, cinq pour cent ***(5%)***	***70 %***
A la mise hors d'air, 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

Conformément au paragraphe « III. Paiement du prix » le réservataire s'engage à payer le surplus du prix de vente au fur et à mesure de l'avancée des travaux suivant l'échelonnement prévu ci- dessus, le tout en conformité avec l'article 1601-03 du code civil et de l'article R-261-14 du Code de la construction et de l'habitation. Tout retard de paiement 15 jours après la notification par le réservant supportera des agios autour de 1% par mois.

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, au taux maximum de ……., et d'une durée maximum de …….

Pour le cas où le réservataire souhaiterait soumettre les présentes à la condition suspensive d'obtention d'un prêt, 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 45 jours après la signature des présentes.

À défaut, les présentes se trouveraient caducs de plein droit, sauf à ce que le réservataire renonce à la condition suspensive ci-dessus énoncée.

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.

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 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 **Maître SABOURAULT – 2 Rue de la Marne – 86000 POITIERS.**

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 SABOURAULT – 2 Rue de la Marne – 86000 POITIERS.**

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

À 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 ..... €.

À 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 au **4ème Trimestre 2026**.
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 :

Causes légitimes de suspension du délai de livraison

Pour l'application de cette disposition, sont notamment considérés comme causes légitimes de report de délai de livraison, les événements suivants :

• Intempéries définies comme des conditions atmosphériques et/ou inondations rendant dangereux ou impossible l'accomplissement du travail eu égard soit à la santé ou à la sécurité des intervenants sur le chantier, soit à la nature ou à la technique du travail à accomplir.
Ainsi seront notamment considérées comme des jours d'intempéries les jours pendant lesquels une des conditions suivantes adviendront :

- jusqu'à ce que le (ou les) bâtiment(s) dont dépendent les biens objets des présentes soit hors d'eau et hors d'air, des vents de plus de 60 km/heure même en rafales.

- pendant toute la durée du chantier : des cumuls de précipitation de plus 10 mm par jour ou des températures minimales inférieures à 0° ou un taux d'humidité supérieur à 80%.

• Grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs.

• Retard résultant de la liquidation des biens, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire des ou de l'une des entreprises (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets).

• Retard provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par la société venderesse à l'acquéreur, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le maître d'œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant).

• Retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci.

• Retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation.

• Injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au vendeur.

• Troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier.

• Epidémies ou pandémies amenant tant l'autorité publique que les entreprises participant directement ou indirectement au chantier à prendre des mesures sanitaires liées à la protection des personnes.

• Retards imputables aux compagnies cessionnaires de fournitures d'énergie et de ressources.

• Retards de paiement de l'acquéreur tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le vendeur aurait accepté de réaliser.
Ces différentes circonstances auraient pour effet de retarder la livraison du **BIEN** d'un temps égal au double de celui effectivement enregistré, en raison de leur répercussion sur l'organisation générale du chantier.
Dans un tel cas, la justification de la survenance de l'une de ces circonstances si elle est inhérente au chantier lui-même sera apportée par le **RESERVANT** à le **RESERVATAIRE** par une lettre du maître d'œuvre.

XIII. MISE A DISPOSITION DU LOGEMENT

Il est convenu que l'achèvement s'entendra tel qu'il est défini à l'article R.261-1 du Code de la construction et de l'habitation.
La constatation de l'achèvement n'emportera par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat ni renonciation aux droits que Le **RESERVATAIRE** tient de l'article 1642-1 du Code civil.
L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée résultera de la constatation qui en sera faite de la façon suivante :
Le **RESERVANT** notifiera à le **RESERVATAIRE** par lettre recommandée avec accusé de réception le certificat de l'architecte ou du maître d'œuvre attestant l'achèvement au sens défini à l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation.
Par la même lettre, le **RESERVANT** invitera le **RESERVATAIRE** à constater la réalité de cet achèvement à jour et heure fixés.
Audit jour, il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement d'un procès-verbal.
Quatre hypothèses peuvent alors se présenter :

1° - Première hypothèse
Le **RESERVATAIRE** constate l'achèvement des biens vendus, sans formuler aucune réserve :
Il procède au règlement des sommes dues ainsi qu'il est prévu au paragraphe « dispositions relatives aux fractions du prix payables à terme », les clés lui seront alors remises et il prend possession des lieux.

