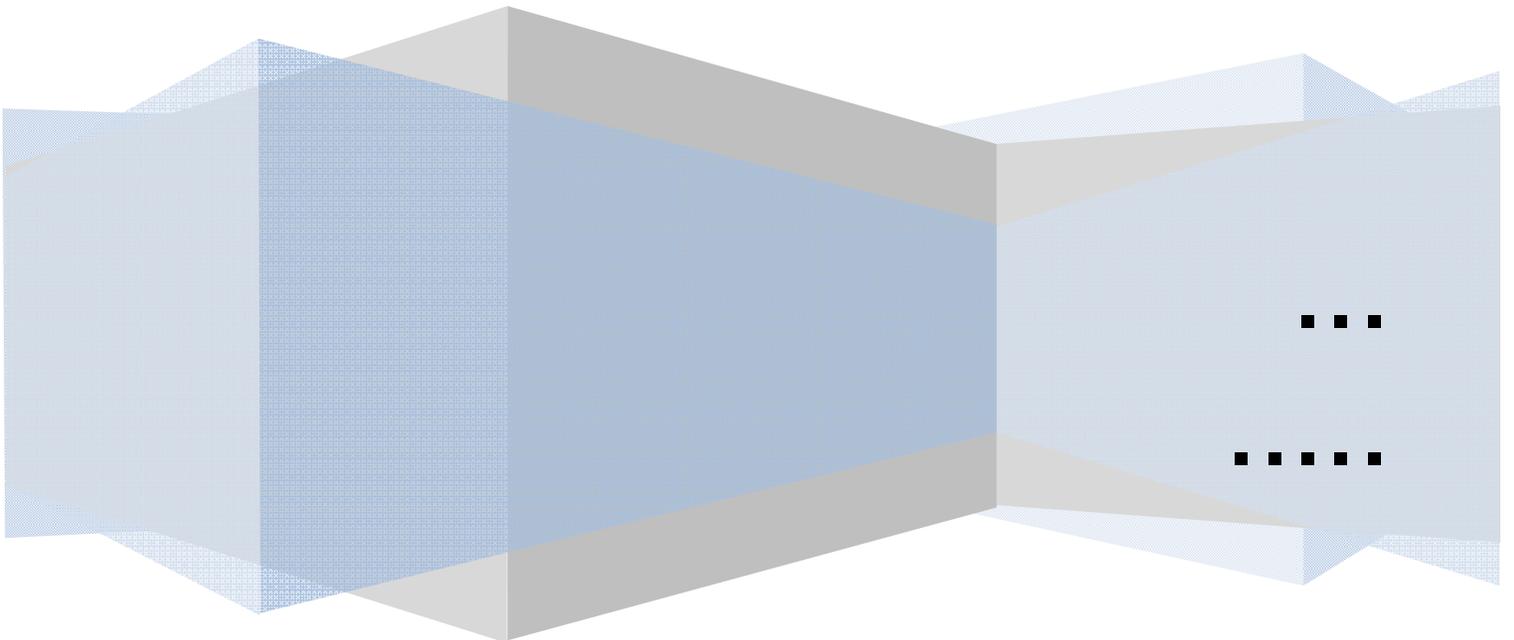


# CONTRAT DE RESERVATION

Immeuble à .....



Entre les contractants ci-après identifiés, dénommés le Réservant d'une part et le Réservataire d'autre part, il est établi le présent contrat de réservation préliminaire à une vente en l'état futur d'achèvement.

## **ENTRE LES SOUSSIGNES :**

La Société dénommée ...

**Ci-après dénommée : « LE RESERVANT »**

**D'UNE PART**

**ET :**

	<b>CLIENT 1</b>	<b>CLIENT 2</b>
Nom		
Prénoms		
Adresse		
Ville		
Code postal		
Téléphone		
Email		
Date de naissance		
Lieu de naissance		
Profession		
Employeur		
Situation de famille		
Date de mariage ou pacs		
Lieu de mariage ou pacs		
Contrat de mariage ou pacs		

**Ci-après dénommé(s) « LE RESERVATAIRE »**

**D'AUTRE PART**

---

Initiales :

Page 1

Les dénominations « **RESERVANT** » et « **RESERVATAIRE** » ci-dessus définissent l'entité juridique du contractant, sans égard au nombre, à la personnalité physique ou morale de celui-ci, à son intervention directe ou par mandataire, et emporte SOLIDARITE en cas de pluralité de personnes répondant à la même dénomination.

Lesquels, préalablement aux conventions ci-après établies, ont exposé ce qui suit:

Le RESERVANT se propose de réaliser l'opération de construction ci-après pour laquelle il a déposé une demande de permis de construire. Le RESERVATAIRE s'est déclaré intéressé et a souhaité que lui soit consentie la réservation ci-après spécifiée.

Le RESERVATAIRE est dûment informé qu'au stade actuel les détails du programme de construction, de sa consistance et de ses caractéristiques, ne sont pas définitivement arrêtés de sorte que des modifications pourront leur être apportées, ce dont le RESERVATAIRE prend acte et ce qu'il déclare accepter.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

## **CONTRAT PREALABLE**

### **I - CONDITIONS GENERALES**

A titre préliminaire à l'acquisition envisagée par le RESERVATAIRE et sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après stipulées, le RESERVANT s'oblige, pour le cas seulement où il déciderait de réaliser le « Projet » ci-après décrit, à offrir, par préférence à tout autre candidat acquéreur, au RESERVATAIRE, qui l'accepte, en contrepartie du versement par le RESERVATAIRE d'un dépôt de garantie, de lui vendre en leur état futur d'achèvement les biens ci-après désignés au 3.1 et dépendant du « Projet » dont la consistance et l'état d'avancement sont décrits au paragraphe II - "PROJET" ci-après.

