

Ensemble Résidentiel
« LES BAINS DE MER »

CONTRAT DE RESERVATION – FICHE PARTICULIERE

RESERVATAIRE

Monsieur

NOM :
 Prénoms :
 Date de naissance :
 Lieu de naissance :
 Profession :
 Nationalité :
 Tél domicile :
 Tél bureau :
 Situation de famille :
 Adresse :

 Mariage en la mairie de :
 Contrat :

Madame

NOM de jeune fille :
 Prénoms :
 Date de naissance :
 Lieu de naissance :
 Profession :
 Nationalité :
 Tél domicile :
 Tél bureau :
 Situation de famille :
 Adresse :

 Date du mariage :

DESIGNATION DES BIENS RESERVES

PROGRAMME : LES BAINS DE MER – 2 ème Tranche
 Adresse : Rue René Moreau – 85270 SAINT HILAIRE DE RIEZ

<u>ILOT D</u>	<u>ILOT E</u>	<u>ILOT F</u>	<u>ILOT G</u>
Logement n°	Logement n°	Logement n°	Logement n°
Type	Type	Type	Type
Surface logement	Surface logement	Surface logement	Niveau
Parking n°	Parking n°	Parking n°	Surface logement
Garage n°	Garage n°	Garage n°	Parking n°
Surface cour	Surface cour	Surface cour	Garage ou box n°

PRIX T.T.C. FERME ET DEFINITIF

- Logement :
 - Garage :
 - Parking :

TOTAL TTC :

PAIEMENT DU PRIX

- Apport personnel :
 - Prêt (montant) :
 - Etablissement :
 - Nature :
 - Durée :

LIVRAISON

1^{ER} Trimestre 2013 sauf cas de force majeure.

DEPOT DE GARANITE : 5% du prix de vente par chèque établi à l'ordre du CREDIT INDUSTRIEL DE L'OUEST, soit la somme de : (en chiffres et en lettres)

NOTAIRE REDACTEUR du contrat de vente

Me Franck PINVIDIC (Clerc – Mme SELLIER) B.P. 1 – 85300 SOULLANS – Tél : 02.51.93.04.92
 Date prévisionnelle de la signature du contrat de vente : à partir du 2^{ème} semestre 2011

A ST HILAIRE DE RIEZ LE : / ... / 2011. Signer la première et la dernière page, parapher toutes les autres recto verso

LE RESERVANT

LE RESERVATAIRE

LES SOUSSIGNES

La Société dénommée **FONCIERE OCEANE**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 200.000 EUR, dont le siège est à SAINT HILAIRE DE RIEZ (85270) 9 A Rue René Moreau, « L'Abri du Pêcheur » identifiée au SIREN sous le numéro 507702751RCS et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHE SUR YON.

Représentée par :

Monsieur Jean-Jacques Roger Joseph LETRENEUF, gérant de société, domicilié à SAINT HILAIRE DE RIEZ (85270) 9 A Rue René Moreau Résidence L'Abri du Pêcheur.

Ou Monsieur Bertrand Serge Louis Léon DESCHAMPS, retraité, demeurant à SAINT-DENIS-DE-GASTINES (53500), au lieu-dit « Le Grand Miaule »,

Agissant en qualité de cogérant de ladite Société, nommés à cette fonction en vertu de l'article 7 des statuts de ladite Société,

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des articles 2 et 16 desdits statuts.

Ci-après dénommée "**LE RESERVANT**".

D'UNE PART

Et :

Le réservataire ci-dessus dénommé dans la fiche particulière.

Ci-après dénommé "**le RESERVATAIRE**".

D'AUTRE PART

Préalablement à la convention faisant l'objet des présentes, le RESERVANT expose ce qui suit :

EXPOSE

La Société **FONCIERE OCEANE** réalise une opération de construction sur un ancien terrain de camping situé à **SAINT HILAIRE DE RIEZ (Vendée) 9 Rue René Moreau, Sion sur l'Océan**, cadastrée section BM numéros 137, 138, 140, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 639, 641, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 643, 214, 215, 216, 483, 485 et 487 pour une contenance de 12.503 m², qu'elle acquies suivant acte reçu par Maître Franck PINVIDIC, notaire sus-nommé, le 4 mai 2009, après démolition des équipements existants et des clôtures existantes en bordure des voies publiques, obtention des autorisations administratives requises et du financement de l'opération.

