

LE CONTRAT DE RESERVATION

D





CONTRAT DE RESERVATION

VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Entre la **SARL PROMOBAT**

et

M

ENTRE LES SOUSSIGNES

La **SARL PROMOBAT**,
Immatriculée sous le n° 410 048 755 au RCS de Bordeaux, dont le siège social est domicilié 20-24,
avenue du Canteranne, 33608 PESSAC Cedex, représentée par Benoît Pichet, en sa qualité de
gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts et de la loi.

Ci-après dénommé « **LE RESERVANT** »
D'UNE PART

Et

M

Demeurant

Ci-après dénommé « **LE RESERVATAIRE** »
D'AUTRE PART



IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT

I. PROJET DE CONSTRUCTION :

Le réservant se propose d'édifier sur un terrain situé : 2 place de la Pépinière à CAPBRETON, un ensemble immobilier qui comportera à son achèvement des logements dépendant d'un plus grand ensemble immobilier complexe faisant l'objet d'une division volumétrique.

L'ensemble immobilier de logements sera construit par le RESERVANT au sein d'un volume et placé à son achèvement sous le régime de la copropriété résultant de la loi n°65-557 du 10/07/1965.

Les places de stationnements correspondant aux besoins du programme seront édifiées en sous-sol de la résidence dans un volume distinct, sous la direction de l'établissement dénommé SCCV RAYON VERT

Pendant la durée du présent contrat de réservation, le RESERVANT se réserve la possibilité de choisir l'une des deux options suivantes :

Option 1 : L'ensemble des parkings à construire seront vendus en état futur d'achèvement par la SCCV RAYON VERT à la SARL PROMOBAT qui, à son tour, cèdera au RESERVATAIRE les droits du contrat de vente en état futur d'achèvement correspondant à la place de stationnement réservée par le RESERVATAIRE.

Option 2 : Chaque place de stationnement sera directement vendue en l'état futur d'achèvement par la SCCV RAYON VERT au RESERVATAIRE.

Par conséquent, et quelle que soit l'option choisie, les logements et les parkings feront l'objet de deux actes distincts.

Le réservant s'engage à souscrire auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable, une police d'assurance Dommages-Ouvrage couvrant l'ensemble immobilier sus-évoqué, ainsi qu'une police d'assurance « Constructeur Non Réalisateur ».

Ce projet a fait l'objet d'une demande de permis de construire n° 74218 21 A0059, délivré par la Mairie de PUBLIER en date du 7 Juillet 2022.

Le réservant se réserve expressément la faculté de solliciter en tant que de besoin, un permis modificatif concernant la configuration, l'implantation ou la destination des bâtiments.

La consistance et les caractéristiques techniques de ces immeubles résultent de la notice descriptive sommaire et des plans de masse et du lot réservé, annexés au présent contrat et paraphés par le réservataire, qui déclare les avoir reçus.

La date prévisionnelle d'achèvement de la résidence **LE DOMAINE SAINT NICOLAS**, faisant l'objet du présent contrat, au sens de l'article R261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, est fixée, sauf cas légitimes ou cas de force majeure, au **4ème Trimestre 2026**.

II. RESERVATION

Par le présent contrat, le réservant en cas de réalisation du programme décrit précédemment, s'engage à proposer au réservataire d'acquiescer par préférence à tout autre, aux conditions ci-après fixées, les lots ci-après désignés, envisagés en leur état futur d'achèvement avec les droits y attachés, tels qu'ils résultent de la notice descriptive annexée au présent contrat et des plans prévisionnels.

Le réservataire, après avoir pris connaissance de ces documents, a déclaré être intéressé par le projet et souhaité bénéficier de la réservation des lots mentionnés à l'article XII, dépendant de l'ensemble immobilier décrit précédemment.

Le réservataire est avisé du caractère éventuel de l'opération projetée, à laquelle le réservant pourra le cas échéant ne pas donner suite pour des raisons administratives, financières ou techniques.

III. PRIX

Le prix de vente des locaux réservés est mentionné à l'article XII « Conditions Particulières ».

Il n'inclut pas les frais inhérents aux travaux modificatifs ou supplémentaires qui pourraient être demandés par le réservataire, ni les frais et charges de copropriété.

Le présent contrat est conclu à un prix TVA incluse de 20 %, sans préjudice de toutes modifications dudit taux.

L'échéancier de paiement des parkings sera distinct de celui des logements.