#### **1.1 - Conditions de la vente**

Si la vente envisagée est proposée par le RESERVANT et conclue, elle aura lieu en l'état futur d'achèvement, sauf dans le cas particulier ci-dessous, sur la base d'un contrat de vente établi en conformité, tant des articles 1601.3, 1642.1, 1646.1 du Code Civil que des articles L261.10 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation et des textes modificatifs et complémentaires. Laquelle vente devant notamment prévoir les conditions et charges suivantes :

Pour le Vendeur :

- ✚ l'obligation d'édifier les locaux vendus conformément aux plans et à la notice descriptive de la construction, tel que ces documents seront annexés à l'acte authentique de vente ; des modifications pouvant y être apportées par le Vendeur pour des raisons d'ordre technique ou administratif à condition qu'il n'en résulte ni augmentation de prix, ni altération de qualité ; en outre, il est expressément convenu qu'une certaine tolérance sera admise dans l'exécution des travaux, par rapport aux cotes des plans annexés à l'acte de vente, notamment pour des raisons techniques, la surface totale des locaux vendus ne pouvant toutefois varier de plus de 5%,
- ✚ l'obligation d'en délivrer la jouissance à l'Acquéreur lors de la livraison à son profit des locaux, sous réserve du complet règlement du prix à cette date ; l'achèvement des locaux vendus s'appréciera par application des dispositions de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- ✚ l'obligation de justifier à l'Acquéreur de l'obtention de l'une des garanties d'achèvement ou de remboursement prévues par la Loi. Etant entendu qu'au cas où la garantie

conférée serait celle prévue par l'article R.261.18B du Code de la Construction et de l'Habitation, le vendeur se réserverait la possibilité d'en modifier la consistance au fur et à mesure des ventes, et que pour l'obtention de cette garantie, il serait tenu compte du montant du prix de vente conclu sous la conditions suspensives de la justification de ce financement dans les 6 mois suivant l'achèvement des fondations.

Pour l'Acquéreur :

- ✚ l'obligation de payer le prix, aux époques et dans les conditions qui seront stipulées à l'acte authentique de vente,
- ✚ l'obligation de se soumettre aux charges et conditions résultant du règlement de copropriété et à celles de tous statuts d'association syndicale ayant, le cas échéant, vocation à s'appliquer au projet de construction,
- ✚ l'obligation d'acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, et dans les conditions prévues par le règlement de copropriété, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus, ainsi que tous impôts et taxes y afférents ; devenir membre de plein droit de toute Association Syndicale et supporter sa quote-part dans les dépenses mises en recouvrement par cette association,
- ✚ l'obligation de supporter et d'acquitter tous les droits et taxes, honoraires de notaire, salaire du conservateur des Hypothèques et, d'une manière générale, tous les frais entraînés par la vente et ceux afférents aux prêts éventuellement sollicités par lui, à l'exception de la taxe à la valeur ajoutée déjà comprise dans le prix de vente ; spécialement, l'obligation de rembourser au RESERVANT la quote-part afférente aux lots objet des présentes dans le coût d'établissement de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété.

Le vendeur conservera les pouvoirs de Maître d'Ouvrage et aura, en outre, le pouvoir irrévocable de passer après la vente, s'il y a lieu, toute convention de cessions de terrains, de cours communes, de servitudes et autres, nécessaire pour la réalisation de l'immeuble, ainsi que de déposer toute demande de permis de construire ou d'autorisation administrative qui s'avèrerait nécessaire ou utile pour la bonne réalisation de l'opération de construction.

Le non-paiement à son échéance de toute ou partie des sommes stipulées à terme par l'acquéreur, sera une cause de résolution de plein droit de la vente, si bon semble au vendeur.

L'acte de vente sera substitué purement et simplement au présent contrat ; en cas de contradiction, seules les dispositions de l'acte de vente auront effet.

### CAS PARTICULIER

Si le présent contrat est conclu à une date telle que l'achèvement de l'immeuble intervienne avant la signature de l'acte authentique de vente, les locaux seront vendus achevés au sens de l'article R.261.1 du Code de la Construction et de l'Habitation ; des travaux de parachèvement pouvant éventuellement être encore en cours à la date de régularisation de la vente achevée.

L'acte de vente interviendra sous les conditions non périmées des présentes, à raison de l'achèvement de l'immeuble, et prévoira également au profit de l'Acquéreur le bénéfice de la garantie des vices apparents (article 1642.1 du Code Civil) pendant un mois après la prise de possession.

### 1.2 – Délais

Si la conclusion de la vente était proposée par le RESERVANT ou son notaire dans les conditions fixées à l'article 3.3 ci-après, elle aurait lieu en l'étude du notaire du programme dont les nom et adresse figurent au paragraphe II. « PROJET », avec le concours, le cas échéant, du notaire du RESERVATAIRE.

Dans ce cas, le RESERVANT, ou son notaire, notifiera au RESERVATAIRE, par lettre recommandée avec accusé de réception, la date de signature, et le projet d'acte de vente, cette notification devant intervenir un mois avant la date de signature notifiée avec l'ensemble des pièces prévues par les lois et décrets en vigueur.

En cas de pluralité de RESERVATAIRES, la notification sera valablement envoyée à chacun.

Dans l'hypothèse où la date notifiée ne conviendrait pas au RESERVATAIRE pour une raison quelconque, celui-ci pourrait proposer :

- ✚ soit, renonçant de son plein gré à profiter du délai légal d'un mois, une date antérieure à la date de signature notifiée,
- ✚ soit, une date située à l'intérieur d'un délai maximum de 10 jours à compter de la date de signature notifiée.

Si le RESERVATAIRE n'avait pas signé l'acte authentique à la date de signature notifiée ou dans le délai de 10 jours, indiqué ci-dessus, le RESERVANT le mettrait en demeure de signer sous 8 jours en l'étude du Notaire à l'effet de procéder à la régularisation de la vente.

Dans le cas où le RESERVATAIRE ne se présentait pas pour la signature de l'acte de vente prévue dans ladite mise en demeure, le RESERVANT lui adresserait par acte extrajudiciaire, une sommation de se présenter aux jour et heure fixés, en l'étude du notaire, à l'effet de procéder à la vente.

Si le RESERVATAIRE ne se présentait pas pour la signature de l'acte à la date prévue dans ladite sommation, le notaire serait requis par le RESERVANT de dresser un procès-verbal de carence.

Dans le cas cité ci-dessus, comme dans celui où le RESERVATAIRE ferait connaître son intention de ne pas donner suite à la présente réservation, le RESERVANT redeviendrait libre de vendre les lots objet de la présente convention à toute personne de son choix.

La vente n'existera que par la signature de l'acte authentique.

### **1.3 - Prix et modalités de paiement**

#### **1.3.1 - Prix**

Le prix des lots réservés aux présentes est stipulé au 3.2 ci-après.

Ce prix s'entend Taxe à la Valeur Ajoutée comprise.

En cas de modification du taux de TVA actuellement en vigueur, le prix serait modifié pour tenir compte de l'incidence de cette modification, toute variation du taux de cette TVA faisant le profit ou la perte du RESERVATAIRE ; il en serait de même pour tenir compte de l'incidence de tout impôt, redevance ou taxe qui, postérieurement à ce jour, viendrait à être modifié ou qui deviendrait applicable à l'opération de construction susvisée ou à la vente qui résulterait de la présente convention.

#### **1.3.2 - Modalités de paiement**

Le prix est payable selon l'échéancier indiqué au 3.2.2

Il est précisé que les dates d'avancement ou de livraison des travaux énoncés au 3.4 sont celles des locaux vendus ou du bâtiment dont ils dépendent et sont susceptibles d'être modifiées comme il sera dit au 1.4 ci-après.

