

# **CONTRAT DE RESERVATION**

## **ENTRE LES SOUSSIGNES**

1°/ La société RINARDOO, société à responsabilité limitée au capital de 15000 Euros, ayant son siège social à 06210 MANDELIEU, les 3 Rivières – 410 avenue Janvier Passero,

Ladite société représentée par Monsieur Patrick KINSELLA, Gérant de ladite société, nommé à cette fonction, dûment habilité à cet effet en vertu des statuts.

La société RINARDOO, ci-après dénommée le RESERVANT,

2°/ Et

Ci-après dénommée LE RESERVATAIRE,

Agissant conjointement et solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée à chaque fois, sans possibilité de cession du présent contrat ou de substitution à celui-ci même avec solidarité.

Lesquels préalablement aux conventions objet des présentes, on exposé ce qui suit :

## **EXPOSE**

1°/ Opération de construction :

La Société RINARDOO envisage de réaliser une opération d'une villa avec piscine pour une surface hors œuvre nette globale minimale de ..... Et une parcelle de terrain d'une surface de.....m2 portant le N°.....Sur un terrain situé à Les Cardillon – Impasse des Cassiers – 06650 LA ROQUETTE SUR SIAGNE

Cadastré savoir :

- Section BP Ensemble Lotissement

Les caractéristiques prévisionnelles de la construction, en ce qui concerne la partie réservée sont indiquées dans une note technique sommaire ci-après annexée après signature des parties ainsi que les plans de vente de la villa.

LE RESERVANT entend se réserver la possibilité d'apporter, outre des compléments, des modifications à la consistance et aux caractéristiques de la construction, en ce compris les biens réservés.

Il est ici précisé que ces modifications ne pourront en aucun cas entraîner l'utilisation de matériaux ou de composants de qualité moindre.

2°/ Délai prévisionnel d'exécution :

Le délai prévisionnel d'exécution des travaux sera fixé au plus tard ..... si la signature de l'acte de vente du terrain se réalise. Il sera majoré de plein droit au titre des clauses usuelles de suspension, telles qu'intempéries, grèves, redressement ou liquidation judiciaire de l'une des entreprises exécutant les travaux.

3°/ Sur l'application de la Loi du 10 juillet 1965 :

Le RESERVANT déclare que l'ensemble immobilier à édifier est soumis au régime de la copropriété tel qu'il est régi par la Loi du 10 juillet 1965.

4°/ Sur le permis de construire :

Le RESERVANT déclare qu'il déposerait au plus tard le..... auprès des services compétents de la Commune de la Roquette, un permis de construire pour une villa individuelle correspondant aux plans annexés et pour une surface SHON de ..... Avec piscine (.....) sur une parcelle de .....m2.

Ledit permis devra être purgé des recours de tiers.

**RESERVATION**

Le RESERVANT dans les conditions de l'article L 261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation s'engage à l'égard du RESERVATAIRE à lui réserver les biens dont la consistance et les caractéristiques de la construction sont indiquées aux présentes.

Durant le délai ci-après convenu, le RESERVANT s'interdit de proposer la vente desdits biens à quelque personne que ce soit, autre que le RESERVATAIRE.

En contrepartie, le RESERVATAIRE, s'engage à effectuer le versement de la somme de ..... Euros sur un compte à son nom en la comptabilité de Maître Philippe CLERC, Notaire à MOUGINS, 141 avenue Marcel Védrine, à titre de dépôt de garantie, indisponible incessible et insaisissable, faute de quoi la présente réservation sera nulle, dans un délai de quinze jours de la signature des présentes.

La présente réservation est consentie pour une durée de 24 mois.

Si à l'expiration de celle-ci, à défaut d'avoir pu satisfaire aux conditions juridiques, techniques et financières rendant possible l'opération, la vente des biens objet de la réservation n'a pu être offerte, le dépôt de garantie sera restitué au RESERVATAIRE comme il est dit ci-après sous le paragraphe « Dépôt de Garantie », sauf convention contraire des parties.

### **BIENS RESERVES**

Un villa de ..... m2 de SHON portant le numéro de lot ..... d'une superficie de .....m2 surface habitable.....m2, situé sur la parcelle N° .....

Comprenant :

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

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

## **PRIX**

Le prix **ferme et définitif** (sauf accord des parties) des biens réservés est de : .....

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE INCLUSE au TAUX DE 19,60 %.

Soit un prix hors taxes de :

Et la T.V.A. au taux de 19,60 % d'un montant de :

Le prix ne comprend pas :

- Les frais d'acte notarié de vente, y compris les frais de publicité foncière.
- Les frais et charges des emprunts du RESERVATAIRE
- Les frais des travaux supplémentaires par rapport aux prévisions de la réservation, qui seraient demandés par le RESERVATAIRE.
- La quote-part dans les charges du règlement de copropriété de l'ensemble dont font partie les biens réservés.

