

**CONTRAT DE RESERVATION
CONDITIONS GENERALES**

**Le Clos Amaryllis
16, avenue de Pontoise – 78300 POISSY
Lot n° _____**

Entre les soussignés,

La société PIERREVAL INVESTISSEMENT VINCENNES, SARL au capital de 8 000 Euros, dont le siège social se situe à Vincennes, 4/6 rue du Donjon, immatriculée au RCS de Créteil sous le numéro B 433 763 760, représentée par Madame Peggy LOLOTTE agissant au nom de Monsieur Yann DOFFIN, gérant de ladite société,

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

Et,

Monsieur

Madame

Adresse

Tél.

Agissant ensemble et solidairement

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

Il a été exposé ce qui suit :

1. PROJET

Le réservant a fait l'acquisition le 27 août 2008 d'un lot de volume d'un terrain cadastré à Poissy section AZ parcelle n°508 d'une surface de 578 m²., sur lequel il projette de réaliser un bâtiment collectif de 15 logements répartis sur 3 ou 4 étages sur un rez-de-chaussée recevant des places de parking, ainsi que le définit la notice descriptive annexée.

La résidence est dénommée « Le Clos Amaryllis »

Pour le courrier, l'adresse est :

Le Clos Amaryllis
16, avenue de Pontoise
78300 POISSY

2. REALISATION

Un permis de démolir n° PD 07849806Y4010 et un permis de construire n° PC 07849806Y1042 ont respectivement été obtenus le 27 novembre 2006 et le 21 décembre 2006.

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 un géomètre expert, et le règlement de copropriété sera déposé en l'étude de Maître Olivier MILHAC, 25 Boulevard Beaumarchais, 75 004 Paris.

4. DELAI DE CONSTRUCTION

Le Réservant déclare que le logement à édifier sera achevé au cours du dernier trimestre 2009. 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 notamment considérées comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison : les intempéries soit justifiées par un relevé de la station météorologique la plus proche, soit prises en charge par la Caisse des Congés Payés du Bâtiment, la grève (qu'elle soit générale, particulière au Bâtiment et à ses industries annexes ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier), la cessation de paiement, le redressement ou la liquidation judiciaire des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au RESERVANT), les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes naturels, les accidents de chantier, les retards imputables aux pouvoirs publics, aux services concessionnaires (eau, gaz, EDF, municipalité, égouts...), le retard dans le paiement des différentes fractions du prix stipulées payable à terme.

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 Réserveataire 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 Réserveataire mandate le Réserveant 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 Réserveataire 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 Réserveataire s'engage à transmettre au Réserveant 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 1 an 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. La condition suspensive de l'obtention d'un prêt selon l'article 4 n'est pas réalisée ;
2. Le Réserveataire ne justifie pas de l'obtention du ou des prêts définis aux conditions particulières. En conséquence, le Réserveataire 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 fait l'objet d'une garantie financière d'achèvement délivrée par le CIC Banque CIO-BRO, conforme à l'un des articles R 261-17 à R 261-24 du CCH. Le Réserveant 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 Réserveataire disposera d'un délai de un mois pour prendre sa décision. L'acte sera reçu par le notaire du Réserveant dans les dix jours qui suivront le délai de un mois, faute de quoi, sauf résiliation amiable, sommation sera faite au Réserveataire, 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 Réserveant sa pleine et entière liberté.

ARTICLE 8 - DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la présente réservation, le Réserveataire verse au notaire, Maître MILHAC, 25 Boulevard Beaumarchais, 75 004 Paris, 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 Réserveataire 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 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 point b) du présent paragraphe, sauf cas de force majeure.

ARTICLE 9 - DOCUMENTS

Le Réservataire 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 Réservant et le Réservataire font élection de domicile à Poissy.

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 Réservataire, dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet, ou chez un notaire.

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

Article R 261-30

Le Réservant doit notifier au Réservataire le projet d'acte de vente un mois 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 Réservataire :

- a) *Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ;*
 - b) *Si le prix de vente excède de plus de 5 % le prix prévisionnel, révisé le cas échéant, conformément aux dispositions du contrat préliminaire.*
- Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité ;*
- c) *Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis, ou si leur montant est inférieur de 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 Réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

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 Amaryllis

RESERVANT :

La société PIERREVAL INVESTISSEMENT VINCENNES, SARL au capital de 8 000 Euros, dont le siège social se situe à Vincennes, 4/6 rue du Donjon, immatriculée au RCS de Créteil sous le numéro B 433 763 760, représentée par Madame Peggy LOLOTTE agissant au nom de Monsieur Yann DOFFIN, gérant de ladite société,

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 16 avenue de Pontoise à Poissy.

- Un **appartement** de type : situé au niveau :
 - pièce(s) principale(s),
 - une cuisine, une salle de bains, un WC.

lot n° , le tout d'une surface habitable de m², selon la loi Carrez.

- Un parking n° ou box n°

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 du parking, soit :*

Prix HT TVA 19.6 % TTC

Le prix de l'électroménager, soit

Prix HT TVA 19.6 % TTC

Frais de notaire, de timbre et de règlement de copropriété. **

TTC

Frais d'hypothèque**

TTC

COUT TOTAL A FINANCER**

TTC

* 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 5%)
- 30 % à la signature de l'acte notarié, moins la somme versée à la réservation
- 05 % à l'achèvement des fondations
- 15 % au plancher haut du rez-de-chaussée
- 10 % au plancher bas du quatrième étage
- 10 % à la mise hors d'eau
- 15 % à l'achèvement des plâtres
- 10 % à l'achèvement des travaux
- 05 % à la mise à disposition et remise des clés

DEPOT DE GARANTIE :

- Montant :
- Chèque n° Banque :
- A l'ordre du compte séquestre de Maître Olivier MILHAC.

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