Pour ce qui concerne les places de stationnement :

*Si le RESERVANT choisit l'option 1 exposée à l'article I. : le RESERVATAIRE versera à la SARL PROMOBAT les appels de fonds stipulés à l'acte en état futur d'achèvement les liant, selon les modalités qui y seront exposées.

*Si le RESERVANT choisit l'option 2 exposée à l'article I. : le RESERVATAIRE versera directement à la SCCV RAYON VERT les appels de fonds stipulés à l'acte en état futur d'achèvement les liant, selon les modalités qui y seront exposées.

A titre de condition essentielle et déterminante de la vente, toute cession du contrat de vente en état futur d'achèvement (correspondant à l'option 1 de l'article I.) et tout acte de vente état futur d'achèvement (correspondant à l'option 2 de l'article I.) de(s) place(s) de stationnement(s) rattachée(s) au logement réservé aux termes des présentes devra être régularisé concomitamment à la signature de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement du logement.

Le prix indiqué est définitif, en ce que le réservant s'il offre la vente le maintiendra, sauf à l'augmenter ou à le diminuer du montant de la différence de TVA, si le taux de celle-ci a subi une modification législative.

| Il sera payable de la façon suivante : | <u>Paliers</u> | <u>Montant cumulé</u> |
|--|----------------|-----------------------|
| - acte : | 20 % | 20 % |
| - ouverture de chantier et démarrage travaux : | 10 % | 30 % |
| - achèvement des fondations : | 5 % | 35 % |
| - achèvement du 1 ^{er} plancher bas : | 25 % | 60 % |
| - achèvement plancher bas R+1 | 5 % | 65% |
| - hors d'eau : | 5 % | 70 % |
| - cloisonnement en cours : | 20 % | 90 % |
| - achèvement des travaux : | 5 % | 95 % |
| - livraison : | 5 % | 100 % |

| Appel de fonds Parking | <u>Paliers</u> | <u>Montant cumulé</u> |
|--|----------------|-----------------------|
| - acte : | 20 % | 20 % |
| - achèvement Terrassements / pieux : | 40 % | 60 % |
| - dallage / élévation et plancher haut : | 30 % | 90 % |
| - passage réseaux et infrastructures | 5 % | 95 % |
| - livraison : | 5 % | 100 % |

Le réservataire s'engage à retourner par courrier, les règlements des appels de fonds successifs conformes à l'échelonnement des versements indiqué ci-avant. Tout règlement reçu plus de 15 jours

après la date d'envoi de l'appel de fonds fait courir des agios au taux de 1% par mois de retard à la charge du réservataire.

Le réservataire, s'il sollicite un prêt, autorisera les établissements prêteurs, sur production d'une attestation du maître d'œuvre de l'opération constatant l'état d'avancement des travaux, à verser directement à la société venderesse les fonds régulièrement appelés.

Le prix indiqué ne comprend ni les frais annexes liés à la vente (émoluments du notaire et autres), ni les frais et charges liés aux éventuels emprunts destinés à financer l'acquisition.

Il ne couvre que le prix de vente du lot réservé et de ses éventuelles annexes.

Estimation du montant HT des frais et commissions directs et indirects compris dans le prix :
.....€

Pourcentage correspondant à leur part dans le prix de revient* :
.....%

*prix de vente majoré des frais d'actes estimés à 2.5%

IV. FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

a) Recours à un ou plusieurs prêts

Le réservataire déclare avoir l'intention de solliciter un ou plusieurs prêts pour le financement de l'acquisition des locaux ci-dessus désignés. Le montant global de ce ou ces prêts est indiqué à l'article XII.

Le présent contrat est conclu sous la condition suspensive de l'obtention de ce ou ces prêts, au plus tard dans un délai de deux mois à compter de la signature du présent contrat.

Le réservataire s'oblige à déposer le ou les dossiers de demande de prêts dans le délai de 15 jours à compter de la signature des présentes, et à en justifier à première demande du réservant.

Le réservataire s'engage à adresser dans le délai de deux mois suivant la signature des présentes au notaire désigné dans les conditions particulières, copie de ou des offres de prêt acceptée(s). A défaut, le réservant pourra considérer la présente réservation automatiquement caduque, si bon lui semble.

b) Non recours à un prêt

Le réservataire déclare qu'il financera en totalité le prix de vente sur ses deniers personnels et sans l'aide d'un prêt.

