



L'ÉCLAT

CONTRAT DE RESERVATION

CONDITIONS GENERALES

ENTRE-LES SOUSSIGNES

La **SCI ARCUEIL 94 LECLERC**, dont le siège social est à LYON - 69003, 40, rue de Bonnel,

Représentée par son Gérant, la Société **DIAGONALE**, 8 Rue Bernard Buffet – Immeuble Le Cardinet - 75017 Paris, elle-même représentée par Madame Louise LEROY, Directrice de Programmes,
Ci-après dénommée « **LA SCI ARCUEIL 94 LECLERC** »

D'UNE PART,

ET

Madame

Née à le

Profession

Demeurant à

Monsieur

Né à le

Profession

Demeurant à

Mariés le à

Régime matrimonial

Ci-après dénommé « **LE CLIENT** »,

D'AUTRE PART,

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – RESERVATION

La SCI se propose vis à vis du CLIENT à lui réserver et à lui offrir par préférence à tous autres, les locaux désignés aux **CONDITIONS PARTICULIERES**, envisagés en leur état futur d'achèvement, et les droits y attachés et ce, dans les conditions fixées par la loi 67-3 du 3 janvier 1967 relatives aux ventes d'immeubles à construire, et par les textes d'application de cette loi.

Le CLIENT déclare parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'ensemble immobilier que la SCI se propose d'édifier.

ARTICLE 2 - CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

La consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble à édifier résultent :

- D'une notice descriptive qui restera annexée au présent contrat après avoir été signée par les parties,
- Des plans de l'appartement choisi par le CLIENT, qui resteront annexés au contrat après avoir été signés par les parties,
- Des plans des autres lots faisant l'objet de la réservation (box fermé, parking, cave...),
- D'un état des risques et pollutions, commune d'Arcueil, cadastre V n° 22, 23, 24, 25, 26, 27 & 41.

Le CLIENT reconnaît avoir reçu ces documents, en avoir pris connaissance et les accepter sans réserve.

Les éventuelles modifications de plans demandées par le CLIENT, feront l'objet d'un avenant signé par les parties.

Le CLIENT prend acte de ce que les éventuelles différences n'excédant pas 5 % en plus ou en moins et concernant les cotes, surfaces ou dimensions portées sur le plan, seront considérées comme admissibles et ne donneront lieu en aucun cas à augmentation ou diminution du prix convenu au présent contrat.

ARTICLE 3 - DATE D'ACHÈVEMENT

La date prévisionnelle d'achèvement des travaux est indiquée sous le titre CONDITIONS PARTICULIERES ; le délai d'exécution ne pourra être augmenté qu'en cas de force majeure, jours d'intempéries et autres causes normales de retard : la grève, le redressement, la liquidation judiciaire des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, etc...

Les options commandées par le client pourront donner lieu, en raison de leur complexité, à la fixation d'un nouveau délai de livraison.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de retard, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

Le retard, par le client, dans le paiement des différentes fractions du prix stipulées payable à terme, constitue une cause légitime de retard, de même que l'absence de retour, dans les délais fixés, des devis de travaux modificatifs acceptés ou refusés, partiellement ou en totalité, et accompagnés, s'il y a lieu, du chèque d'acompte convenu. Le non-respect par le client, des délais mentionnés à l'article 6 constitue également une cause légitime de retard.

ARTICLE 4 – PRIX

La vente sera offerte au CLIENT moyennant le prix ferme et définitif indiqué aux CONDITIONS PARTICULIERES, sans révision. Ce prix s'entend toutes taxes comprises (au taux de TVA actuellement en vigueur). Le taux applicable sera celui existant à la date de signature de l'acte authentique. "Toute variation du taux de TVA, qui serait applicable à la présente vente, viendra majorer ou diminuer le prix de la présente vente".

Il ne comprend pas les frais, droits et honoraires d'actes notariés, de publicité foncière et de règlement de copropriété qui seront supportés par le CLIENT, ainsi que, le cas échéant, les frais se rapportant aux prêts éventuellement sollicités par celui-ci.

ARTICLE 5 - PAIEMENT DU PRIX

Le prix sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Les appels de fonds successifs ne pourront excéder les pourcentages fixés ci-après dans les conditions particulières.

La fraction de prix payable à la signature de l'acte de vente sera fonction de l'avancement des travaux. La somme déposée en vertu de l'article 6 des conditions particulières ci-après, s'imputera sur le versement exigible à la signature.

Le paiement du solde du prix sera garanti par l'hypothèque légale spéciale du vendeur réservé à la **SCI ARCUEIL 94 LECLERC**, indépendamment de l'action résolutoire.

Tout retard de paiement donnera lieu à une indemnité de 1% par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier, et le versement de l'indemnité devant intervenir préalablement à tout autre paiement.

