



## CONTRAT DE RESERVATION VEFA

### « LE 21 CHATONNERIE »

Régi par les articles L.261-15 et R.261-25 à R.261-31 du Code de la construction et de l'habitation

#### **ENTRE LES SOUSSIGNES :**

La Société dénommée VIVAPROM, SARL au capital de 3 000 euros, dont le siège social est à SAINT BENOIT (86280), 4 rue du Pré Médard, identifiée au SIREN sous le numéro 790 301 444 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de POITIERS ;

Représentée par M. Pascal BOUTIN, son gérant, en vertu des statuts ;

Ci-après dénommé "**Le réservant**",

**d'une part,**

#### **ET**

M. - Nom : .....  
 Prénoms : .....  
 Né le : ..... à .....  
 Adresse : .....  
 Profession : .....  
 Téléphone : .....  
 E-mail : .....

M(me) – Nom de naissance : .....  
 Prénom(s) : .....  
 Né(e) le ..... à .....  
 Adresse .....  
 Profession : .....

Téléphone : .....  
 E-mail : .....

PARAPHER.....



Mariés

Date du mariage : .....  
 Lieu du mariage : .....  
 Contrat de mariage conclu le : .....  
 Régime matrimonial adopté : .....  
 Nom du notaire ayant reçu le contrat : .....

Union libre

Pacte civil de solidarité

Conclu le :  
 Adresse du Tribunal / En l'étude de Maître:

Célibataire

Ci-après dénommé(s) solidairement "**Le réservataire**",

**d'autre part,**

***IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIT :***

**I - Achat du terrain**

Aux termes d'un compromis de vente reçu par Maître Carole MORIZET- SEGUIN notaire à CHAUVIGNY (86) avec la participation de Maître Philippe ROUSSEAU notaire à POITIERS (86) le 27 novembre 2017, le réservant s'engage à acquérir un terrain sis à POITIERS (86000), 21 rue de la Chatonnerie, d'une contenance de 2678 m<sup>2</sup> cadastré DW 479, 480 et 481.

**II - Projet de construction**

Le réservant se propose d'édifier sur le terrain susvisé un ensemble composé de 2 bâtiments en R+3 et R+4, regroupant 34 logements, 2 maisons de ville, 47 stationnements dont 40 en sous- sol, et 7 en aérien, tels que définis dans le descriptif technique sommaire annexé aux présentes.

Ce projet de construction a fait l'objet d'une demande de permis de construire N° PC 86194 17 X 0213 déposée le 29 décembre 2017, lequel est actuellement en cours d'instruction.

Le RESERVANT se réserve expressément la faculté de demander tous permis de construire modificatifs concernant la configuration des bâtiments, le nombre de logements, leur implantation, leur destination et plus généralement tous permis modificatifs nécessaires à la réalisation conforme du projet.

PARAPHES.....



La consistance et les caractéristiques techniques de cet ensemble résultent :

- du descriptif technique sommaire annexé au présent contrat et signé des deux parties,
- du plan masse prévisionnel de l'ensemble à réaliser et du plan prévisionnel des locaux choisis par le réservataire également signés des deux parties.

Les éventuelles modifications de prestations demandées par le réservataire, feront l'objet d'un contrat séparé, sous réserve de l'étude de faisabilité et de l'accord préalable du réservant et de l'architecte.

### **III - Structure juridique du programme**

L'immeuble à édifier est destiné à être vendu par appartements ou locaux placés sous le régime de la copropriété des immeubles bâtis régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et le décret N°67233 du 17 mars 1967.

L'état descriptif de division et le règlement de copropriété seront dressés et reçus par un acte de Maître Carole MORIZET - SEGUIN notaire à CHAUVIGNY (86).

Une copie de cet acte sera remise au réservataire lors de la notification du projet d'acte de vente par le notaire susvisé.

---

PARAPHES.....



## CONDITIONS PARTICULIÈRES

### 1 - DESIGNATION DES BIENS

- Appartement N° : .....
- Type :.....
- Etage :.....
- SHAB :.....
  
- un stationnement situé en aérien / en sous- sol et portant le N° :.....

