

**CONTRAT DE RESERVATION  
CONDITIONS GENERALES**

**Le Clos de la Chatonnerie  
40 rue de la Chatonnerie 86000 Poitiers  
Lot n° \_\_\_\_\_**

**Entre les soussignés,**

La société Pierreval Investissement, SARL au capital de 300 000 Euros, dont le siège social se situe à Chasseneuil Futuroscope, immatriculée au RCS de Poitiers sous le numéro B 390 424 562, représentée par Monsieur Yann DOFFIN, son gérant ou Mademoiselle Delphine TRANCHANT dûment habilitée à cet effet,

**Ci-après dénommée « Le Réservant » d'une part,**

**Et,**

Monsieur .....  
Madame .....  
Adresse .....  
.....  
Tél. ....  
Adresse email : .....  
Agissant ensemble et solidairement

**Ci-après dénommé(s) « Le Réservataire » d'autre part,**

**Il a été exposé ce qui suit :**

**1. PROJET**

La résidence est composée d'un bâtiment en R+2 de 22 logements, de 22 parkings aériens et de 6 caves en aérien. Elle sera édifiée sur les parcelles cadastrées section EK 237 et 240 sises à Poitiers.

La résidence est dénommée « Le Clos de la Chatonnerie »

Pour le courrier, l'adresse est :  
Le Clos de la Chatonnerie  
40 rue de la chatonnerie  
86000 Poitiers

**2. REALISATION**

La mairie de Poitiers a délivré au Réservant un permis de construire n° PC 86194 07 X0096 le 17 juillet 2007 et un permis de démolir n° PD 86194 07 X0029 le 26 juillet 2007.

**3. STRUCTURES JURIDIQUES**

Les immeubles à édifier sont destinés à être vendus par lots placés sous le régime de la copropriété régi par la loi du 10.07.1965.

L'état descriptif de division sera dressé par Monsieur Philippe VAISSIERES, géomètre expert, et le règlement de copropriété sera déposé en l'étude de Maître ROUSSEAU, rue Carnot à Poitiers.

#### 4. DELAI DE CONSTRUCTION

Le Réservant déclare que le logement à édifier sera achevé au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2010. Les délais se trouveraient cependant prorogés de plein droit si survenait un cas de force majeure comme par exemple catastrophe naturelle, intempéries, grèves ou liquidation d'entreprise ; l'achèvement serait différé d'un temps égal à celui où l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux. Pour l'application de cette disposition, seront considérés comme causes légitimes de suspension du délai de livraison les événements suivants : les grèves (qu'elles soient générales, particulières au secteur du Bâtiment et à ses industries annexes ou à ses fournisseurs ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier) ; les intempéries et phénomènes climatiques retenus par le maître d'œuvre et justifiés par les relevés de la station météorologique la plus proche du chantier ; le redressement ou la liquidation judiciaires des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs (la justification sera apportée par le Réservant au Réservataire au moyen de la production de la copie de toute lettre recommandée AR adressée par le maître d'œuvre à l'entrepreneur défaillant) ; la recherche ou la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à l'entreprise ou aux entreprises défaillantes, en redressement ou en liquidation judiciaires ; les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre totalement ou partiellement le chantier ou d'arrêter les travaux ; la recherche et/ou la découverte de vestiges archéologiques dans le terrain d'assiette ainsi que toutes prescriptions ordonnées par les services administratifs compétents en matière d'archéologie ; la découverte de zones de pollution ou de contaminations des terrains d'assiette de l'opération ou d'anomalies du sous-sol telles que notamment présence ou résurgence d'eau, nature hétérogène du terrain aboutissant à des remblais spéciaux ou à des fondations spécifiques ou à des reprises en sous œuvre des immeubles voisins et plus généralement tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires et nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation ; les troubles résultant d'hostilité, attentats, cataclysmes, accidents de chantier, incendie, inondations ; les retards imputables aux compagnies concessionnaires (E.D.F., compagnie des eaux, France Télécom, etc...), et/ou l'aménageur de la ZAC ou au lotisseur ; les difficultés d'approvisionnement ; l'incidence de la demande de travaux complémentaires ou modificatifs par l'acquéreur ; les retards de paiement de l'acquéreur dans le règlement des appels de fonds concernant tant la partie principale du prix et des intérêts de retard, que celle correspondant aux options, aux éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs.

Il est précisé qu'en cas de livraisons par tranche de l'ensemble immobilier, le réservataire s'interdit d'ores et déjà toute réserve ou réclamation relative à l'état d'avancement des travaux des autres tranches.