ARTICLE 6 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

1. ACQUISITIONS AVEC PRETS

Le CLIENT déclare avoir l'intention de financer son acquisition à l'aide des prêts indiqués plus loin dans les conditions particulières.

Le CLIENT déclare qu'il n'envisage pas de solliciter d'autres prêts que celui ou ceux indiqués pour financer son acquisition ; il reconnaît avoir été informé qu'en conséquence il ne saurait se prévaloir du bénéfice de la loi du 13 juillet 1979 en cas de non-obtention d'un crédit autre que celui ou ceux qu'il aura mentionnés, notamment pour obtenir la restitution du dépôt de garantie. Il s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention de ces prêts.

À cet effet, il s'engage à déposer cette ou ces demandes de prêts à ou aux organismes de crédit, et à en justifier à la SCI dans un délai de 20 jours à compter de la réception par lettre avec accusé réception de l'envoi au client de l'exemplaire du contrat de réservation qui lui revient.

Le ou les prêts prévus ci-dessus seront réputés obtenus par le CLIENT à réception par lui d'une ou plusieurs offres correspondant au montant total énoncé aux conditions particulières.

Le ou les prêts prévus ci-dessus énoncés devront être obtenus dans un délai maximum de 2 mois à compter de la signature des présentes.

Il s'engage également à transmettre dans les 48 heures suivant réception à la SCI copie de l'accord des offres de prêts, émanant des organismes prêteurs.

Dans le cas où le CLIENT ne respecterait pas l'un ou l'autre de ces engagements, la SCI pourra se prévaloir des dispositions de l'article 1178 du Code Civil, selon lequel la condition est réputée accomplie lorsque son bénéficiaire en a empêché l'accomplissement.

Si ce ou ces prêts n'ont pas été obtenus dans le délai ci-dessus mentionné, la SCI pourra se prévaloir de la nullité du présent contrat en notifiant sa décision au CLIENT. Toutefois, la SCI pourra proposer au CLIENT un renouvellement éventuel de son contrat aux conditions économiques en vigueur à cette date.

2. ACQUISITIONS SANS PRETS

Le CLIENT déclare ne pas avoir l'intention de solliciter de prêt pour financer son acquisition.

En conséquence, il déclare ne pas soumettre la réalisation des présentes à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt et à apposer ci-après la mention manuscrite prévue par la loi :

« Je soussigné(e) M _____ déclare effectuer cette acquisition sans recourir à aucun prêt. Je reconnais avoir été informé(e) que si je recours à un prêt, je ne pourrai me prévaloir de la condition suspensive de son obtention par la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 ».

MENTION MANUSCRITE

ARTICLE 7 - DUREE DE VALIDITE DU CONTRAT

À défaut de réalisation de la vente dans le délai de validité du contrat tel que prévu aux CONDITIONS PARTICULIERES, le présent contrat sera nul et de nul effet, sauf l'effet des dispositions relatives au dépôt de garantie stipulées sous l'article 10 ci-après.

Toutefois, la SCI pourra proposer au CLIENT un renouvellement éventuel de son contrat aux conditions économiques en vigueur à cette date.

ARTICLE 8 - CONDITIONS DE RÉALISATION DU CONTRAT DE RÉSERVATION

Le contrat de réservation sera caduc sans indemnité dans le cas où :

1. La mise en place d'une des garanties d'achèvement ou de remboursement prévue par les articles R261.17 à R261.24 du Code de la Construction et de l'Habitation ne serait pas effectuée,
2. Le CLIENT ne justifierait pas de l'obtention du ou des prêts visés au plan de financement figurant aux CONDITIONS PARTICULIERES. En conséquence, le client ne pourra exiger d'acquérir sous la condition suspensive relative à l'obtention des prêts par l'acquéreur qui est prévue par l'article 17 de la loi n° 79.596 du 13 juillet 1979.
3. La SCI ARCUEIL 94 LECLERC ne parviendrait pas à acheter l'ensemble des parcelles du terrain d'assiette du projet. Parcelles privées cadastrées 000 V22 / 000 V 23 / 000 V 24 / 000 V 25 / 000 V 26 / 000 V 27 / 000 V 41.

ARTICLE 9 - CONCLUSION DE LA VENTE

Après acquisition du terrain par la SCI et mise en place de la garantie financière d'achèvement, le projet d'acte notarié de vente sera notifié au CLIENT sur le fondement de l'article R261-30 du code de la construction et de l'habitation, par lettre recommandée électronique.