Et les millièmes de propriété du sol et des quote-parts de parties communes afférentes aux locaux ci-dessus désignés.

### 2 - PRIX

- Appartement : .....Euros TTC
- Stationnement : .....Euros TTC
- Options : .....Euros TTC

**Soit un total de :.....Euros TTC**

*Soit en toutes lettres :.....*

### 3 - MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

Le prix sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Les appels de fonds successifs se feront selon l'échelonnement suivant sans pouvoir excéder les plafonds prévus par la loi :

- 25% à la signature de l'acte authentique
- 10% à l'achèvement des fondations
- 25% à l'achèvement des élévations
- 10% à la mise hors d'eau / air
- 15% à l'achèvement des travaux de cloisonnement
- 10% à l'achèvement des travaux
- 5% de solde à la remise des clés

PARAPHES.....



#### 4 - DEPOT DE GARANTIE

Montant : ..... Euros, soit 5% du prix de vente, conformément aux articles L.261-15 et R.261-25 du code de la construction et de l'habitation.

*Versé par virement bancaire sur le compte séquestre de l'étude notariale de Maître MORIZET- SEGUIN.*

*Domiciliation : Caisse des Dépôts et Consignations*

<i>Code Banque</i>	<i>Code guichet</i>	<i>N° de compte</i>	<i>Clé RIB</i>
40031	00001	0000147259N	19

*Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)*

*FR90 4003 1000 0014 7259 N19*

*Identifiants International de la Banque (BIC)*

*CDCGFRPPXXX*

#### 5 - PRÊT(S) SOLLICITE(S) PAR LE RESERVATAIRE

Le **réservataire** entend bénéficier pour l'acquisition des biens du ou des prêts suivants, auprès de l'organisme bancaire de son choix :

Montant minimum du ou des prêts sollicités	Durée minima de chaque prêt	Barème ou taux effectif global (TEG) maximum de l'ensemble des prêts

Le **réservataire** n'entend recourir à aucun emprunt auprès des organismes prêteurs pour le paiement du prix d'acquisition.

Dans ce cas il reproduit, la mention manuscrite suivante : « *Je déclare que le prix convenu sera payé sans l'aide d'aucun prêt, et je reconnais avoir été informé que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir des dispositions des articles L.312-1 à L.312-23 du Code de la consommation, relatifs à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier* ».

PARAPHES.....



## 6 - DELAI DE RETRACTATION

**Le consommateur ne bénéficie pas d'un droit de rétractation pour un achat effectué dans une foire ou dans un salon\*.**

*\*sous réserve du délai de rétractation prévu à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation*

Conformément à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, reproduit à l'article 11 ci-après, le présent contrat de réservation sera adressé par le **réservant** au **réservataire** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le **réservataire** aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui notifiant l'acte.

Le **réservataire** exercera, le cas échéant, sa faculté de rétractation auprès du **réservant** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception envoyée à l'adresse mentionnée en bas de page, avant l'expiration du délai sus indiqué.

En cas de rétractation exercée, comme dit ci-dessus, le présent contrat de réservation ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle.

## 7 - CONDITIONS PREALABLES A LA REALISATION DU PROGRAMME

- Absence de recours des tiers contre les autorisations administratives et absence de leur retrait dans les délais légaux ;
- Obtention des garanties de remboursement ou d'achèvement prévues par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la construction et de l'habitation ;

Le réservant s'oblige à informer le réservataire de la réalisation des conditions préalables ou de leur non-réalisation. Dans ce dernier cas les présentes seront tenues pour caduques, sans indemnité de part et d'autre, et le dépôt de garantie dont il sera fait état ci-après sera restitué immédiatement au réservataire.

## 8 - DELAI PREVISIONNEL D'EXECUTION DES OUVRAGES

Le réservant déclare qu'il n'entreprendra la construction de l'immeuble qu'après que les conditions préalables énoncées en III auront été remplies.

Le réservant déclare également que sauf en cas de causes légitimes de report du délai de livraison telles que prévues ci-dessous, l'achèvement prévisionnel de l'immeuble dans lequel se trouvent les fractions objet du présent contrat interviendra au plus tard à la date du **30 juin 2020**.