Le paiement du prix sera garanti par le privilège du Vendeur, réservé au RESERVANT indépendamment de l'action résolutoire dont il fera également réserve à son profit.

Les règlements devront être effectués dans le délai de dix jours (10 jours) suivant l'envoi de chaque attestation d'avancement de travaux établie dans les conditions précisées à l'acte de vente.

### 1.3.3 - Indemnité éventuelle en cas de retard de signature de l'acte de vente

Dans le cas exceptionnel où le RESERVANT accepterait de reporter la date de signature de l'acte de vente au-delà de 10 jours après la date notifiée, tel que prévu au 1.2 ci-dessus, le prix de vente des lots désignés au 3.1 sera majoré d'une pénalité calculée au taux de un pour cent par mois de retard, tout mois commencé étant considéré comme dû, à titre d'indemnité compensatrice du préjudice subi par le RESERVANT du fait du retard apporté à la vente, en particulier pour tenir compte des frais financiers supplémentaires encourus par ce dernier.

Cette indemnité s'appliquerait pour la période excédant ce délai.

### 1.4 - Date prévisionnelle de livraison

La date prévisionnelle de livraison est indiquée au 3.4. Il est précisé que les dates d'avancement des travaux sont approximatives et peuvent être retardées en raison de la survenance d'un cas de force majeure et/ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Pour l'application de ces dispositions, les parties considèrent notamment comme cas de force majeure tout événement suivant :

- incendie ou explosion,
- foudre,
- cyclone, inondation, tremblement de terre ou tous autres phénomènes naturels à caractère catastrophique,
- chute d'aéronef,
- rupture générale d'approvisionnement en énergie nécessaire pour la réalisation du chantier,
- faits de guerre étrangère,
- faits de guerre civile,
- actes de terrorisme ou de sabotage commis dans le cadre d'actions terroristes ou de sabotage, d'émeute, de mouvements populaires,
- les effets directs ou indirects d'explosion, de dégagement de chaleur, d'irradiation provenant de la transmutation de noyau d'atomes ou de radioactivité, ainsi que des effets des radiations provoquées par l'accélération des particules.

Pour l'application de ces dispositions, seraient considérées comme causes légitimes de suspension dudit délai, notamment :

- les intempéries et phénomènes climatiques retenus par le maître d'œuvre
- la grève, qu'elle soit générale, particulière au secteur professionnel du bâtiment ou à ses industries annexes ou à ses fournisseurs ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier y compris, celles sous-traitantes et celles du secteur socioprofessionnel des transports
- la faillite, redressement judiciaire, liquidation judiciaire, dépôt de bilan ou déconfiture des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, y compris celles sous-traitantes,
- la défaillance des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs ou sous-traitants (la justification sera apportée par le VENDEUR à l'ACQUEREUR au moyen de la production de la copie de toute lettre recommandée avec accusé réception adressée par le maître d'œuvre à l'entrepreneur défaillant),

- la recherche ou la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à l'une ou aux entreprise(s) défaille(s), en redressement ou en liquidation judiciaires,
- la résiliation d'un marché de travaux dû à la faute d'une entreprise,
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux (à moins que celles-ci ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au vendeur),
- l'intervention de la direction des monuments historiques ou autre administration en cas de découverte de vestiges archéologiques dans le terrain,
- les troubles résultant d'hostilités, attentats, mouvements de rue, cataclysmes, incendie, inondations ou accidents de chantier,
- les retards pour cause de fouilles archéologiques, travaux de dépollution du sol ou du sous-sol, travaux de désamiantage, ou encore inondation du chantier et de façon plus générale tout retard provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises 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.
- les retards imputables aux compagnies concessionnaires (E.R.D.F., compagnie des eaux, France Télécom, etc), ou à la collectivité locale (Ville, Département, etc) en charge des travaux de voirie et de réseaux divers en vue de la desserte de l'immeuble,
- les vols, dégradations, actes de vandalisme dont le chantier et les entreprises y intervenant seraient les victimes, les délais nécessaires au réapprovisionnement du chantier et à la reprise des dommages ainsi causés,
- les difficultés d'approvisionnement,
- l'incidence de la demande de travaux complémentaires ou modificatifs par l'ACQUEREUR,
- les retards de paiement de l'ACQUEREUR 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.

Pour l'appréciation des évènements, ci-dessus évoqués, les parties s'en rapporteront à un certificat établi par le maître d'œuvre ayant la direction des travaux, sous sa propre responsabilité, auquel seront joints, le cas échéant, les justificatifs convenus ci-dessus.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement des travaux serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'évènement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux, augmenté du délai nécessaire à la remise en route du chantier, déterminé comme suit :

- Si la suspension est de moins de sept (7) jours calendaires consécutifs, le délai de remise en route du chantier sera de deux (2) jours,
- Si la suspension est de plus de sept (7) jours calendaires consécutifs, mais de moins de trois semaines consécutives, le délai de remise en route du chantier sera d'une semaine,
- Si la suspension est de plus de 3 semaines consécutives, le délai de remise en route du chantier sera de deux (2) semaines.

Pour l'appréciation des évènements ci-dessus évoqués, les parties s'en rapporteront dès à présent à un certificat établi par le maître d'œuvre ayant la direction des travaux, sous sa propre responsabilité.

L'ensemble immobilier dont s'agit, comprend des locaux dont la réalisation pourrait ne pas être simultanée. En conséquence, le RESERVATAIRE devenu ACQUEREUR supportera les inconvénients ou servitudes inhérents à la parfaite et définitive finition du chantier pour le cas où cette finition aurait lieu postérieurement à la livraison de ses locaux et renonce expressément à tous recours pour troubles de jouissance de ce fait.

## **1.5 - Dépôt de garantie**

En contrepartie de la réservation, objet du présent contrat, le RESERVATAIRE verse un dépôt de garantie dont le montant est stipulé au 3.5 ci-après qui restera indisponible, incessible et insaisissable conformément à l'article L.261.15 du Code de la Construction et de l'Habitation, à un compte spécial ouvert à son nom auprès de :

Cette somme versée au compte susvisé s'imputera sur la partie du prix payable à la signature de l'acte authentique en cas de réalisation de la vente : à cet effet, lors de la signature de celle-ci, le RESERVATAIRE remettra au RESERVANT une lettre donnant instruction à la banque de virer cette somme au profit du RESERVANT ou sur le compte indiqué par ce dernier.