#### 5. FORME DE LA VENTE

Le Réservant vendra les fractions des immeubles, sous la forme de 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 261-11 et suivants du code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

**CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1 - RESERVATION**

Par le présent contrat, le Réservant, en cas de réalisation du programme, s'engage à proposer au Réservataire d'acquérir par préférence à tout autre, aux conditions ci-après fixées, les locaux ci-après désignés, envisagés en leur état futur d'achèvement et les droits y attachés tels qu'ils résultent de la note technique et des plans prévisionnels.

Le Réservataire accepte, sans obligation pour lui d'acquérir, la faculté qui lui est conférée de se porter acquéreur, le moment venu, des biens et droits immobiliers.

**ARTICLE 2 - DESIGNATION**

Les locaux réservés sont désignés dans les conditions particulières. La réservation de chaque appartement entraîne la réservation d'un parking.

**ARTICLE 3 - PRIX**

Le prix des biens vendus TVA incluse est définitif. Il est de ..... €, soit en toutes lettres : .....

En cas de variation du taux de la TVA, postérieurement aux présentes mais antérieurement à la signature de l'acte authentique, le prix de la TVA correspondante sera majoré ou minoré, en fonction de la variation, lors de chaque appel de fonds.

**ARTICLE 4 - PRETS**

Le Réservataire déclare avoir l'intention de financer son acquisition à l'aide de prêts et s'engage à demander un prêt défini aux conditions particulières, dans les quinze jours de la signature des présentes. En cas de refus de prêt, le Réservataire mandate le Réservant pour obtenir un prêt auprès d'un quelconque organisme prêteur, selon les conditions de taux et de durée définies dans les conditions particulières.

Si aucun prêt n'a été obtenu pour un fait ne dépendant pas de la volonté du Réservataire dans un délai de deux mois à compter de la date du dépôt de la dernière demande de prêt, le présent contrat sera considéré comme nul et non avenu, et le dépôt de garantie sera intégralement remboursé.

Le Réservataire s'engage à transmettre au Réservant dans les 10 jours suivant sa réception, copie de l'accord et de l'offre ou de refus de prêt.

**ARTICLE 5 - DUREE DE VALIDITE DU CONTRAT**

Le contrat, sauf résiliation dans les conditions définies par les présentes, conservera sa validité jusqu'à la signature de l'acte authentique qui s'effectuera au plus tard dans un délai de 2 ans à compter de la signature du contrat de réservation.

**ARTICLE 6 - CONDITIONS DE REALISATION DU CONTRAT**

Le contrat de réservation sera caduc sans indemnité si :

1. Si le RESERVANT n'achète pas le terrain d'assiette de l'opération envisagée, quelle qu'en soit la cause,
2. Si les permis de construire et de démolir ne sont pas définitifs ;
3. Le terrain devenait inconstructible ou si le permis de construire était remis en cause ou annulé ;

4. Aucune des garanties d'achèvement ou de remboursement prévues par les articles R 261.17 à R 261.24 du Code de la Construction et de l'Habitation, ci-après appelé CCH, ne pouvait être mise en place.
5. La condition suspensive de l'obtention d'un prêt selon l'article 4 n'est pas réalisée ;
6. Le Réservataire ne justifie pas de l'obtention du ou des prêts définis aux conditions particulières. En conséquence, le Réservataire ne pourra exiger d'acquiescer sous la condition suspensive relative à l'obtention des prêts qui est prévue par l'article 17 de la loi 79.596 du 13 juillet 1979.

#### **ARTICLE 7 - VENTE**

La vente fera l'objet d'une garantie d'achèvement ou de remboursement conforme à l'un des articles R 261-17 à R 261-24 du CCH.

La garantie selon l'article R 261-18 du CCH est :

- a) Si l'immeuble est mis hors d'eau et n'est grevé d'aucun privilège ou d'hypothèque ;
- b) Si les fondations sont achevées et si le financement de l'immeuble ou des immeubles compris dans un même programme est assuré à concurrence de 75% du prix de vente prévu :
  - par les fonds propres au vendeur ;
  - par le montant du prix des ventes déjà conclues ;
  - par les crédits confirmés des banques ou établissements financiers habilités à faire des opérations de crédit immobilier, déduction faite des prêts transférables aux acquéreurs des logements déjà vendus.

Toutefois, le taux de 75% est réduit à 60% lorsque le financement est assuré à concurrence de 30% du prix de vente par les fonds propres au vendeur.