PARAPHES.....



## 9 - TRAVAUX MODIFICATIFS

Le **réservataire** accepte d'ores et déjà l'éventualité que certaines demandes de modifications puissent être refusées, notamment en raison de contraintes techniques de chantier ou de planning travaux.

### **Les différentes étapes :**

#### 1) Demande de travaux modificatifs

Après levée des clauses suspensives visées au contrat de réservation, si le RESERVATAIRE souhaite des travaux modificatifs, il devra prendre contact dans les 15 jours avec le RESERVANT pour convenir d'un rendez-vous et étudier la faisabilité de la demande.

#### 2) L'étude technique et le chiffrage

A l'issue du premier rendez-vous et sur commande du RESERVATAIRE, le RESERVANT :

fera étudier par le Maître d'œuvre du programme ou tout technicien de son choix, les possibilités d'exécution des modifications demandées, fera en cas de faisabilité, modifier, si nécessaire, le plan du logement, fera mesurer les incidences en matière de délai de livraison des biens vendus, fera établir le descriptif et le chiffrage des modifications et des prestations demandées, fera rédiger les devis, (Nota : les prix seront non révisables et valeur d'exécution), fera appel, si nécessaire à un bureau de contrôle technique, en cas d'acceptation par le RESERVATAIRE, transmettra les commandes aux corps d'état concernés et fera veiller à la bonne exécution des travaux pendant le cours du chantier, procèdera à la facturation desdits travaux, transmettra les éléments nécessaires à la Compagnie d'Assurance afin d'intégrer le coût desdits travaux modificatifs dans l'assiette de prime de la police Dommage-ouvrage de l'ensemble immobilier.

→ **Honoraires** : toute ouverture de dossier fera l'objet d'une facturation forfaitaire d'honoraires de 150 € TTC à raison du service rendu au RESERVATAIRE pour personnaliser son logement, et payable dès signature du bon de commande d'étude par chèque ou virement à l'ordre de la société du RESERVANT.

### **IL EST D'ORES ET DEJA PRECISE QU'A L'ISSUE DE CETTE ETUDE**

→ Si aucune suite favorable n'est donnée à la demande de travaux modificatifs, le RESERVATAIRE-Acquéreur n'aura pas à justifier les motifs de son refus mais le forfait de 150 € TTC restera acquis au RESERVANT.

#### 3) L'acceptation des devis et plans

Le RESERVATAIRE recevra les plans modifiés, et le chiffrage en deux exemplaires dans les délais convenus en fonction des demandes exposées, de la complexité du dossier et de l'avancement du chantier. Le RESERVATAIRE retournera sous 15 jours ou dans un délai plus court en fonction de l'avancement du chantier, un exemplaire des documents techniques, dûment daté, signé et accompagné du règlement d'un acompte de 50% montant total des travaux à l'ordre du RESERVANT. Le solde sera dû par le RESERVATAIRE au plus tard au jour de la remise des clés du logement.

PARAPHES.....



**Dans le cas, où l'ensemble des documents ne serait pas retourné dans le délai convenu, les travaux chiffrés seront considérés comme non acceptés, et donc sans suite.**

### **IMPORTANT**

En cas d'acceptation des travaux demandés, les nouvelles prestations se substitueront de plein droit à celles visées par le descriptif annexé à l'acte de vente (modèle arrêté « mai 1968 »). De même, le nouveau délai de livraison induit par la réalisation des travaux modificatifs se substitueront de plein droit au délai porté dans l'acte authentique quelle que soit la date de sa régularisation. Le délai de livraison pourra également être majoré en raison du retard du fait du RESERVATAIRE dans le choix des prestations, l'acceptation des devis, le règlement du prix des travaux modificatifs.

### 10 - REMISE DE DOCUMENTS

Le **réservataire** reconnaît avoir reçu :

- Un exemplaire du présent contrat avec un descriptif technique sommaire annexé,
- Le plan masse prévisionnel de l'immeuble et le plan prévisionnel des locaux choisis par lui, y compris le plan des parkings.

Le réservataire déclare également avoir pris connaissance de « l'Etat des risques naturels, miniers et technologiques » prévu aux articles L.125-5 et R.125- 26 du Code de l'environnement, lequel doit être annexé aux présentes.

