CONTRAT DE RESERVATION
VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Conforme à l'article L.261-15 et aux articles R.261-25 à R.261-31 du Code de la construction et de l'habitation

COPROPRIETE – LES PATIOS DE LA COLLEGIALE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La SCCV La Collégiale au capital de 1000 euros**,** représentée par Gilles SUROY, gérant de ladite société et dûment habilité aux présentes, dont le siège social est au 89, rue du Cornet à Erquinghem le Sec, immatriculée au registre du commerce et des Société de LILLE Métropole sous le numéro 812 460 434.

Ci-après dénommé "**Le réservant**", **d'une part,**

ET

M…….. (nom et prénoms)

Né(e) à..... le.....

Profession……

Demeurant à .....

.....

et M .....

Né(e) à …… le ……..

Profession ……

Demeurant à.....

Ci-après dénommé(s) solidairement "**Le réservataire**", **d'autre part,**

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

I - Le terrain

Le terrain a fait l'objet d'une promesse de vente enregistrée auprès de la recette des impôts pour la parcelle sis à SECLIN (59113), Place du Général de Gaulle, cadastrée Section AS n° 433 et 434 pour une contenance de 735 m² environ.

II - Projet de construction

Le réservant se propose d'édifier sur le terrain susvisé **un ensemble de 13 logements** du Type 1 au Type 3 avec places de parking et jardins ou terrasses privatifs.

Le projet de construction susvisé a fait l'objet :

-D'un permis de construire délivré le 28 août 2015 par Monsieur le Maire de SECLIN sous le numéro PC 059.560.15.S0022.

-D'un permis de construire modificatif délivré le 16 septembre 2015 par Monsieur le Maire de SECLIN sous le numéro PC 059.560.15.S0022-M1

La consistance et les caractéristiques techniques de la construction résultent :

- de la notice descriptive sommaire annexée au présent contrat et signée des deux parties,

- du plan masse prévisionnel de l'ensemble immobilier à réaliser,

- des plans prévisionnels de l'appartement choisi par le réservataire également signé 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.

Dans le cas de travaux modificatifs effectués avant l'achèvement de la construction, cette demande supplémentaire vaudra renonciation au délai de livraison prévu. Elle ne pourra en aucun cas faire obstacle au règlement des appels de fonds correspondant à l'avancement de la construction, tel qu'il est défini au contrat de base.

III - Conditions préalables à la réalisation du programme

- Absence de recours des tiers et de retrait administratif en ce qui concerne le permis de construire initial et en ce qui concerne le permis de construire modificatif.
- Acquisition des parcelles cadastrée Section AS n° 433 et 434
- 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 présent contrat de réservation est consenti et accepté sous la condition suspensive que le montant des réservations s'élève à 60% du montant global du chiffre d'affaires TTC prévisionnel du programme et ce au plus tard **le 30 septembre 2016.**

Ces conditions sont toutefois stipulées dans l'intérêt seul de la SCCV LA COLLEGIALE qui pourra toujours y renoncer.

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.

IV - Structure juridique du programme

L'ensemble immobilier à édifier est destiné à être vendu par :

- Maisons ou appartements et places de parking regroupés sous le régime de la copropriété des immeubles bâtis régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

L'état descriptif de division et le règlement de copropriété seront dressés et reçu par un acte de **Maître Bertrand RYSSEN, notaire à SECLIN (59112) – 137, rue de Burgault .**

Une copie de ces documents sera remise au réservataire lors de la notification du projet d'acte de vente.

V - Délai prévisionnel d'exécution 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 intempéries, liquidation judiciaire des biens ou redressement, cessation de paiement ou déconfiture d'un intervenant sur le chantier, injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, délai supplémentaire pour l'exécution des travaux modificatifs demandés par le réservataire, grèves ou cas de force majeure, **l'achèvement prévisionnel des travaux de l'immeuble**, objet du présent contrat interviendra au **plus tard en décembre 2017**.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, l'époque prévue pour la livraison serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux. (et ce compris les travaux modificatifs)

Le démarrage prévisionnel des travaux est prévu pour le 2nd semestre 2016

VI - Modalités 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.

A ce titre, 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.

- la souscription d'une assurance dommages-ouvrages concernant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et objets des présentes.

A défaut de réalisation de celles-ci, le présent contrat sera considéré comme nul et non avenu, sans indemnité d'aucune sorte de part et d'autre.

VII – Réservation

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 envisagés 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'ensemble immobilier que le réservant se propose d'édifier.