Le CLIENT déclare :

- Avoir parfaite connaissance de ces dispositions,
- Être spécialement informé que conformément à l'article 1369-8 du code civil et son décret d'application n°2011-144 du 2 février 2011, cette lettre recommandée lui sera adressée par courrier électronique par les soins du notaire de l'opération, Maître CHIROUZE, Etude Notariale 8^{ème} Acte située 16 Cours Albert 1er à PARIS
- Le CLIENT ne souhaite pas que toutes les notifications utiles et nécessaires concernant la présente opération lui parviennent par lettre recommandée électronique.
- Le CLIENT accepte expressément que toutes les notifications utiles et nécessaires concernant la présente opération lui parviennent par lettre recommandée électronique aux adresses email figurant aux CONDITIONS PARTICULIERES

A cet effet, le CLIENT déclare en accepter l'usage, et que l'adresse électronique sur laquelle une copie des présentes doit lui être adressée est celle figurant aux CONDITIONS PARTICULIERES.

Le CLIENT déclare :

- Qu'il dispose par ailleurs des moyens techniques nécessaires afin d'accéder aux courriers recommandés électroniques depuis un client email et un navigateur WEB fiables et mis à jour depuis 2011.
- Qu'il s'engage à communiquer tout changement d'adresse au cas où l'ancienne deviendrait indisponible, à ne pas filtrer les notifications, ainsi qu'à avoir une boîte email disposant de suffisamment d'espace libre pour recevoir lesdites notifications,
- Qu'en cas de pluralité de bénéficiaires, ceux-ci se donnent respectivement pouvoirs pour refuser ou accepter le courrier recommandé électronique adressé à ou aux autres signataires.

À 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.

L'acte de vente sera reçu par le notaire du Vendeur et revêtira la forme de la « vente en l'état futur d'achèvement ». Faute par le CLIENT d'avoir signé l'acte de vente dans les TRENTE jours de réception de la notification, et sauf résiliation amiable, le CLIENT sera déchu d'user du droit de préférence qui vient de lui être conféré, et la SCI pourra disposer librement des biens réservés huit jours après sommation de régulariser restée infructueuse.

La vente ne sera parfaite que par la signature par-devant notaire, de l'acte authentique auquel le transfert de propriété est expressément subordonné.

Dès cette signature, le CLIENT deviendra copropriétaire des constructions existantes et, au fur et à mesure de leur exécution, des ouvrages restant à construire, le tout dans la proportion des locaux, objet des présentes. La SCI conservera toutefois la qualité de MAITRE DE L'OUVRAGE à l'égard des architectes, entrepreneurs et autres techniciens du bâtiment, sans que le CLIENT puisse s'immiscer dans la conduite des travaux.

ARTICLE 10 - DEPOT DE GARANTIE

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité des biens réservés, le CLIENT verse à un compte spécialement ouvert à son nom la somme indiquée aux CONDITIONS PARTICULIERES n'excédant pas 5 % du prix de vente.

Cette somme qui est indisponible, incessible et insaisissable :

1. S'imputera sur le prix de vente si celle-ci se réalise,
2. Sera restituée au CLIENT sans pénalité ni retenue de la manière et dans les cas prévus par l'article 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation,
3. Sera acquise, à titre de dommages et intérêts forfaitaires, par la SCI qui ne pourra pas demander une quelconque autre indemnité, si le client renonce à acquérir pour une raison autre que celles énumérées précédemment ou s'il a par sa faute ou sa négligence, empêché l'obtention de ou des prêts.

Le CLIENT déclare avoir pris connaissance des articles R 261-28 à R 261-31 qui sont ci-après littéralement reproduits.

ARTICLE 11 - PRISE D'EFFET DU PRESENT ACTE

Conformément à la loi SRU, le présent contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec accusé de réception au CLIENT.

Le CLIENT aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de 10 jours à compter de la date d'envoi de cette lettre. La faculté de rétractation doit être exercée avant l'expiration de ce délai, par lettre recommandée avec avis de réception.

Fait en deux exemplaires chacun comprenant outre le présent Contrat de réservation Conditions générales :

- La fiche Contrat de Réservation Conditions Particulières,
- La notice descriptive,
- L'état des risques et pollutions,
- Le plan de vente des biens réservés,
- Le(s) avenant(s) éventuel(s).

A _____ Le

SCI ARCUEIL 94 LECLERC
(lu et approuvé)
Signature

LE CLIENT
(lu et approuvé)
Signature

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION
ARTICLES R 261-28 à R 261.31

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 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 spécial comportant une rubrique par réservataire.

ARTICLE R 261-30

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

ARTICLE R 261-31

Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité au réservataire :

- a) si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire,
- b) si le prix de vente excède de plus de 5 % le prix prévisionnel révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire, il en est ainsi qu'elles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance 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 dudit contrat,
- d) si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé,
- e) si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10%.

Dans les cas prévus au présent article, le réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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