### 11 - REGULARISATION

La vente sera régularisée par acte notarié au plus tard le **31 DECEMBRE 2018**, par Maître Carole MORIZET-SEGUIN, notaire à CHAUVIGNY.

Fait à .....

LE .....

En UN EXEMPLAIRE ORIGINAL (destiné au notaire)

LE RÉSERVANT

*Signature*

LE(S) RÉSERVATAIRE(S)

*(M et Mme si comparution conjointe)*

*Signature(s) précédée(s)  
de la mention « Lu et approuvé »*

PARAPHES.....



## CONDITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 - OBJET DU CONTRAT

Par le présent contrat le **réservant**, en cas de réalisation du programme, s'engage à proposer au **réservataire**, par préférence à tout autre, d'acquérir aux conditions ci-après fixées, les biens ci-après désignés aux Conditions Particulières envisagées en leur état futur d'achèvement et les droits y attachés tels qu'ils résultent de la note technique annexée au contrat et des plans prévisionnels, tels qu'ils existeront et se comporteront après achèvement complet de la construction avec toutes leurs dépendances.

Le **réservataire** déclare parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'immeuble que le réservant se propose d'édifier.

### ARTICLE 2 - DESIGNATION DES BIENS OBJET DE LA RESERVATION

Les biens réservés sont désignés dans les Conditions Particulières ci- avant.

### ARTICLE 3 - PRIX

Le présent contrat préliminaire est conclu à un prix T.V.A. comprise au taux de 20 % sans préjudice de toute modification dudit taux.

Le prix indiqué aux Conditions Particulières est ferme et non révisable en ce que le **réservant**, s'engage à le maintenir, sauf à ce qu'il soit augmenté ou diminué du montant de la différence de la T.V.A. si le taux de celle-ci a subi une modification à la date de signature de l'acte de vente.

Le prix de vente des locaux ci-dessus désignés, et ses modalités de règlement sont mentionnés dans les Conditions Particulières.

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

PARAPHES.....



#### ARTICLE 4 - FINANCEMENT DES BIENS PAR LE RESERVATAIRE

Le **réservataire** déclare avoir l'intention, s'il procède à l'acquisition du bien réservé, de solliciter un ou plusieurs prêts en vue du financement de l'acquisition des biens ci-dessus désignés, sauf à renoncer expressément à cette intention dans les Conditions Particulières.

Le montant total de ce ou ces prêts est indiqué dans les Conditions Particulières.

Le **réservataire** s'engage à déposer auprès du ou des organismes prêteurs de son choix toutes les pièces nécessaires à l'établissement du dossier de demande de prêt, et ce, dans les meilleurs délais.

Il s'engage à justifier au **réservant** de ces demandes. Il s'engage également à informer sans délai le **réservant** de l'obtention du ou des prêts.

Si ce ou ces prêts n'ont pas été obtenus pour une raison ne dépendant pas de la volonté du **réservataire** dans le délai de 4 mois à compter de la signature du présent contrat, celui-ci sera considéré comme nul et non avenue.

#### ARTICLE 5 - REALISATION DE LA VENTE

La réalisation de la vente n'aura lieu qu'après la mise en place de la garantie d'achèvement prévue par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la construction et de l'habitation et au plus tard dans un délai d'un an à compter du jour de la signature du présent contrat.

Le projet d'acte notarié de vente ainsi que le règlement de copropriété et l'état descriptif de division seront notifiés au **réservataire** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date proposée pour la signature dudit acte qui sera indiquée dans la notification.

Le **réservataire** aura la possibilité de proposer une autre date de signature comprise dans un délai de 10 jours à compter de la date proposée. L'acte authentique de vente sera reçu par Maître **Carole MORIZET- SEGUIN**, notaire du vendeur.

Faute par le **réservataire** d'avoir signé l'acte à la date fixée dans les conditions ci-dessus, et sauf résiliation amiable, sommation sera faite au **réservataire** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, huit jours à l'avance, de se présenter à jour et heure fixes en l'étude du notaire ci-dessus désigné, le défaut de régularisation de l'acte rendant au **réservant** sa pleine et entière liberté.