La Société J.P.L. ASSOCIES a obtenu un permis de construire sur ce terrain un ensemble résidentiel comportant 92 logements, 66 garages, 13 box et 87 stationnements suivant arrêté de Monsieur le Maire de SAINT HILAIRE DE RIEZ (Vendée) en date du **7 mars 2008**, portant le numéro **PC 085 226 07 C0252** ; lequel permis a été transféré ensuite au nom de la Société **FONCIERE OCEANE**, par arrêté de Monsieur le Maire de SAINT HILAIRE DE RIEZ en date du 24 octobre 2008.

Affichage du permis - Recours des tiers

Il est fait observer :

- qu'un procès-verbal constatant l'affichage du permis de construire tant en Mairie que sur le terrain a été dressé par Maître Guillaume MARIONNEAU, Huissier de Justice à SAINT GILLES CROIX DE VIE (Vendée), le 11 mars 2008,

- que le permis de construire ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter de la plus tardive des deux dates suivantes : le premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain et le premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage en mairie. En outre, ce recours doit avoir été notifié à l'autorité dont émane la décision d'une part et à son bénéficiaire d'autre part, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du référé ou du recours.

Dans la mesure où le permis est délivré par le maire, il peut faire également l'objet d'un retrait pour illégalité de la part de l'autorité préfectorale dans un délai de 3 mois de sa délivrance.

La réalisation de cette opération de construction reste toutefois subordonnée à sa faisabilité au plan juridique, technique et financier, dont l'acquisition du terrain, la passation des conventions qu'il serait nécessaire ou utile de conclure avec le ou les voisins, l'obtention des garanties légales d'achèvement ou de remboursement ainsi que la mise en place du financement nécessaire.

Le RESERVANT entend ne pas donner de suite à ce projet si l'appréciation des études poursuivies, et spécialement au plan de son financement et de sa commercialisation, montre que l'opération n'est pas possible ou, en raison de ses risques, n'est pas souhaitable.

Le RESERVATAIRE dûment informé du caractère éventuel de l'opération et du caractère prévisionnel des indications données sur la consistance de l'immeuble et la qualité de la construction si celle-ci est exécutée, déclare être intéressé par ce projet et désireux de bénéficier d'une réservation pour le cas où l'opération serait réalisée.

A cet effet il est établi la présente convention de réservation.

INDICATIONS

L'opération de construction sera réalisée en **deux tranches** et consistera en l'édification :

- d'un îlot **A** implanté à l'alignement de la Rue René Moreau,
- d'un îlot **B** implanté au centre du terrain,
- d'un îlot **C** implanté derrière l'îlot A, côté Nord-Ouest du terrain, en bordure de propriétés riveraines,
- d'un îlot **D** implanté derrière les îlots F et G, côté Sud-Ouest du terrain, en bordure de propriétés riveraines,
- d'un îlot **E** implanté côté Avenue du Jardin, en bordure de propriétés riveraines,
- d'un îlot **F** implanté à l'alignement de la Rue René Moreau, devant l'îlot D,
- d'un îlot **G** implanté à l'alignement de la Rue René Moreau, devant l'îlot D,
- et d'un îlot **H** implanté à l'alignement de la Rue de l'Océan.

L'ensemble de ces îlots sera accessible par les voies internes du programme immobilier à réaliser.

Pour améliorer la perspective, un îlot **G** sera disposé en diagonale pour rompre l'alignement dans la Rue René Moreau et ouvrir la vue sur le cœur du projet.

La première tranche de cette opération portera sur la construction des îlots **A, B, C et H** et **la seconde tranche** sur la construction des îlots **D, E, F et G**.