Cette somme déposée en garantie sera acquise au RESERVANT :

- ✚ dans le cas où le RESERVATAIRE ferait connaître son intention de ne pas signer ou ne se présenterait pas au rendez-vous fixé pour la signature de l'acte de vente ou encore refuserait de signer ledit acte dans le délai visé à l'article 1.2. ci-dessus, après avoir été notifié du projet d'acte dans les conditions prévues au présent contrat.

En tant que de besoin, le RESERVATAIRE donne par les présentes, ordre irrévocable à l'office notarial de Noisy-le-Sec (93 130), de débloquer le montant du dépôt de garantie, sur simple présentation par le RESERVANT :

- ✚ d'un exemplaire des présentes,
- ✚ du récépissé d'envoi de la lettre de mise en demeure de signer l'acte authentique,
- ✚ du procès-verbal de carence dressé par le notaire du projet.

Le dépôt de garantie sera restitué au RESERVATAIRE dans les cas prévus par l'article R.261.31 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduit ci-après, et en outre dans les mêmes conditions et sur justificatifs dans les cas suivants, limitativement énumérés et pour autant qu'en considération de leur survenance, le RESERVATAIRE exprime le souhait de ne plus acquérir, savoir :

- ✚ décès du RESERVATAIRE (en cas de pluralité de RESERVATAIRES, décès de l'un d'eux),
- ✚ licenciement du RESERVATAIRE (en cas de pluralité de RESERVATAIRES, licenciement de celui qui au sein de la cellule familiale détient le pouvoir économique),
- ✚ mutation du RESERVATAIRE dans un département non limitrophe pour des nécessités de service (en cas de pluralité de RESERVATAIRES, mutation de celui qui au sein de la cellule familiale détient le pouvoir économique).

Le dépôt de garantie sera également restitué :

- ✚ dans le cas où le RESERVANT n'offrirait pas la vente dans le délai indiqué au 3.3. ci-après,
- ✚ si le RESERVATAIRE use de son droit de rétractation dans le délai de 7 jours prévu à l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Ce délai de rétractation commencera à courir à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée contenant le présent contrat de réservation,
- ✚ ou encore, en cas de défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives stipulées aux présentes.

## **1.6 - Reproduction des 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 5% du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2% si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si le 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 immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique 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 10% 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 de restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande. »*

## **1.7 - Remise des documents**

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu, annexés aux présentes :

-  **la notice descriptive sommaire,**
-  **le plan masse de l'ensemble immobilier,**
-  **le plan des locaux réservés avec leurs surfaces approximatives (à l'exclusion de celles des emplacements de stationnement),**
-  **l'état des risques naturels et technologiques.**

## **1.8 - Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile à savoir :

-  le RESERVANT en son siège social,
-  le RESERVATAIRE en son domicile indiqué en page 1.

## **1.9 - Reproduction de l'article 27 de la loi du 6 janvier 1978**

Relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

*« Les personnes auprès desquelles sont recueillies des informations nominatives doivent être informées :*

- *du caractère obligatoire ou facultatif des réponses,*
- *des conséquences à leur égard d'un défaut de réponse,*
- *des personnes physiques ou morales destinataires des informations,*
- *de l'existence d'un droit d'accès et de rectification."*

Les informations recueillies lors des différents entretiens ayant abouti à la conclusion du présent contrat seront exploitées conformément à la loi ci-dessus précitée.

Elles serviront à préparer l'éventuel acte de vente et sont obligatoires.

Elles sont intégrées dans un fichier commercial propre au RESERVANT.

Elles peuvent faire l'objet d'un droit d'accès et de rectification ».

## **1.10 - Reproduction des articles L.271-1 et L.271.2 du code de la construction et de l'habitation**

### **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 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 sept 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 alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours. »*

### **ARTICLE L.271-2**

*« Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L.271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.*

*Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un*

*versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.*

*Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de sept jours.*

*Est puni de 30 000 € d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus. »*

### **1.11 – Options éventuelles**

Le RESERVANT donne au RESERVATAIRE la possibilité de personnaliser les locaux faisant l'objet du présent contrat de réservation dans les conditions ci-dessous que le RESERVATAIRE accepte sans réserve et selon la procédure de demande d'options ci-dessous.

Un catalogue dit d'options est éventuellement présenté au réservataire par le réservant et annexé au contrat de réservation. Ce catalogue mentionne les prestations qu'il est possible de réaliser, leur montant ainsi que la date limite de commande des travaux complémentaires. Il est important que le réservataire fasse parvenir au réservant sa demande de travaux complémentaires dans le délai imparti, ce dernier étant un délai de réalisation technique ; passé ce délai, les commandes ne pourront être prises en compte.

La possibilité de réaliser des options est subordonnée à la transmission du formulaire de commande de travaux complémentaires inséré au catalogue susmentionné, ainsi qu'à l'accord exprès du Maître d'Oeuvre et du Réservant qui pourront, le cas échéant, les refuser notamment en raison des dépassements de délai de commande des prestations, contraintes techniques ou de chantier et ceci, sans avoir à en justifier au Réservataire.

Le paiement correspondant aux options commandées est un paiement distinct du règlement du prix de vente des biens pour lesquels ils auront été demandés.

Elles seront réalisées par des entreprises choisies par le RESERVANT, le RESERVATAIRE s'interdisant toute intervention sur le chantier.

Elles ne pourront en aucun cas faire obstacle au règlement des appels de fonds correspondant à l'avancement de la construction tel qu'il est défini au présent contrat.

Ces options bénéficieront des mêmes garanties de parfait achèvement et, le cas échéant, de bon fonctionnement que les prestations de même nature mentionnées dans la notice descriptive visée à l'article R.261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation.

### **1.12 - Accès au chantier**

En raison des dangers que présente un chantier de construction, le RESERVATAIRE s'interdit formellement de pénétrer en cours de construction dans l'immeuble vendu ou dans tout autre immeuble construit par le RESERVANT et renonce à tous recours s'il lui advenait de passer outre à cette interdiction.

## **II – PROJET IMMOBILIER**

### **2.1 - Consistance**

Le présent contrat concerne des biens devant dépendre d'un ensemble immobilier que le RESERVANT envisage de réaliser à :

.....,  
Sur un terrain de ..... figurant au cadastre de la façon suivante :

Commune	Section	Numéro	Adresse	Surface

Cet ensemble immobilier, pour autant seulement que le réservant décide d'en entreprendre la réalisation, sera composé de ..... logements et des places de stationnement automobile.

Cet ensemble immobilier fera l'objet d'un état descriptif de division et sera soumis au statut de la copropriété.

D'une manière générale, l'ensemble immobilier supportera toutes les servitudes et charges pouvant résulter de(s) l'arrêté(s) de permis de construire et de ses modificatifs éventuels, des cahiers des charges et du(des) règlement(s) de copropriété que le RESERVANT fera établir.