Dans le cas où la garantie choisie serait définie par l'article R 261-18 b du CCH, le Réservataire s'engage à signer l'acte sous la condition suspensive de la justification du financement de l'immeuble selon ledit article dans les six mois de l'achèvement des fondations. Le réservataire reconnaît avoir été averti des garanties de l'article R 261-18 b. Le réservataire tient à tout moment à la disposition de l'acheteur justifications de ces garanties, en l'étude du notaire ayant reçu l'acte de vente.

Ou

La vente fera l'objet d'une garantie financière d'achèvement délivré par un établissement bancaire conforme à l'un des articles R 261-17 à R 261-24 du CCH. Le Réservataire tient à tout moment à la disposition de l'acheteur justifications de ces garanties, en l'étude du notaire ayant reçu l'acte de vente.

Le notaire notifiera par courrier recommandé le projet d'acte avec le règlement de copropriété.

A compter de la notification, le Réservataire disposera d'un délai de un mois pour prendre sa décision. L'acte sera reçu par le notaire du Réservataire dans les dix jours qui suivront le délai de un mois, faute de quoi, sauf résiliation amiable, sommation sera faite au Réservataire, huit jours à l'avance, de se présenter à jour et heure fixés en l'étude du notaire, le défaut de régularisation de l'acte rendant au Réservataire sa pleine et entière liberté.

#### **ARTICLE 8 - DEPOT DE GARANTIE**

En contrepartie de la présente réservation, le Réservataire verse au notaire, Maître ROUSSEAU, notaire à Poitiers, la somme de : ..... €.

Cette somme, qui est indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion de la vente :

- a) S'imputera sur l'apport personnel, si la vente se réalise ; en cas de financement total, la somme sera reversée au réservataire le jour de la signature de l'acte notarié,
- b) Sera restituée, 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 CCH,

- c) Sera acquise au Réserveur qui ne pourra pas demander une quelconque autre indemnité et qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le Réserveur ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celles indiquées au point b) du présent paragraphe, sauf cas de force majeure.

## **ARTICLE 9 - DOCUMENTS**

Le Réserveur reconnaît avoir reçu les documents descriptifs, en avoir pris connaissance et les accepter sans réserve ; ils se composent de :

- un exemplaire du présent contrat, avec note technique annexée indiquant la qualité de la construction.
- le plan de masse prévisionnel de l'immeuble et le plan prévisionnel des locaux choisis par lui.

Les modifications éventuelles demandées par le réservataire feront l'objet d'un avenant signé par les parties.

## **ARTICLE 10 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le Réserveur et le Réserveur font élection de domicile à Poitiers.

## **ARTICLE 11 - ARTICLE R 261-28 A R 261-31 DU CCH.**

### 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 Réserveur, dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet, ou chez un notaire.*

Les dépôts des Réserveurs des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par Réserveur.

### Article R 261-30

*Le Réserveur doit notifier au Réserveur le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte.*

### Article R 261-31

*Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité, au Réserveur :*

- 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 dix pour cent 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 Réserveur 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.*

## **ARTICLE 12 - NOTIFICATION ET DELAI DE RETRACTATION**

Conformément aux dispositions de l'article 72 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, le présent contrat sera adressé au Réservataire par pli recommandé avec demande d'avis de réception.

Pendant un délai de 7 jours, le Réservataire pourra se rétracter par pli recommandé et son dépôt de garantie lui sera restitué. Ces dispositions résultent de l'article L. 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-après littéralement retranscrit. Les présentes constituent par leur envoi en courrier recommandé notification du droit de rétractation et du délai de réflexion du Réservataire.

En conséquence, le Réservataire dispose, à compter du lendemain de la présentation du courrier recommandé contenant les présentes, d'un délai de rétractation de 7 jours, cette rétractation devra être notifiée au Réservant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

### Article L. 271-1

*Pour tout acte sous seing privé 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 sept 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 les mêmes formes.*

*Lorsque l'un des actes mentionnés au premier alinéa est dressé en la forme authentique, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise d'un projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné au premier alinéa. En aucun cas, l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours.*

*Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.*

## **ARTICLE 13 - ENREGISTREMENT**

L'enregistrement facultatif du présent contrat est à la charge de la partie qui le demande.

Fait en deux exemplaires à

Le : .....