Conformément à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, reproduit à l'article 9 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 10 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui notifiant le contrat.

Le réservataire exercera, le cas échéant, sa faculté de rétractation auprès du réservant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception 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.

ARTICLE 2 - DESIGNATION DES BIENS OBJET DE LA RESERVATION

Les biens réservés sont désignés dans les Conditions Particulières.

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, ce pour signature passée chez le notaire dans le mois qui suivra la notification. Passé ce délai, le prix sera augmenté de 1 % par mois de retard.

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.

En outre, il est convenu que l'acquéreur devra rembourser le complément éventuel pouvant résulter d'une modification du taux actuellement en vigueur de la T.V.A.

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

Le prix de vente est forfaitaire sous les réserves suivantes :

Seront dues par le Réservataire, devenu acquéreur, les dépenses complémentaires qui seraient nécessitées par une augmentation du coût de la construction dans les hypothèses suivantes :

- lorsqu'elles sont imputables à l'acquéreur lui-même,

- lorsqu'elles sont consécutives à des cas de force majeure, émeutes, guerre civile ou étrangère, tremblement de terre, explosion de gaz, cyclone, explosion atomique, naturelle ou artificielle,

- lorsqu'elles résultent d'une modification de la réglementation en

matière de construction,

- lorsqu'elles résultent d'une augmentation du taux de la TVA ou / et d'une modification du régime des droits d'enregistrement.

Le prix de vente ne comprend pas les frais, droits et honoraires d'actes notariés et de publicité foncière 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.

L'acquéreur supportera également une quote part des frais de l'acte de dépôt de pièces et du règlement de copropriété.

ARTICLE 4 - PRÊT(S) SOLLICITE(S) 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 trente jours de la signature des présentes.

Il s'engage à envoyer au réservant un justificatif 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 6 mois à compter de la signature du présent contrat**, celui-ci sera considéré comme nul et non avenu.

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 de 12 mois 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 Bertrand RYSSEN, notaire à SECLIN (59112) – 137, rue de Burgault.**

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 - DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la présente réservation, le **réservataire** verse ce jour à titre de dépôt de garantie à un compte spécialement ouvert à son nom en l'étude de **Maître Bertrand RYSSEN, notaire à SECLIN (59112) – 137, rue de Burgault ,** une somme de **1 %** 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. Il est précisé en outre que ce dépôt de garantie ne donne droit, en aucun cas, à des intérêts.

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 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.

Si le **réservataire** use de son droit de rétraction prévu à l'article 1 du présent contrat, le dépôt de garantie, effectué ce jour, lui sera restitué par le dépositaire

ARTICLE 7 – ENVIRONNEMENT – PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le **réservant** déclare que l'immeuble, objet des présentes, entre dans le champ d'application de l'article L.125-5 du Code de l'environnement. En effet, il est situé dans une zone couverte par un plan prescrit de prévention des risques naturels prévisibles.

Il résulte d'un état des risques naturels et technologiques délivré par le Réservant en date de ce jour, demeuré annexé aux présentes après mention que l'immeuble objet des présentes est situé dans une zone :

- non couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.
- couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisible, aléas retenus : Effondrement de terrain du à la présence de cavités souterraines (approuvé le 13/06/1998) - Inondations (prescrit le 13/02/2011).
-non couverte par un plan de prévention des risques miniers
- situé en zone de sismicité faible (zone 2) définie par décret en Conseil d'Etat.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article 4 du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R125-26 du Code de l'environnement, un état des risques établi par le réservant au vu du dossier communal d'informations, demeurera annexé aux présentes.

Le réservataire déclare avoir pris connaissance de « l'Etat des risques naturels et technologiques » prévu aux articles L.125-5 et R.125- 26 du Code de l'environnement), et vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le **réservant**.

ARTICLE 8 - REMISE DE DOCUMENTS

Le **réservataire** reconnaît avoir reçu :

- un exemplaire du présent contrat avec la notice descriptive sommaire annexée,

- le plan masse prévisionnel de l'immeuble et le plan prévisionnel des locaux choisis par lui.

- L'état des risques naturels et technologiques prévu aux articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'Environnement établi depuis moins de 6 mois avant la signature des présentes et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet du Département.

ARTICLE 9 - ELECTION DE DOMICILE ET NOTIFICATIONS

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, et notamment pour la notification prévue à l'article 1 du présent contrat, il est fait élection de domicile :

- Par le **réservant** : 89, rue du Cornet à Erquinghem le Sec
- Par le **réservataire** : ……..