Le RESERVANT se réserve le droit, sans que le concours du RESERVATAIRE soit nécessaire et sans qu'il puisse s'y opposer et exercer de ce fait aucune réclamation sous quelque forme que ce soit, de déposer toute demande de permis de construire ou de permis de construire modificatif qu'il juge nécessaire, de modifier en plus ou en moins le nombre d'appartements, leur composition et leur répartition, de modifier les lots annexes à la seule exception des lots objets des présentes, sauf accord du RESERVATAIRE.

Le RESERVANT déclare que la construction est régie par les normes de la .....

## **2.2 - Situation au plan foncier**

Le terrain d'assiette objet des présentes a fait l'objet de promesses de vente.

## **2.3. Situation administrative**

En vue de cette édification, le RESERVANT a déposé une demande de permis de démolir et de permis de construire à la Mairie de .....

Le RÉSERVANT se réserve la possibilité de déposer toute demande de permis de construire modificatif pour ce qui concerne les lots non encore vendus ou de modifier en plus ou en moins le nombre de lots privatifs qui seront construits ultérieurement.

## **2.4. Conditions suspensives**

Le présent contrat de réservation est conclu sous les conditions suspensives suivantes :

- ✚ Acquisition de l'assiette foncière des biens
- ✚ Obtention d'un permis de construire devenu définitif
- ✚ Délivrance des garanties d'achèvement ou de remboursement prévues par les articles R261.17 à R261.24 du Code de la Construction et de l'habitation.

## **2.5. Notaire du Réservant**

Les plans, descriptifs et règlement de copropriété seront déposés au rang des minutes de l'Etude de Maître CRENEAU-JABAUD, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Hervé DUBREUIL, Béatrice CRENEAU-JABAUD, Philippe BERNARD et Brigitte LATOUR, notaire associés » qui sera chargée d'établir et de recevoir, en son Office, les actes de vente.

Coordonnées du notaire  
OFFICE NOTARIAL DE NOISY LE SEC  
Jérôme BRUNEAU, Notaire Assistant  
Email : jerome.bruneau.93007@paris.notaires.fr  
10, rue Carnot - BP 26 - 93136 NOISY LE SEC Cedex  
Tel : 01.49.42.41.40 - Fax : 01.48.46.07.23

### **2.6 - Dépôt de garantie**

Les dépôts de garantie seront déposés sur le compte de réservation clos ouvert ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Le Réservataire autorise le séquestre à transférer ces dépôts de garantie sur un compte bancaire qui serait ultérieurement ouvert par le RESERVANT dans un établissement bancaire, transfert dont le RESERVATAIRE serait alors informé par le RESERVANT par un courrier lui indiquant les coordonnées de ce compte bancaire, ou à l'Office Notarial de NOISY LE SEC (93 130), 10 rue Carnot.

## **III - CONDITIONS PARTICULIERES**

### **3.1 - Désignation des locaux objets du présent contrat**

<b>LOCAUX RESERVES</b>	<b>APPARTEMENT</b>	<b>PARKING</b>
<u>Bâtiment</u>		
<u>Etage</u>		
<u>N° Lot(s)*</u>		
<u>Surface lot principal**</u>		
<u>Surface terrasse</u>		
<u>Surface balcon</u>		
<u>Surface jardin</u>		

*\* Avant établissement de l'Etat descriptif de division, le numéro indiqué est le numéro de plan ; ces numéros peuvent être différents des futurs numéros de copropriété.*

*\*\* En fonction des nécessités techniques, des contraintes de la réalisation et/ou des impératifs réglementaires, des modifications de surface peuvent intervenir dans la tolérance de 5% de la surface initiale.*

Options

Voir : « Procédure de demande d'options »

**3.2 - Prix**

**3.2.1 – Détermination du prix de vente**

**Le prix de vente HORS TAXES des locaux ci-dessus désignés est de :**

En chiffre	€ HT
En lettre	HT

Le taux de TVA applicable, en vigueur à ce jour, est de : 20 %

**Le prix de vente TOUTES TAXES COMPRISES des locaux ci-dessus désignés est de :**

En chiffre	€ TTC
En lettre	TTC

Le prix ci-dessus ne comprend ni les frais de notaire, ni les frais d'hypothèques, ni la participation aux frais d'établissement du règlement de copropriété.

Le prix ci-dessus sera payable de la façon indiquée ci-après, étant fait observer que toutes les sommes énoncées sont toutes taxes comprises.

Ce prix ne tient pas compte :

- des frais et émoluments du présent acte, y compris les frais de publicité foncière,
- des frais et charges financières des emprunts qui seront contractés le cas échéant par l'**ACQUEREUR** ainsi qu'il pourra être indiqué ci-après,
- des frais de copropriété de l'**IMMEUBLE** à compter de la date à laquelle il lui aura notifié que les locaux sont mis à sa disposition.
- du montant correspondant aux variations de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances existant ou à créer et non notifiés à la date de signature du contrat de réservation.

**Le prix ainsi déterminé se décompose de la façon suivante :**

<b>a) Le(s) appartement(s) ou maison pour un prix de</b>	€ TTC
<b>b) L'(les) emplacement(s) de stationnement pour un prix de</b>	€ TTC
<b>TOTAL PRIX DE VENTE</b>	€ TTC

### **3.2.2 - Le prix sera payable selon les modalités suivantes :**

#### **3.2.2.1 – Echancier de paiement**

Il est précisé que l'avancement des travaux et l'achèvement des biens vendus s'apprécieront à partir du stade « Achèvement du Plancher Haut du rez-de-chaussée », par référence à la seule cage d'escalier du bâtiment considéré dont ils dépendent respectivement.

Tout retard dans leur paiement entraînera une pénalité calculée au taux de 1% par mois de retard, à titre d'indemnité compensatrice du préjudice subi par le réservant.

Ces versements sont conformes aux versements maxima, prévus par le Code de la Construction et de l'Habitation.

<b>Stades d'avancement des travaux</b>	<b>Pourcentage à chaque stade</b>	<b>Pourcentage cumulé</b>
Réservation	<b>2%</b>	2%
Signature de l'acte authentique de vente	<b>28%</b>	30%
Achèvement des fondations	<b>5%</b>	35%
Achèvement du plancher haut du rez-de-chaussée	<b>20%</b>	55%
Achèvement du plancher haut du dernier étage	<b>10%</b>	65%
Mise hors d'eau du bâtiment	<b>5%</b>	70%
Au début du cloisonnement	<b>20%</b>	90%
A l'achèvement des travaux	<b>5%</b>	95%
A la livraison	<b>5%</b>	100%

### **3.2.3 - Le prix HORS TAXES sus indiqué est FERME, DEFINITIF ET NON REVISABLE**

Il est ici précisé que les prix de vente convenus ont été fixés Taxe sur la Valeur Ajoutée incluse au taux en vigueur au jour de l'avant contrat et qu'en cas de modification de ce taux de TVA actuellement en vigueur, le prix serait modifié pour tenir compte de l'incidence de cette modification, toute variation du taux de cette TVA faisant le profit ou la perte du RESERVATAIRE.