## **MODALITES DE PAIEMENT**

Le prix tel qu'il est déterminé à l'article précédent ci-dessus sera payable en fonction de l'article R 261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation comme suit :

- 30 % à l'acte de vente notarié
- 05 % au stade fondations achevées et plancher bas coulé.
- 20 % au stade gros œuvre achevé.
- 15 % au stade de la mise hors d'eau.
- 15 % au stade de la mise hors d'air.
- 10 % au stade de l'achèvement.
- 05 % à la livraison

L'avancement des travaux sera valablement justifié par une attestation du Maître d'Œuvre et envoyée en lettre recommandée avec accusé de réception au RESERVATAIRE.

Les fractions payables en fonction de l'avancement des travaux seront exigibles dans le délai de quinze jours à date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception.

## **FINANCEMENT**

Le RESERVATAIRE déclare que si la vente se réalise, il fera son affaire personnelle du financement de l'acquisition des biens objet du présent contrat, sans intervention du RESERVANT, étant convenu que si le RESERVATAIRE se propose de recourir à un ou plusieurs prêts, il s'oblige à effectuer tout ce qui est nécessaire ou utile afin que ce ou ces emprunts puissent être obtenus et mis en place préalablement à la signature de l'acte de vente.

Il a été ici précisé qu'au cas où la vente devrait être établie sous condition suspensive par application des articles L 312-16 et suivants du Code de la Consommation, le délai de la condition suspensive sera fixée à un mois à compter de l'acte de vente, et en cas de non réalisation de la condition de la vente, sera de plein droit, nulle et non avenue et l'acquéreur supportera définitivement les frais et droits de l'acte de vente annulé, ainsi que ceux de l'acte ayant constaté la non réalisation de la condition.

En cas de réalisation de cette condition, un acte le constatant sera dressé par le Notaire ayant reçu la vente, à l'occasion duquel l'acquéreur devra verser les sommes exigibles en fonction de l'état d'avancement des travaux, au jour de la signature dudit acte.

Dans cette hypothèse, l'acquéreur supportera outre les frais d'acte de vente sous conditions suspensives, ceux afférents à l'acte destiné à constater la réalisation de cette condition.

## **FORME DE L'ACTE DE VENTE**

Si les conditions juridiques, techniques et financières permettant la réalisation de l'opération sont réunies dans le délai de validité des présentes, le RESERVANT notifiera au RESERVATAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire, le projet de l'acte de vente des biens objet de la présente convention.

Conformément à l'article R 261-30 du Code de la construction et de l'habitation, la notification doit être faite un mois au moins avant la date proposée pour la signature de l'acte de vente par devant

notaire, laquelle sera mentionnée dans la notification, étant précisé que la date convenue aura été fixée préalablement en accord avec le RESERVATAIRE.

Si le RESERVATAIRE ne se présente pas à la date fixée pour la signature de l'acte de vente, une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception lui sera adressée huit jours à l'avance pour un second rendez-vous.

Si le RESERVATAIRE fait connaître son intention de ne pas donner suite à la réservation, où s'il ne se présente pas aux deux rendez-vous fixés pour la signature de l'acte de vente, ou si, s'étant présenté, il refuse de signer ou ne verse pas la partie du prix alors exigible, le RESERVATAIRE sera considéré

comme ayant renoncé à l'acquisition, et le RESERVANT pourra disposer librement des biens faisant l'objet de la présente réservation.

De même toute demande formulée par le RESERVATAIRE qui aurait pour objet d'introduire dans l'acte de vente des dispositions non conformes à celles de la présente réservation, sera considérée comme un refus pur et simple d'acquiescer et le RESERVANT pourra alors librement disposer des biens en faisant l'objet comme il a été dit ci-dessus.

### **CONDITIONS DE LA VENTE EVENTUELLE**

La vente des biens objet de la présente réservation, si elle est réalisée aura lieu en l'état futur d'achèvement en application de l'article 1601-3 du code Civil, aux conditions habituelles des ventes d'immeuble à construire portant sur des locaux à usage d'habitation, savoir :

- La vente comportera l'une 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 vendeur ayant seul le choix de la forme de la garantie fournie et la faculté de se substituer la garantie de remboursement à la garantie d'achèvement de l'article R 261-21 du Code de la Construction et de l'Habitation, cela sans le concours de l'acquéreur conformément à l'article R 261-23 du même code.

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, nécessaires 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.

- La vente aura lieu avec garantie de contenant du terrain, de la surface et des côtes des locaux. Toutefois, toute différence de 5 % en plus ou en moins des surfaces ou des côtes exprimées sur les plans seront tenus pour admissibles et ne pourront motiver aucune réclamation.

- L'entrée en jouissance n'aura lieu qu'après achèvement au sens de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'habitation des biens objet de la réservation, et le paiement du solde du prix sous les réserves de l'article R 261-14 du même code.