**LE RESERVANT**

**LE RESERVATAIRE**

**CONTRAT DE RESERVATION  
CONDITIONS PARTICULIERES**

**Le Clos de la Chatonnerie**

**RESERVANT :**

La société Pierreval Investissement, SARL au capital de 300 000 Euros, dont le siège social se situe à Chasseneuil Futuroscope, immatriculée au RCS de Poitiers sous le numéro B 390 424 562, représentée par Monsieur Yann DOFFIN, son gérant ou Mademoiselle Delphin TRANCHANT dûment habilitée à cet effet,

**RESERVATAIRE :**

**CONJOINT**

Nom :	.....	Nom :	.....
Prénom :	.....	Prénom :	.....
Né(e) le :	.....	Né(e) le :	.....
A :	.....	A :	.....
Profession :	.....	Profession :	.....
Adresse :	.....		
.....			
Mariés le :	.....	A :	.....
Régime :	.....		

**DESIGNATION DES BIENS RESERVES :**

Les bien réservés sont constitués de lots d'une copropriété, et les millièmes de propriété du sol et des parties communes afférentes aux locaux ci-après désignés, dans un immeuble qui sera édifié 40 rue de la Chatonnerie à Poitiers.

- Un appartement de type : ..... situé au niveau : .....
  - ..... pièce(s) principale(s),
  - une cuisine, une salle d'eau avec WC.

lot n° ..... , le tout d'une surface habitable de ..... m<sup>2</sup>, selon la loi Carrez.

- Un parking n° ..... Une cave n°.....
- Options :
  - Oui /  Non : option kitchenette équipée, selon notice descriptive
  - Oui /  Non : option cuisine équipée, selon notice descriptive

**PRIX :**

Le prix, en Euros et indiqué à l'article 3 des conditions générales, est défini ci-dessous :

Le prix du logement, soit			
Prix HT .....	TVA 19,6 % .....	TTC .....	
Le prix des options, soit			
Prix HT .....	TVA 19,6 % .....	TTC .....	
Le prix du parking, soit :*			
Prix HT .....	TVA 19,6 % .....	TTC .....	
Le prix de la cave, soit :			
Prix HT .....	TVA 19,6 % .....	TTC .....	
Frais de notaire, de timbre et de règlement de copropriété **		TTC .....	
Frais d'hypothèque**		TTC .....	
<b>COUT TOTAL A FINANCER**</b>		<b>TTC .....</b>	

\* La différenciation du prix du parking et de la TVA n'est pas obligatoire

\*\* A titre indicatif, à la charge de l'acquéreur, inclus ou non dans le montant financé, selon le choix du (des) réservataire(s), et non inclus dans le prix qui apparaîtra dans l'acte authentique.

**MODALITES DE FINANCEMENT :**

- Fonds propres :	Montant : .....
- Prêts :	Montant : .....
- Nom du prêteur : .....	_____
- Durée et taux : .....	Total : .....

**MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX :**

L'acte authentique sera signé en l'étude du notaire chez lequel le règlement de copropriété est déposé.

Règlement par chèque, selon les modalités suivantes :

- ..... € à la réservation (dépôt de garantie limité à 2%)
- 30 % à la signature de l'acte notarié, moins la somme versée à la réservation
- 5 % à l'achèvement des fondations
- 15 % au plancher haut du sous-sol
- 10 % au plancher bas du dernier niveau
- 10 % à la mise hors d'eau
- 15 % à l'achèvement des plâtres
- 10 % à l'achèvement des travaux
- 5 % à la mise à disposition et remise des clés

**DEPOT DE GARANTIE :**

- Montant : .....

- Chèque n° ..... Banque : .....

- A l'ordre du compte séquestre de Maître ROUSSEAU.

Cette somme constituera une part de l'apport personnel ou, en cas d'apport nul, sera restituée à l'acquéreur au jour de la signature de l'acte notarié.

**REMISE DES PIECES :**

Le Réservataire a reçu ce jour :

- Un plan des locaux réservés,
- Un plan de masse de la résidence,
- Une note technique annexée aux présentes,

**ACQUISITION SANS PRET :**

Le Réservataire déclare qu'il paiera la totalité du prix de vente sans l'aide d'un prêt. Par suite, le présent contrat n'est pas soumis à la condition suspensive de l'obtention du prêt prévu par l'article 17 de la loi du 13 juillet 1979. Le Réservataire portera avant sa signature la mention manuscrite prescrite par l'article 18 de ladite loi : « Je reconnais être informé que si, contrairement à ma déclaration ci-dessus, je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir des dispositions de la loi du 13 juillet 1979, et je signe ci-dessous ».

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Fait en deux exemplaires à .....  
Le : .....

**LE RESERVANT**

**LE RESERVATAIRE**