Si le taux de la T.V.A. venait à être modifié avant l'expiration d'une des périodes d'échelonnement du paiement du prix, l'encaissement correspondant et ceux ultérieurs subiraient également cette variation.

### **3.3 - Réalisation de la vente**

Après acquisition du terrain par le MAITRE D' OUVRAGE et mise en place de la garantie financière d'achèvement, le projet d'acte notarié de vente sera notifié au CLIENT et la date à laquelle la vente pourra être signée lui sera précisée.

Toutefois, l'acte de vente ne pourra être signé qu'après l'obtention des prêts conformément au plan de financement prévu, sauf renonciation aux prêts demandés par le CLIENT.

La signature de l'acte de vente interviendra un mois après la notification, au RESERVATAIRE, prévue à l'article 1.2. ci-dessus, qui sera faite à l'initiative du **RESERVANT**.

A compter de cette notification, le CLIENT dispose d'un délai d'un mois avant la date prévue pour la signature pour examiner le projet d'acte et ses annexes. Toutefois, il est expressément convenu que le CLIENT pourra demander la régularisation de l'acte de vente avant l'expiration de ce délai d'un mois.

Cette signature interviendra en pratique en l'étude du notaire du RESERVANT indiqué au 2.5 et revêtira la forme de la «vente en l'état futur d'achèvement».

Si le RESERVANT propose la vente, la notification du projet d'acte de vente en état futur d'achèvement sera adressée prévisionnellement au RESERVATAIRE.

Conformément à la législation, la durée de validité du présent contrat est de neuf (9) mois.

Faute par le Client d'avoir signé l'acte de vente à la date fixée dans la notification, et sauf résiliation amiable, le CLIENT sera déchu d'user du droit de préférence qui vient de lui être conféré et le Maître d'Ouvrage pourra disposer librement des biens réservés huit jours après sommation de régulariser restée infructueuse.

#### **3.4 - Date prévisionnelle d'achèvement**

.....TRIMESTRE.....

Par suite de l'achèvement des travaux et à une date et une heure qui sera proposé par le RESERVANT devenu VENDEUR au RESERVATAIRE devenu ACQUEREUR au moins 15 jours calendaires à l'avance, il sera établi contradictoirement un procès-verbal de livraison et mentionnera les réserves subsistantes à la date de ce procès-verbal. Cette fixation de rendez-vous sera accompagnée de la copie d'une lettre du Maître d'œuvre d'exécution du chantier attestant l'achèvement du bâtiment.

### **3.5 - Dépôt de garantie**

Au titre du dépôt de garantie et en contrepartie de la présente réservation, une somme de :

En chiffre		€
En lettre		

La validité des présentes est conditionnée par l'encaissement de ce chèque.  
Le défaut de provision dudit chèque entraînant la caducité des présentes.

### **3.6 – Plan de financement du RESERVATAIRE**

Par application de la loi du 13 juillet 1979, le RESERVATAIRE déclare qu'il envisage de financer comme suit son acquisition :

Apport personnel (nature, disponibilité)	
P.E.L. (*) (Préciser date limite du PEL)	
Prêt 1 % (*)	
Prêt à taux 0 % (*)	
Autres prêts (*)	
<b>TOTAL</b>	€

(\*) Montant, taux maximum, durée maximale à préciser.

Le **RESERVATAIRE** déclare qu'il envisage de financer comme suit son acquisition, à savoir

au moyen d'un ou plusieurs prêts, ainsi qu'il est dit ci-apres \*

au moyen de ses deniers personnels ou assimilés \*

\* Un seul choix possible, l'article correspondant au choix non effectué sera réputé non écrit.

### **3.7 - Négociation**

Les parties déclarent que les présentes ont été négociées, à savoir

directement entre les parties \*

par un intermédiaire professionnel \*

\* Un seul choix possible, l'article correspondant au choix non effectué sera réputé non écrit.

En cas d'intervention d'un intermédiaire professionnel, il est précisé ce qui suit :

Identification du professionnel	
Montant de la commission	€ TTC
Charge de la commission	<input type="checkbox"/> RESERVANT <input type="checkbox"/> RESERVATAIRE

## EVENTUEL(S) EMPRUNT(S) DU RESERVATAIRE

### 1<sup>er</sup> CAS

#### Condition suspensive d'obtention de prêt

Le RESERVATAIRE déclare qu'au cas où il ferait l'acquisition des biens objet du présent contrat préliminaire, le prix devrait en être payé au moyen d'un ou plusieurs prêts, non obtenus à ce jour, dont les modalités sont définies ci-dessous. En conséquence, le présent contrat se trouve soumis à la condition suspensive d'obtention desdits prêts.

#### OBLIGATIONS DU RESERVATAIRE

Le RESERVATAIRE s'oblige à :

- ✚ déposer le ou les dossiers de demande de prêt dans le délai de DIX jours à compter de la signature des présentes,
- ✚ justifier du dépôt de la demande au RESERVANT dans le délai de HUIT jours du dépôt,
- ✚ justifier au RESERVANT, dans le délai de HUIT jours, de l'octroi ou du refus dudit prêt,
- ✚ effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention desdits prêts, et à faciliter l'octroi de ces prêts en fournissant sans retard tous les renseignements et documents qui pourraient lui être demandés,
- ✚ se prêter aux examens médicaux qui lui seraient demandés dans le cadre de l'assurance décès invalidité et accepter de payer les surprimes éventuelles,
- ✚ d'une manière générale, faire tout son possible pour faire aboutir la ou les demandes de prêts, de sorte que la condition suspensive ci-dessus convenue se réalise dans les délais prévus.

#### Conventions relatives à la réalisation de la Condition Suspensive

Elle sera réalisée par l'obtention "des prêts" aux conditions suivantes :

Montant	Euros
Durée	Ans
Taux	% l'an (hors assurance)

**Le RESERVATAIRE déclare, à ce sujet, qu'à sa connaissance :**

- ✚ il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts, ni à la mise en place de l'assurance décès invalidité sur la tête des acquéreurs ou des cautions éventuelles,
- ✚ que les garanties demandées par l'établissement prêteur pourront, sauf imprévu, être mises en place.