- Le paiement des fractions du prix payables à terme sera garanti par un privilège de vendeur et l'action résolutoire.

- La résolution de la vente entraînera à la charge de la partie à qui elle sera imputable, une indemnité égale à 10 % du prix, sans préjudice de la faculté pour la partie invoquant la résolution, de demander la réparation du dommage effectivement subi.

- Le vendeur sera tenu à la garantie des vices apparents lors de la mise à disposition de l'acquéreur dans les termes de l'article 1642-1 du Code Civil, étant précisé que le vendeur en sera déchargé si, dans le délai fixé audit article l'acquéreur n'a pas dénoncé les vices qu'il aurait constatés. Il en sera de même dans des conditions identiques des défauts de conformité par rapport aux spécifications de l'acte de vente.

- Le vendeur sera tenu à la garantie des vices cachés dans les termes de l'article 1646-1, observation étant ici faite que pour son application le point de départ de garantie sera la réception des travaux effectuée par le vendeur, avec ou sans réserves.

### **DEPOT DE GARANTIE**

En cas de réalisation de la vente, l'indisponibilité du dépôt de garantie cessera, et son montant sera viré par le dépositaire, au compte du vendeur, pour servir au paiement de la fraction du prix exigible au jour de la signature de l'acte de vente, à due concurrence.

Au cas où les conditions juridiques, techniques et financières permettant la réalisation de l'opération n'étant réunies, le RESERVANT n'offrirait pas la vente dans le délai ci-dessus spécifié, le montant du dépôt de garantie sera purement et simplement remboursé au RESERVATAIRE, qui ne pourra prétendre à rien de plus que ce remboursement.

Au cas où la vente serait offerte et où le RESERVATAIRE renoncerait à acquérir pour l'une des causes mentionnées aux alinéas b, c, de et e de l'article R 261-31 ci-après reproduit du Code de la Construction et de l'Habitation, il devra notifier par lettre recommandée avec accusé de réception, sa demande motivée de remboursement au RESERVANT et au dépositaire.

A défaut de contestation par le RESERVANT dans le délai de quinze jours après émission de la demande, le dépositaire devra rembourser le dépôt sans retenue ni pénalité, dans le délai maximum de trois mois à compter de la demande du RESERVATAIRE.

En cas de contestation de la part du RESERVANT, l'indisponibilité ne cessera qu'après décision de justice.

Au cas où la vente ayant été offerte, le RESERVATAIRE renoncerait à acquérir pour une raison autre que celle prévue aux alinéas b, c, d et e de l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation, le dépôt de garantie sera acquis au RESERVANT et son montant sera versé par le dépositaire, sur justification par le RESERVANT de la notification de l'offre de vente visée ci-dessus et si dans un délai de 45 jours à compter de l'envoi de cette offre, le RESERVANT n'a pas reçu une demande de remboursement du RESERVATAIRE faite ainsi qu'il est dit ci-dessus.

### **REPRODUCTION DES TEXTES**

Pour satisfaire aux prescriptions de l'article R 261-17 du Code de la Construction et de l'Habitation, les dispositions des articles R 261-28 à 31 sont reproduites littéralement ci-après :

« Article R 261-28 : le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 % du prix 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 RESERVATAIRE 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 comportant une rubrique par RESERVATAIRE ».

« Article R 261-30 : le RESERVANT doit notifier au RESERVATAIRE le projet d'acte de vente au moins un mois avant la date de signature de cet acte ».

« Article R 261-31 : Le dépôt de garantie est restitué sans retenue ni pénalités au RESERVATAIRE :

- 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 à 10 % aux prévisions du 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 10 %

Dans les cas prévus au présent article le RESERVATAIRE notifie sa demande de remboursement au vendeur ou au dépositaire par lettre recommandée avec accusé de réception.

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

### **REMISE DES PIECES**

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu un exemplaire du présent contrat et ses annexes, savoir : la notice technique et les plans des locaux vendus.

### **MODALITES DE RETRACTATION**

Conformément à l'article 20 de la Loi 89-1010 du 31 décembre 1989 (article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation), le présent contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec accusé de réception au RESERVATAIRE qui pourra dans un délai de sept jours à compter de la réception de cette lettre, exercer une faculté de rétractation par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception au RESERVATAIRE.

Dans ce cas, le dépôt de garantie s'il a été effectué, devra être restitué au RESERVATAIRE, par le dépositaire, sans retenue ni pénalités, dans les meilleurs délais. A cet effet, la rétractation sera notifiée par le RESERVATAIRE au dépositaire dans la même forme que ci-dessus.

### **DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

- Pour le RESERVANT, en son siège social,
- Pour le RESERVATAIRE, en sa demeure sus-indiqué.

En deux exemplaires originaux,

Fait à

Le

Pour le RESERVANT

Et à

Le

Pour le RESERVATAIR

En deux exemplaires originaux.