#### ARTICLE 6 - MODALITES JURIDIQUES DE LA VENTE

##### - Forme de la vente

Le réservant vendra les fractions d'immeuble, objet du présent contrat, aux termes d'une vente en l'état futur d'achèvement, conformément aux dispositions de l'article 1601-3 du code Civil et des articles L.261-10 et suivants et R.261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

##### - Garantie d'achèvement

PARAPHES.....



Le réservant fournira à l'acquéreur en l'état futur d'achèvement la garantie d'achèvement prévue par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la construction et de l'habitation.

- Garanties légales en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

**La garantie des vices et des défauts de conformité apparents**

*Le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie des vices de construction apparents comme tout vendeur. Toutefois, en VEFA, l'acquéreur ne pouvant voir le bien qu'il acquiert lors de la vente, la Loi accorde à l'acquéreur un délai d'un mois à compter de la prise de possession pour dénoncer les vices apparents. L'action en garantie des vices apparents doit être engagée dans un délai d'un an suivant l'expiration du délai d'un mois susvisé.*

**La garantie biennale**

*Le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu du bon fonctionnement des éléments d'équipement du bien vendu. Cette garantie court pendant un délai de deux ans à compter de sa réception.*

**La garantie décennale**

*Le vendeur en l'état futur d'achèvement est responsable des vices cachés. Lorsque ceux-ci portent atteinte à la solidité ou à la destination du logement et qu'ils surviennent dans un délai de 10 ans suivant la réception de l'immeuble, ils relèvent de la garantie décennale.*

ARTICLE 7 - DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la présente réservation, le **réservataire** verse, au plus tard dans les 10 jours à compter des présentes, à titre de dépôt de garantie sur le compte séquestre de l'étude du notaire de l'opération, Maître Blandine DELOBEL-BEAUFILS, dont les coordonnées bancaires sont précisées dans les conditions particulières, une somme représentant 5% du prix de vente prévisionnel faute de quoi la présente réservation serait sans effet. Le montant de cette somme, le nom et l'adresse du dépositaire sont mentionnés dans les Conditions Particulières.

Cette somme, qui, conformément à l'article L.261-15, alinéa 3, du Code de la construction et de l'habitation est indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente :

a) s'imputera sur la fraction exigible du prix de la vente, si celle-ci se réalise, à la date de signature de l'acte authentique de vente.

b) sera restituée par le tiers détenteur, sans indemnité de part et d'autre, au **réservataire** dans les trois mois de sa demande dans les cas prévus à l'article R 261-31 du Code de la construction et de l'habitation.

c) sera, intégralement et immédiatement, restituée par le tiers détenteur, sans indemnité de part et d'autre, au **réservataire** qui n'a pas obtenu le prêt visé à l'article 5 du présent contrat.

d) sera acquise au **réservant**, qui ne pourra pas demander une quelconque autre indemnité, et qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le **réservataire** ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celles indiquées au b) du présent paragraphe.

PARAPHES.....



Si le **réservataire** use de son droit de rétractation prévu à l'article 2 du présent contrat, le dépôt de garantie, effectué ce jour, lui sera restitué par le dépositaire dans un délai maximum de 14 jours à compter de la réception du courrier de rétractation.

#### ARTICLE 8 - ACCES AU CHANTIER

**L'accès au chantier est strictement interdit au public, y compris le réservataire, jusqu'à la livraison des biens réservés, sauf autorisation préalable expresse du réservant.**

#### ARTICLE 9 - MODALITES DE LIVRAISON

Sous réserve des stipulations mentionnées dans l'acte de vente, le réservataire est informé qu'un courrier lui sera adressé lui indiquant la date de livraison de son bien et les conditions dans lesquelles il pourra en prendre possession.