La condition suspensive sera considérée comme réalisée par la survenance des évènements suivants :

a) la réception par l'Emprunteur, de la formulation par écrit d'une offre de prêt d'un établissement prêteur, effectuée dans les termes de l'article 5 de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979, et respectant les conditions financières définies ci-dessus.

b) la réception par l'emprunteur de son agrément donné par l'Assureur avec lequel l'établissement prêteur a souscrit une assurance collective ; toutefois, la réalisation de cet événement ne sera nécessaire que si l'établissement prêteur a exigé de lui l'adhésion à un

contrat d'assurance collective et si l'assureur a subordonné sa garantie à l'agrément de la personne de l'assuré.

Le RESERVATAIRE s'engage à informer le RESERVANT de la survenance des événements ci-dessus dans les cinq (5) jours de leur réalisation, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au RESERVANT et accompagnée d'une photocopie de l'offre et, le cas échéant, de l'agrément de l'assurance. Il devra notifier au RESERVANT, dans les mêmes conditions, le défaut, si le cas se produit, d'obtention du prêt ou d'agrément de l'assureur.

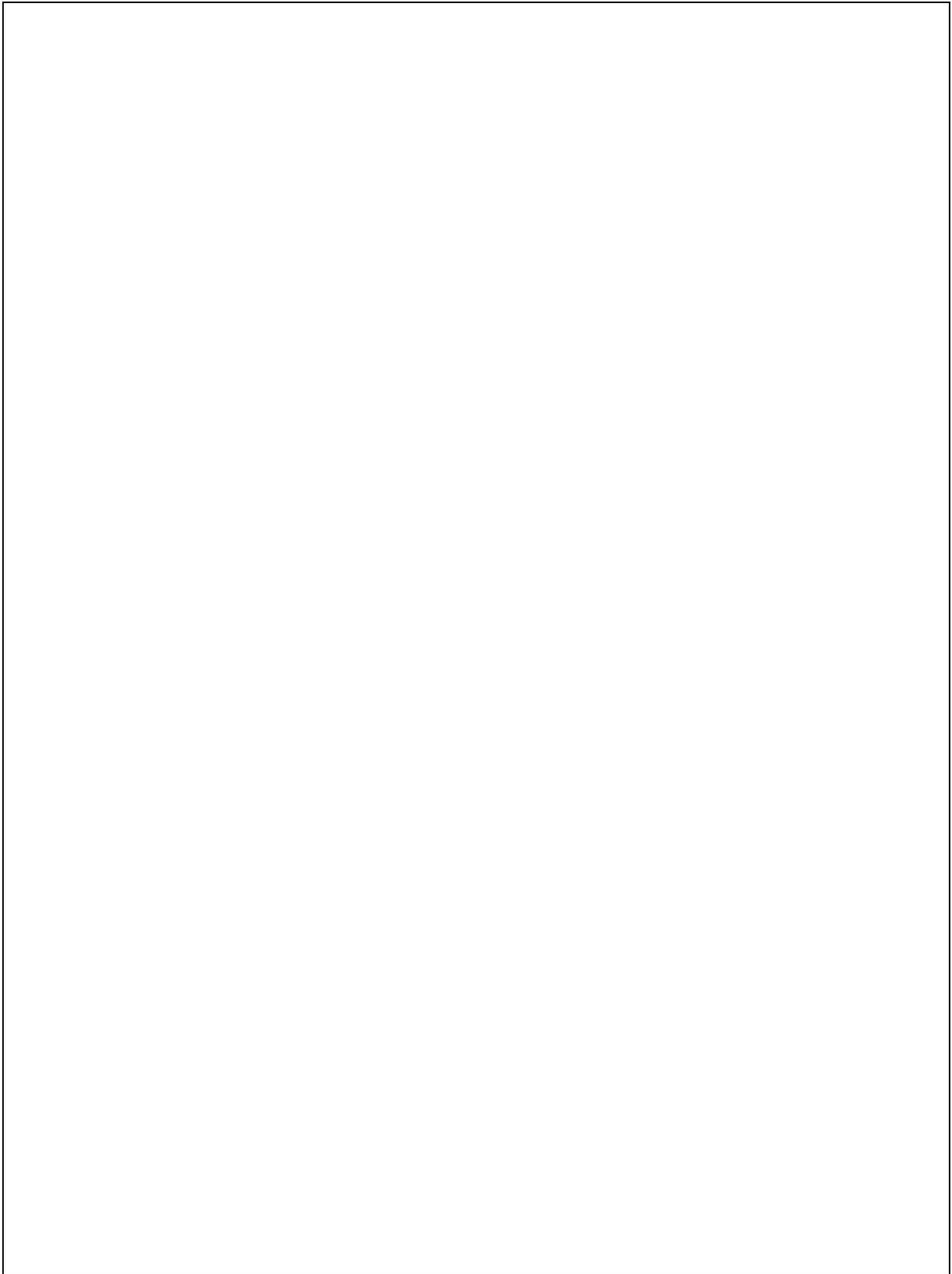
Dans tous les cas, le RESERVATAIRE pourra s'il le juge à propos, renoncer au bénéfice de la condition suspensive ci-dessus, par lettre manuscrite adressée au PROMETTANT, et dans laquelle le RESERVATAIRE aura reproduit sous sa signature la mention de l'article L.312.17 du Code de la Consommation.

**2ème CAS**  
**Absence de recours à un emprunt**

Pour satisfaire aux dispositions des articles L.312-15 et suivants du Code de la Consommation, le **RESERVATAIRE** déclare que le prix des biens objet du présent contrat de réservation, si la vente se réalise, sera payé au moyen de ses deniers personnels, sans qu'il ait besoin de recourir à un ou plusieurs prêts.

En conséquence, il est apposé par le **RESERVATAIRE** la mention manuscrite ci-après.

*Modèle de mention " Je soussigné déclare que le prix sera payé sans l'aide d'un ou de plusieurs prêts régis par la Loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 et je reconnais avoir été informé et déclare que si contrairement à mon intention ainsi déclarée je recourais à un ou plusieurs prêts pour la présente acquisition, je ne pourrais me prévaloir de la protection de cette Loi."*



## PROCEDURE DE DEMANDE D'OPTIONS

Le programme a fait l'objet d'études menées par des professionnels attentifs à la qualité de la conception des plans, du choix des prestations et ceci, dans le respect des contraintes architecturales et réglementaires.

Malgré tout le soin apporté à cette réalisation, il est toutefois possible que vous souhaitiez y apporter des modifications relatives aux prestations techniques ou de finition qui s'avèreraient plus complexes à réaliser après livraison de votre appartement.

Afin de répondre au mieux à vos demandes, sans perturber le bon déroulement du chantier, nous vous remercions de bien vouloir respecter la procédure suivante, en particulier en ce qui concerne les délais.