I - Description du programme

Il est envisagé, sur le terrain ci-dessus identifié après démolition des équipements existants et des clôtures existantes en bordure des voies publiques, la réalisation d'un **ENSEMBLE RESIDENTIEL** qui sera composé de **8 îlots** séparés par les voies internes du programme à réaliser et organisés de la manière suivante :

- Les îlots **A, B, C, D, E** et **F** seront des constructions groupées en division foncière, en rez-de-chaussée seulement ou en rez-de-chaussée surélevé d'un étage, comprenant des logements, des garages, des stationnements et des surfaces « espaces verts ».

- Les îlots **G** et **H** seront des immeubles en copropriété verticale comprenant des logements répartis sur un premier et un deuxième étage, des garages et des stationnements au rez-de-chaussée et des stationnements extérieurs.

L'ensemble des logements sera desservi et contourné par des chaussées destinées aux véhicules légers et réservées aux propriétaires de lots.

Cet ensemble résidentiel qui sera édifié, si toutes les conditions de financement et de commercialisation sont réunies, doit comprendre : **85 logements, 64 garages, 9 box et 88 stationnements**, qui seront répartis entre les différents îlots comme indiqué ci-après :

1 ère TRANCHE

Ilot A en division foncière : 16 logements + 14 garages + 17 stationnements

- 1 logement de Type II en rez-de-chaussée numéroté 1 avec cour sur l'avant et sur l'arrière,
- 12 logements de Type III en rez-de-chaussée surélevés d'un étage avec cour sur l'arrière numérotés 2, 3, 4, 5, 8, 9, 12, 13, 14, 15 et 16, cour également sur l'avant pour les logements numérotés 2 et 3,
- 3 logements de Type IV en rez-de-chaussée surélevés d'un étage avec cour numérotés 6, 7, 10 et 11,
- 14 garages numérotés G1 à G14, étant précisé que :
 - . les garages numérotés G1-G2 communiquent avec la cour du logement n° 1
 - . le garage numéroté G3 communique avec la cour du logement numéroté 2,
 - . le garage numéroté G4 communique avec la cour du logement numéroté 3,
 - . le garage numéroté G7 communique avec le logement numéroté 11,
 - . le garage numéroté G13 communique avec la cour du logement numéroté 13,
 - . le garage numéroté G14 communique avec la cour du logement numéroté 12,
- 17 stationnements extérieurs (numérotés 03 à 49 sur le plan de masse général modifié) répartis sur l'îlot dont 3 pour handicapés,
- un local à poubelles devant desservir les îlots **A, B, C**
- et un local pour boîtes aux lettres pour les îlots **A, B, C**.

Ilot B en division foncière : 6 logements + 6 garages + 6 stationnements

- 1 logement de Type II en rez-de-chaussée numéroté 17 avec cour sur l'arrière,
- 5 logements de Type III en rez-de-chaussée surélevés d'un étage avec cour sur l'arrière numérotés 18, 19, 20, 21 et 22,
- 6 garages numérotés G15 à G20, étant précisé que :
 - . le garage numéroté G15 communique avec la cour du logement numéroté 17,
 - . le garage numéroté G16 communique avec la cour du logement numéroté 18,
 - . le garage numéroté G17 communique avec la cour du logement numéroté 19,
 - . le garage numéroté G19 communique avec la cour du logement numéroté 20,
 - . et le garage numéroté G20 communique le logement numéroté 22,
- 6 stationnements extérieurs numérotés 42 à 50 sur le plan de masse général modifié et répartis au Sud et à l'Est de l'îlot, dont 1 pour handicapés.

Ilot C en division foncière : 12 logements + 3 garages + 12 stationnements

- 1 logement de Type II en rez-de-chaussée numéroté 23 avec cour sur l'arrière,
- 10 logements de Type III en rez-de-chaussée surélevés d'un étage avec cour sur l'arrière numérotés 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33 et 34,
- 1 logement de Type IV en rez-de-chaussée surélevé d'un étage avec cour numéroté 28,
- 3 garages numérotés G21 à G23, étant précisé que :
 - . le garage numéroté G21 communique avec le logement numéroté 28,
 - . le garage numéroté G22 communique avec le logement numéroté 32,
 - . et le garage numéroté G23 communique avec le logement numéroté 34,
- 12 stationnements extérieurs numérotés 1 à 26 sur le plan de masse général modifié et répartis au Nord-Est de l'îlot.