2° - Deuxième hypothèse
Le **RESERVATAIRE** constate l'achèvement des biens vendus, mais en formulant des réserves :
Il procède au règlement des sommes dues ainsi qu'il est prévu au paragraphe « dispositions relatives aux fractions du prix payables à terme », les clés lui seront alors remises et il prend possession des lieux.
Dans les cas visés aux première et deuxièmes hypothèses ci-dessus, la livraison sera constatée par un procès-verbal contradictoire. Le **RESERVANT** devra effectuer ou faire effectuer les travaux nécessaires pour la levée des réserves émises par le **RESERVATAIRE** et consignées au procès-verbal contradictoirement dressé entre les parties. Il sera établi un procès-verbal de levée de réserves.

3° - Troisième hypothèse
Le **RESERVATAIRE** refuse de constater l'achèvement des biens vendus, considérant que lesdits biens ne sont pas achevés au sens des critères ci-dessus définis. Aucun règlement n'intervient. Les clés ne lui sont pas remises et il ne prend pas possession des lieux.
Un procès-verbal constatant le refus de constatation de cet achèvement et le refus de livraison est établi.
Dans ce cas et à défaut d'accord entre le **RESERVANT** et le **RESERVATAIRE** dans les dix (10) jours de ce procès-verbal sur les travaux dont la réalisation serait indispensable à l'achèvement tel que défini ci-dessus, les parties conviennent d'un commun accord de désigner un homme de l'art qui indiquera si les **BIENS** immobiliers vendus sont achevés ou non achevés au sens des critères ci-dessus définis, et dans la négative quels sont les travaux indispensables pour que lesdits **BIENS** soient achevés au sens de ces mêmes critères. Étant précisé qu'une fois les travaux prescrits achevés, il sera procédé à une nouvelle constatation de l'achèvement des **BIENS** en présence de cet homme de l'art.

Au cas où le **RESERVATAIRE** et le **RESERVANT** ne se mettraient pas d'accord sur le choix de cet homme de l'art, il sera procédé à sa désignation par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire compétent, statuant par voie de référé, et ce, à la requête de la partie la plus diligente.
Les frais nécessités par l'intervention de cet homme de l'art, et éventuellement par sa désignation par voie de référé, seront à la charge de le **RESERVATAIRE** ou du **RESERVANT** suivant ce que l'homme de l'art aura conclu ou non à l'achèvement des locaux et du programme de construction dont ils dépendent au sens des critères ci-dessus définis.

Si l'homme de l'art conclut que les **BIENS** en cause sont achevés, la partie du prix exigible à l'achèvement sera réputée due, à dater du jour où le **RESERVANT** aura convoqué le **RESERVATAIRE** pour l'établissement du procès-verbal contradictoire de constatation d'achèvement, avec application des pénalités de retard prévus au paragraphe intitulé « dispositions relatives aux fractions du prix payables à terme ».

4° - Quatrième hypothèse
Au cas où le **RESERVATAIRE** ne répondrait pas à la première convocation, il serait convoqué à nouveau par lettre recommandée avec accusé de réception. S'il n'est pas présent ou représenté à la date fixée par la seconde convocation, il serait réputé avoir reconnu de manière irrévocable l'achèvement des **BIENS** vendus, avoir pris possession des lieux en acceptant la livraison, et ce sans réserve, à cette seconde date. Le procès-verbal serait alors valablement établi par le **RESERVANT** seul ; il serait signifié à le **RESERVATAIRE** auquel il sera opposable.

La première présentation par les services de La Poste de la notification emportera opposabilité du procès-verbal à le **RESERVATAIRE** et vaudra mise à disposition des biens à la date du procès-verbal d'état des lieux. En toute hypothèse, toutes les charges qui pourraient être prévues à l'acte de vente, au règlement de copropriété et tous impôts et taxes seront dus par Le **RESERVATAIRE** à compter de ladite date.
Cette mise à disposition vaudra livraison et transférera tous les risques inhérents au bien vendu à la charge de le **RESERVATAIRE** qui devra, notamment, à compter de cette même date assurer le bien. La date du procès-verbal fera courir les délais de la garantie des vices et non-conformités apparentes et de la garantie d'isolation phonique, et les intérêts de retard sur le paiement du solde du prix.
Ces dispositions sont stipulées sans préjudice de celles ci-dessus définies quant à la prise de possession.
Le paiement de la fraction du prix exigible à la livraison serait réputé dû à dater du jour auquel aurait dû normalement intervenir le premier rendez-vous fixé pour l'établissement du procès-verbal contradictoire de constatation de l'achèvement, avec application des intérêts de retard à la charge du **RESERVATAIRE**, prévues au paragraphe intitulé « dispositions relatives aux fractions du prix payables à terme ». Les charges de toute nature afférentes aux **BIENS** vendus, notamment les charges de copropriété, seront exigibles à la même date.

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 SABOURAULT – 2 Rue de la Marne – 86000 POITIERS.**

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,