Il apposera dans ce cas à la suite du présent paragraphe, avec sa signature, la mention manuscrite prescrite par l'article L312-17 du Code de la Consommation : « *je reconnais avoir été informé que si, contrairement à ce qui a été dit plus haut, je venais à recourir à un prêt pour payer, directement ou indirectement, la partie de mon prix que j'ai déclaré avoir l'intention d'acquitter de mes deniers personnels, je ne pourrais pas me prévaloir des dispositions de la loi du 13 juillet 1979.* »

Mention manuscrite à apposer par chacun des réservataires :

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



- pouvant excéder 5 % de la surface totale, ainsi que des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter à la construction pour des raisons administratives ou techniques.
- L'acquéreur aura la jouissance des locaux à l'achèvement de la construction, à la condition de s'être libéré de la totalité du prix de vente, sous réserve des dispositions de l'article R261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Il sera redevable à compter du jour de mise à disposition des locaux vendus, des fractions de charges communes dans les conditions définies par le règlement de copropriété, qui sera établi selon les principes d'usage, de même qu'un état descriptif de division.

L'acte de vente se substituera purement et simplement au présent contrat. En cas de contradiction entre les prévisions des deux contrats, celles de l'acte de vente prévaudront et auront seules effet.

b) Conclusion de la vente

La présente réservation est consentie pour une durée maximale de six mois, éventuellement prorogeable de six mois supplémentaires dans les deux hypothèses limitatives qui suivent (non cumulatives) : absence de réunion des conditions nécessaires à l'actabilité du programme immobilier à l'issue des six premiers mois ou accord exprès du réservant pour une prorogation de la réservation au profit du réservataire.

Le notaire notifiera au réservataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, un mois au moins avant sa signature, le projet d'acte notarié ainsi que le cas échéant, le règlement de copropriété et l'état descriptif de division. L'acte de vente sera établi au plus tard dans le délai de quinze jours suivant l'expiration du délai d'un mois précité. A défaut, le réservant sera libéré de tout engagement à l'égard du réservataire si bon lui semble.

Si le réservataire ne se présente pas à la date fixée pour la signature de l'acte de vente ou refuse de signer l'acte, sans motif légitime, le contrat de réservation sera réputé caduc. Le réservant pourra en conséquence disposer librement les biens faisant l'objet de ladite réservation.

De même, toute demande formulée par le réservataire 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 réservant pourra disposer librement des biens concernés.

VI. DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la présente réservation, le réservataire verse sur un compte spécialement ouvert à son nom chez le notaire visé à l'article XII, un dépôt de garantie d'un montant inférieur ou au plus égal à 5% du prix de vente, dont le montant est également indiqué à l'article XII. Cette somme n'est pas productive d'intérêts au profit du réservataire.

Si le réservataire use de son droit de rétractation figurant à l'article X dans le délai de dix jours conformément aux articles L271-1 et R261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation, le dépôt de garantie lui sera immédiatement et intégralement restitué.

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

- a. sera restituée au réservataire si la vente se réalise, le dépôt de garantie ne s'imputant en aucun cas sur la partie exigible du prix.
- b. sera intégralement restituée au réservataire, s'il ne reçoit pas la ou les offres de prêt destinées au financement de son acquisition, étant précisé que le réservataire devra dans ce cas justifier à première demande du réservant, avoir accompli toutes diligences pour déposer et voir instruire ses demandes de prêt,
- c. sera intégralement restituée au réservataire, dans les cas visés à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation, dans les trois mois de sa demande,

- d. 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 des raisons autres que celles indiquées au b) et c) du présent paragraphe ou suite à l'usage de son droit de rétractation.

VII. CORRESPONDANCES

Le réservataire accepte que toute lettre recommandée puisse lui être adressée indifféremment par voie postale ou par courrier électronique répondant aux exigences fixées par le décret évoqué à l'article 1369-8 du Code Civil, le réservataire acceptant l'usage de ces deux moyens, qu'il reconnaît équivalents. Pour toute notification par voie électronique, il déclare faire élection de domicile à l'adresse courriel indiquée aux conditions particulières.

VIII. MENTIONS OBLIGATOIRES

Pour satisfaire aux prescriptions de l'article R261-27 du Code de l'Habitation et de la Construction, les dispositions des articles R261-28 à R261-31 sont reproduites intégralement ci-après :

Article R261-28 : 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 R261-29 : 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 comportant une rubrique par réservataire.

Article R261-30 : Le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de signature de cet acte.

Article R261-31 : Le dépôt de garantie est restitué sans retenue ni pénalité au réservataire :

- si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire,*
- si le prix 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,*
 - 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 dudit contrat,*
 - si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé*
 - si l'immeuble ou partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou 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 ou au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

Conformément aux prévisions du Code de la Consommation, le consommateur est informé que les sociétés du Groupe PICHET relèvent du médiateur « ATLANTIQUE MEDIATION CONSO » situé 5 mail du Front populaire 44200 NANTES - <http://consommation.atlantique-mediation.org/>

Avant de saisir le médiateur d'une demande, le consommateur devra justifier avoir préalablement tenté de résoudre le différend directement auprès du professionnel concerné, par une réclamation écrite.