Ilot H en copropriété verticale : 16 logements, 7 garages, 16 parkings, 5 box.

- **au rez-de-chaussée** : un hall d'entrée, sas, 7 garages fermés numérotés 1 à 7 et 5 stationnements ouverts (appelés aussi box) numérotés 1 à 5,
- un local à poubelles devant desservir l'immeuble H
- 2 batteries de boîtes à lettres dans l'entrée de l'immeuble
- 1 garage à vélos
- **au premier étage** : 2 studios avec balcon ou terrasse et 5 appartements de Type II avec balcon ou terrasse,
- **au deuxième étage** : 4 studios avec balcon, 4 appartements T3 duplex avec balcon (dont 2 avec mezzanine) et 1 appartement de Type IV en duplex avec balcon
- et 16 stationnements extérieurs numérotés 29 à 43 sur le plan de masse général modifié, qui seront couverts de pergolas plantées de chèvrefeuille, de bignone et de glycine.

2 ème TRANCHE

Ilot D en division foncière : 9 logements + 9 garages + 17 stationnements

- 6 logements de Type III en rez-de-chaussée surélevés d'un étage avec cour sur l'arrière numérotés 35, 36, 39, 40, 41 et 42,
- 3 logements de Type IV en rez-de-chaussée surélevés d'un étage avec cour numérotés 37, 38 et 43,
- 9 garages numérotés G24 à G32, étant précisé que :
 - . le garage numéroté G24 communique avec le logement numéroté 35,
 - . le garage numéroté G28 communique avec la cour du logement numéroté 36,
 - . le garage numéroté G30 communique avec la cour du logement numéroté 40,
 - . le garage numéroté G31 communique avec la cour du logement numéroté 41,
 - . et le garage numéroté G32 communique avec le logement numéroté 43,
- 17 stationnements numérotés 62 à 72 et 80 à 85 sur le plan de masse général modifié et répartis au Nord et au Sud-Est de l'îlot dont 1 pour handicapés,
- et une batterie de boîtes aux lettres Côté Avenue des Jardins en bordure de la voirie intérieure.

Ilot E en division foncière : 7 logements + 7 garages + 8 stationnements

- 1 logement de Type II en rez-de-chaussée numéroté 48 avec cour sur l'arrière,
- 5 logements de Type III en rez-de-chaussée surélevés d'un étage avec cour sur l'arrière numérotés 44, 45, 46, 49 et 50,
- 1 logement de Type IV en rez-de-chaussée surélevé d'un étage avec cour numéroté 47,
- 7 garages numérotés G33 à G39, étant précisé que :
 - . le garage numéroté G33 communique avec la cour du logement numéroté 46,
 - . le garage numéroté G34 communique avec la cour du logement numéroté 45,
 - . le garage numéroté G36 communique avec le logement numéroté 44,
 - . le garage numéroté G37 communique avec le logement numéroté 47,
 - . le garage numéroté G38 communique avec la cour du logement numéroté 49,
 - . et le garage numéroté G39 communique avec la cour du logement numéroté 48,
- 8 stationnements extérieurs numérotés 86 à 93 sur le plan de masse général modifié et répartis au Nord et à l'Ouest de l'îlot.
- et une batterie de boîtes aux lettres Côté Avenue des Jardins en bordure de la voirie intérieure.

Ilot F en division foncière : 8 logements + 8 garages + 8 stationnements

- 1 logement de Type II en rez-de-chaussée numéroté 58 avec cour sur l'arrière,
- 5 logements de Type III en rez-de-chaussée surélevés d'un étage avec cour sur l'arrière numérotés 53, 54, 55, 56 et 57.
- 2 logements de Type IV en rez-de-chaussée surélevé d'un étage avec cour numérotés 51 et 52.
- 8 garages numérotés G40 à G47, étant précisé que :
 - . le garage numéroté G40 communique avec la cour du logement numéroté 51,
 - . le garage numéroté G42 communique avec la cour du logement numéroté 55,
 - . le garage numéroté G43 communique avec le logement numéroté 56,
 - . le garage numéroté G44 communique avec le logement numéroté 57,
 - . le garage numéroté G47 communique avec la cour du logement numéroté 49,
 - . et le garage numéroté G39 communique avec la cour du logement numéroté 58,
- 8 stationnements extérieurs numérotés 73 à 80 sur le plan de masse général modifié et répartis au Nord et à l'Ouest de l'îlot.
- et une batterie de boîtes aux lettres Côté Avenue des Jardins en bordure de la voirie intérieure.