……

ARTICLE 10 - 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.

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 :

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 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'un des actes mentionnés au premier alinéa est dressé en la forme authentique, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de DIX 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 DIX 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 11 - 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 2 EXEMPLAIRES

LE RESERVANT **LE RESERVATAIRE**

(Mr et Mme si comparution conjointe)

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

CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - ETAT CIVIL DU RESERVATAIRE

M. - Nom: …… Prénoms :…….....

Né le : ……. à…….…… Téléphone :……

Domicile :……

Profession :……. E-mail : ……..…..

M(me) – Nom de naissance :…… Prénoms :…….

Né(e) le :…… à……. Téléphone :…….

Domicile :……..

Profession :…….. E-mail :…….

Mariés

Date du mariage :……Lieu du mariage : ……..……

Contrat de mariage conclu le :……..

Régime matrimonial adopté :……

Nom du notaire ayant reçu le contrat :……

Union libre Célibataire

Pacte civil de solidarité Conclu le :……..

Lieu du Tribunal :……..

2 - DESIGNATION DU BIEN

- Appartement de type ….. comportant ..... pièce(s) principale(s), ……..cuisine, ... salle(s) de bains, ...WC, situé au …..étage à ……. De l'escalier en montant, formant le lot n°……le tout d'une surface habitable de ..... m² environ, comportant en outre, une terrasse de …….. m² ou jardin de …… m².

- Un emplacement de stationnement extérieur formant le lot ….

- et les millièmes de copropriété du sol et des quotes-parts de parties communes afférentes aux locaux ci-dessus désignés.

3 - PRIX (*en Euros*)

(En chiffres) …….

(En lettres) ……..

……

4 - 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 :

- **1 %** à la réservation soit un cumul de 1 %
- **24 %** à la Déclaration d'Ouverture de Chantier soit un cumul de 25 %
- **10 %** du prix à l'achèvement des fondations soit un cumul de 35 %
- **25 %** au plancher bas RDC soit un cumul de 60 %
- **10 %** à la mise hors d'eau soit un cumul de 70 %
- **15 %** à la mise hors d'air soit un cumul de 85 %
- **5 %** à l'achèvement des cloisons soit un cumul de 90 %
- **5 %** à l'achèvement de l'immeuble soit un cumul de 95 %
- **5 %** à la remise des clés soit un cumul de 100 %.

5 - DEPOT DE GARANTIE

Montant : ……
(à exprimer littéralement en euros)

Chèque n° : ……

Agence de : ……

Compte : ……

Dépositaire :
Maître Bertrand RYSSEN, notaire à SECLIN (59112) – 137, rue de Burgault.

Compte n° : ……

6 - PRÊT(S) SOLLICITE(S) PAR LE RESERVATAIRE

Le **réservataire** entend bénéficier pour l'acquisition des biens du ou des prêts suivants :

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

OU

Le **réservataire** n'entend recourir à aucun emprunt auprès des organismes préteurs 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*».

(reproduction manuscrite par le ou les co-réservataires ou rayer si inutile)

7 – REGULARISATION

La vente sera régularisée par acte notarié.

Le notaire recevant l'acte sera **Maître Bertrand RYSSEN, notaire à SECLIN (59112) – 137, rue de Burgault.**

8 - RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Destination du bien :

Investissement locatif résidence principale

Comment avez-vous eu connaissance de l'opération :……..

Fait à..... Le.....

En **2** exemplaires.

Signatures précédées *de la mention*
« Lu et approuvé »

LE RÉSERVANT LE RÉSERVATAIRE

Pour la SCCV Les Patios de la Collégiale *(M et Mme si comparution conjointe)*

DEMANDE DE PRISE EN CHARGE DE LA GESTION LOCATIVE DE MON BIEN

Je (nous), soussigné(s) Nom prénom : .....
.....

Demeurant : .....
.....

Atteste vouloir confier notre bien immobilier indiqué ci-dessus à

.....,

les mandats vous seront envoyés pour signature après retour de ce document.

Merci d'indiquer les options choisies :

- ☐ *Pack « tranquillité »*
- ☐ *Pack « Sérénité »*
- ☐ *Pack « Renforcé »*

Dispositif de défiscalisation : .....

Loyer prévisionnel : .....

Fait à …….
Le …….

Le réservataire
(Signature précédée de la mention manuscrite
« Lu et approuvé, bon pour accord »)