#### ARTICLE 10 – CAUSES LEGITIMES DE REPORT DE DELAI DE LIVRAISON

Pour l'application de cette disposition sont notamment considérés comme causes légitimes de report de délai, les évènements suivants affectant la construction de l'immeuble :

*- les 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 :*

*\* cumul de précipitations de plus de 4 mm par jour*

*\* vitesse du vent supérieure à 60km/h, même en rafales*

*\*température inférieure ou égale à 0°C à 8 heures du matin*

*\*chutes de neige supérieures à 1 cm à 8 heures du matin.*

*\*barrière de dégel : pendant toute la durée d'interdiction de circuler.*

*- 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 ou de la déconfiture des ou de l'une des entreprises, du maître d'œuvre et/ou de l'assistant à maîtrise d'ouvrage (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. Une entreprise sera considérée comme défaillante si elle ne met pas en œuvre les moyens nécessaires au respect de ses engagements contractuels et notamment ses engagements de délai de réalisation.*

*- 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 (telles que la 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 terrassement différentiels, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprise 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,*

PARAPHES.....



- 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 ;
- le retard d'obtention du rapport de l'expert nommé, le cas échéant, dans le cadre d'une procédure de référé préventif, au-delà d'un délai de 1 mois à compter de l'ordonnance de sa nomination.
- troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier, incendies.
- retards imputables aux compagnies cessionnaires (EDF, GDF, PTT, Compagnie des Eaux ....),
- 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 réservant aurait accepté de réaliser.

*Ces différentes circonstances auraient pour effet de suspendre le délai de livraison du bien vendu d'un temps égal au double de celui effectivement enregistré en raison de leur répercussion sur l'organisation générale du chantier.*

*La justification de la survenance de l'une de ces circonstances sera apportée, à première demande de l'acquéreur par tout moyen et notamment par la production de copie de courriers du maître d'œuvre ou, en matière d'intempérie, de copie de relevés de la station météorologique la plus proche du programme. Le tout sous réserve des dispositions des articles L 261-11 du Code de la Construction et de l'habitation et 1184 du Code Civil.*

#### ARTICLE 11 - JURIDICTION COMPETENTE

En cas de désaccord ou de litige concernant l'exécution du présent contrat, les parties s'engagent à mettre tous les moyens en œuvre pour trouver une solution amiable à leurs différends, dans un délai raisonnable.

Les parties conviennent de soumettre tous différends qui ne seraient pas réglés à l'amiable entre elles à la compétence exclusive du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

#### ARTICLE 12 - ELECTION DE DOMICILE ET NOTIFICATIONS

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, et notamment pour la notification prévue à l'article 2 du présent contrat, il est fait élection de domicile :

- Par le **réservant**, au 27 Boulevard Gabriel Guist'hau – 44000 NANTES
- Par le(s) **réservataire(s)**, aux coordonnées stipulées en page 1 des présentes

#### ARTICLE 13 - REPRODUCTION DES TEXTES LEGAUX

##### **Articles R.261-28 à R.261-31 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.

PARAPHES.....



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 au moins un mois avant la date de 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 un délai prévu au contrat préliminaire,

b) 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,

c) si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur à dix pour cent aux prévisions dudit contrat,

d) si l'un des éléments d'équipements 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 dix pour cent.

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 de restitution, le remboursement intervient dans un délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

**Article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation\***

*\*Rédaction issue de la Loi Macron (délai 10 jours, applicable depuis le 08/08/2015)*

Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de **dix 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.

Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de **dix jours** à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéa. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de **dix jours**.

#### ARTICLE 14 - ENREGISTREMENT

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

Si la formalité était cependant requise par le **réservant**, les frais et droits seraient à sa charge

FAIT à .....

LE .....

EN 1 EXEMPLAIRE ORIGINAL (destiné au notaire)

LE RESERVANT

LE(S) RESERVATAIRE(S)

(Monsieur et Madame  
si comparution conjointe)

Signature

Signature(s) précédée(s)  
de la mention « Lu et approuvé »

*« Les informations relatives au réservataire, recueillies dans le présent contrat de réservation et ses annexes ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication, que pour les seules nécessités de gestion administrative ou d'actions commerciales ou pour satisfaire aux obligations légales ou réglementaires. Elles pourront donner lieu à l'exercice du droit d'accès, de rectification et d'opposition auprès du réservant dans les conditions prévues par la loi n°78-17 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés du 6/01/78.*

PARAPHES.....