### **A - Conditions techniques et réglementaires**

Les modifications demandées par le RESERVATAIRE ne peuvent être prises en considération à la seule condition qu'elles concernent des prestations visées dans le catalogue d'options.

Toutes modifications nécessitant la mise en oeuvre de prestations non prévues à cette notice ne pourront être réalisées que par le RESERVANT et après achèvement général de l'immeuble et livraison de l'appartement.

Ces options ne pourront être exécutées que sous les conditions suivantes :

- ✚ les travaux devront être conformes aux normes de sécurité en vigueur, au permis de construire, objet du présent contrat, au règlement de copropriété et, en général, à toute la réglementation applicable en matière de construction (D.T.U., etc...);
- ✚ les travaux ne devront pas porter atteinte directement ou indirectement aux droits des autres propriétaires ;
- ✚ ils ne devront pas avoir pour résultat de porter atteinte à la stabilité des structures de l'immeuble, à son isolation phonique ou thermique et ne devront en aucun cas engendrer de troubles dans le déroulement du chantier. Ils ne devront pas modifier la destination des locaux ;
- ✚ les options demandées seront exécutées par les entreprises déjà titulaires d'un marché de travaux avec le Maître d'Ouvrage ;
- ✚ le Maître d'Ouvrage ne pourra prendre en considération une option qui impliquerait le recours à une entreprise non représentée sur le chantier ;
- ✚ le Client s'interdit d'intervenir directement auprès du Maître d'oeuvre et des entreprises durant le déroulement des travaux.
- ✚ Sur ces critères, et en fonction de l'avancement du chantier, LE RESERVANT appréciera la recevabilité de votre demande.

### **B – Procédure à suivre**

L'étude et la réalisation de vos options seront d'autant plus aisées que votre demande nous parviendra rapidement.

#### **1 - Pour les lots "Techniques"**

A compter de votre réservation, vous pourrez prendre rendez-vous avec votre conseiller commercial. Celui-ci vous accompagnera afin de rédiger vos demandes d'options. Ces demandes seront étudiées sous réserve qu'elles soient compatibles avec le planning ci-dessous.

Pour les lots « techniques », un chèque d'un montant forfaitaire de **150 €** correspondant aux frais de dossier et un chèque de **50%** du montant total des options souhaitées devra accompagner votre demande.

Pour toute demande supplémentaire après votre première demande, un montant forfaitaire de **50 €** de frais de dossier vous sera demandé en sus des **50%** du montant des options, sous réserve du respect du planning ci-dessous.

## **2 - Pour les lots "Décoratifs"**

Vous recevrez ultérieurement un courrier vous invitant à effectuer vos choix de décoration (carrelage, parquet, moquette...).

Pour les lots « décoratifs », un chèque représentant 50 % du montant total des options souhaitées devra accompagner votre demande.

**Si vous n'avez pas encore régularisé votre acquisition par devant notaire, le versement du 1<sup>er</sup> acompte ne sera encaissé qu'au jour de la signature de l'acte authentique, date à laquelle la prise en compte de vos options pourra intervenir.**

## **C – Planning**

Compte tenu de l'avancement prévisionnel du chantier, les demandes d'options devront être formulées et acceptées au plus tard :

Pour les lots "Techniques"  
(cloisonnement, plomberie)

Dans les 10 jours à compter de  
la réception de l'appel de fonds  
« Achèvement des fondations »

Pour les lots "Décoratifs"  
(revêtement de sols et murs : carrelage,  
peinture, parquet, moquette.....)

Dès réception d'un courrier vous  
invitant à effectuer vos choix de  
décoration.

**⊗ dates au-delà desquelles votre demande ne pourra plus être intégrée dans l'avancement du chantier.**

## IV - GENERALITES

### 4.1 Provision sur frais

En sus du dépôt de garantie, le RESERVATAIRE versera, à première demande, au notaire de l'opération, la somme de deux cent cinquante euros (250,00 EUR).

Il autorise d'ores et déjà l'Etude de Maîtres Hervé DUBREUIL, Béatrice CRENEAU-JABAUD, Philippe BERNARD et Brigitte LATOUR Notaires associés à NOISY LE SEC (Seine Saint Denis), 10, rue Carnot. à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Au même titre que le dépôt de garantie susvisé, cette somme viendra en compte sur le prix et frais, lors de la réalisation de l'acte authentique, si elle a lieu et si la vente se réalise dans le délai ci-après prévu.

Toutefois, en cas de non réitération par acte authentique du présent avant contrat par fait, négligence ou défaillance du RESERVATAIRE et ce quelque soit le motif, ladite somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire susnommé en rémunération des démarches accomplies ainsi que des débours qui ont pu être engagés au titre des demandes de pièces.

### 4.2 Attribution de juridiction

Pour toutes contestations relatives à l'interprétation ou à l'exécution des présentes, les parties conviennent de s'en remettre au Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble qui sera seul compétent.

### 4.3 Frais

Les frais des présentes, ainsi que ceux de la vente, si elle se réalise, seront à la charge du **RESERVATAIRE**, qui s'oblige à leur paiement.

Il aura également à rembourser au **RESERVANT**, ainsi qu'il s'y engage, si la vente se réalise, une somme correspondant à la quote-part lui incombant dans les frais de géomètre, d'architecte, de règlement de copropriété, et pour les plans, dans la limite maximale de 12 € par tantièmes généraux.

DONT ACTE  
FAIT EN TROIS EXEMPLAIRES

Fait à	Le
--------	----

Les parties approuvent expressément  
Renvois : .....  
Mots rayés nuls : .....  
Chiffres rayés nuls : .....  
Lignes entières rayées nulles : .....  
Barres tirées dans les blancs : .....

Signatures :

**DOSSIER DE RESERVATION**  
**LISTE DES DOCUMENTS A REMETTRE**

<b>DOCUMENTS</b>	<b>ACTION</b>
<b>Eléments d'état civil du Client</b>	<u>Documents d'état civil à fournir par le RESERVATAIRE :</u> - Copie des cartes d'identité ou de résident recto verso, - Extraits d'acte de naissance et de mariage, - Copie du contrat de mariage ou de pacs.
<b>Contrat de réservation</b>	- Parapher toutes les pages - sur la dernière page dater, apposer la mention "Lu et approuvé" et signer
<b>Chèque d'acompte</b>	- Copie du chèque
<b>Notice descriptive</b>	- Parapher toutes les pages - sur la dernière page dater et signer
<b>Plan des lots</b>	Dater et signer
<b>Plan du sous-sol</b>	Dater et signer
<b>Plan de Masse</b>	Dater et signer
<b>Notification SRU</b>	A faire par le RESERVANT