IX. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le réservant et le réservataire font élection de domicile à leur adresse respective, telle que mentionnée en tête des présentes.

X. FACULTE DE RETRACTATION

En vertu des dispositions de l'article L271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le bien dont il s'agit étant destiné à l'habitation et l'acquéreur étant non professionnel, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter.

A cet effet, le présent acte lui sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification ou le lendemain de la remise en mains propres, l'acquéreur pourra exercer sa faculté de rétractation par lettre recommandée avec accusé de réception.

XI. PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Conformément au Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), le client dispose d'un droit d'accès, de rectification, de suppression et d'opposition au traitement de ses données personnelles, sauf motif légitime démontré par le responsable de traitement. Pour l'exercice de vos droits ou pour toute interrogation relative aux traitements effectués, vous pouvez contacter par écrit le délégué à la protection des données du Groupe PICHET à l'adresse suivante : DPO – 20/24 avenue de Canteranne 33 608 PESSAC ou par courrier électronique : dpo@pichet.com.

Vous trouverez par ailleurs toutes les informations utiles dans la politique du Groupe PICHET en matière de protection de données personnelles disponible à l'adresse suivante : <https://www.pichet.fr/protection-des-donnees-personnelles>

Afin d'améliorer la qualité de nos services, les échanges téléphoniques avec notre Service Relations Clients sont susceptibles d'être enregistrés. Ces enregistrements sont conservés 2 mois et vous pouvez y avoir accès. Vous pouvez également vous opposer à ces enregistrements.

Si vous avez renseigné vos coordonnées personnelles dans un document annexé au présent contrat, en vue de recevoir une proposition personnalisée de la part d'un partenaire à l'occasion de votre projet d'investissement immobilier, vous consentez à ce que le Groupe PICHET transmette ledit formulaire au partenaire concerné, qui endossera à cette occasion la qualité de responsable de traitement.

XII. CONDITIONS PARTICULIERES

a) Renseignements sur le réservataire

LE CONTRAT DE RESERVATION



RESERVATAIRE

Nom

Nom jeune fille _____

Prénoms _____

Né(e) le ____/____/____

A _____

Profession _____

Adresse _____

Tél. Domicile ____/____/____/____/____

Tél. Bureau ____/____/____/____/____

Tél. Portable ____/____/____/____/____

Email _____

Marié(e) Le _____ A _____

Régime matrimonial :

Sans contrat Communauté Universelle

Séparation de biens Autre

Nom du Notaire : _____

Date du contrat : ____/____/____

Célibataire

Divorcé(e) le ____/____/____ (date jugement TGI)

Pacsé(e) le ____/____/____

Veuf(ve)

CO-RESERVATAIRE

Nom

Nom j. fille _____

Prénoms _____

Né(e) le ____/____/____

A _____

Profession _____

Adresse _____

Tél. Domicile ____/____/____/____/____

Tél. Bureau ____/____/____/____/____

Tél. Portable ____/____/____/____/____

Email _____

Marié(e) Le _____ A _____

Régime matrimonial :

Sans contrat Communauté Universelle

Séparation de biens Autre

Nom du Notaire : _____

Date du contrat : ____/____/____

Célibataire

Divorcé(e) le ____/____/____ (date jugement)

Pacsé(e) le ____/____/____

Veuf(ve)

b) Désignation du bien réservé résidence **LE DOMAINE SAINT NICOLAS (40 230) :**

Lot n° Bâtiment : Etage :

Surface Habitable en m² :

Parking (Nombre/Type) : N° :

Autres annexes (Nombre/Type) : N° :

Prix de vente TVA comprise, « Le Prix » : _____ €

Soit.....Euros (en lettres)

Dont le prix des annexes, à savoir : _____ €

c) Financement

Apport personnel : €

Montant minimal de l'emprunt sollicité : €

d) Montant du dépôt de garantie à l'ordre du notaire recevant l'acte de vente

Ce dernier s'établit à €

Par virement n° :

Tiré sur :

e) Notaire recevant l'acte de vente

Me CAPDEVILLE François

Fait à l'agence de

le

LE RESERVANT

LE RESERVATAIRE

(en cas de co-réservataires, signature de chacune des parties)