Ilot G en copropriété verticale : comprenant :

- **au rez-de-chaussée** : un hall d'entrée et sas, 10 garages fermés numérotés 1 à 10 et 4 stationnements ouverts (appelés aussi box) numérotés 1 à 4,
- **au premier étage** : 1 appartement de Type IV, 1 appartement de Type III et 2 appartements de Type II avec balcon ou terrasse,
- **au deuxième étage** : 2 appartements de Type II avec balcon, 4 appartements de Type IV en duplex avec balcon et mezzanine, et 1 appartement de Type IV duplex avec balcons

- et 11 stationnements extérieurs numérotés 47 à 59 sur le plan de masse général modifié. Les stationnements numérotés de 51 à 61 seront couverts de pergolas qui seront plantées de chèvrefeuille, de bignone et de glycine.

- 2 batteries de boîtes à lettres dans l'entrée de l'immeuble
- 1 garage à vélos
- un transformateur EDF dans la rangée des parkings

Seul l'accès par la Rue René Moreau permettra l'entrée du projet, les sorties se feront par l'Avenue des Jardins en bordure de l'îlot E et Rue de l'Océan en bordure de l'îlot H.

La voirie intérieure fonctionnera en sens unique, des barrières levantes électriques aux entrées et sorties de l'ensemble résidentiel ne donneront l'accès qu'aux résidents du projet. Un système de déverrouillage par clés standard (triangles) permettra de désactiver les bornes électriques aux entrées et sorties du projet.

L'ensemble des stationnements se situera en bordure des voies intérieures pour les véhicules légers.

3 locaux à poubelles seront répartis sur la Rue René Moreau et dans l'immeuble H. Des batteries de boîtes aux lettres seront placées sur trois zones : une à côté du local à poubelles 30, Rue René Moreau, une à côté de la sortie Avenue des Jardins et dans le hall de chaque immeuble.

La desserte des logements et des immeubles s'effectuera par la voirie intérieure.

Compte tenu de ce que l'on se trouve à un stade préalable d'études, le réservant 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.

II - Division de l'ensemble immobilier

L'ensemble immobilier à édifier est destiné à être vendu par lots soumis au régime de la copropriété des immeubles bâtis résultant de la Loi n°65-557 du 10 Juillet 1965 et des textes subséquents.

Un exemplaire de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété sera remis au RESERVATAIRE préalablement à la signature de l'acte authentique de vente.

Cet état descriptif de division et règlement de copropriété sera établi ou déposé aux termes d'un acte à recevoir par Maître Franck PINVIDIC, Notaire à SOULLANS (Vendée) 2 Rue du Château d'Eau.

III - Description des équipements collectifs de cet ensemble résidentiel

Pour la première tranche du projet portant sur la construction des îlots A, B, C et H :

Les équipements collectifs des îlots **A, B, C** et **H** comprennent essentiellement les éléments d'équipement suivants :

- la voirie intérieure,
- les réseaux internes d'eaux usées et pluviales, eau potable, électricité et téléphone,
- les espaces verts,
- les passages piétonniers,
- les bornes électriques escamotables aux entrées et sorties de l'ensemble résidentiel,
- un local à poubelles situé dans l'îlot A
- un local de boîtes aux lettres situé dans l'îlot A pour les îlots **A, B** et **C**,
- un transformateur EDF situé entre l'îlot A et le bâtiment G.
- Un local à vélos dans l'immeuble H

-Antenne collective avec ondes hertziennes pour les chaînes 1, 2, 3, 4, 5 et 6 et paraboles pour les chaînes satellites et TNT (14 chaînes supplémentaires), qui sera installé dans l'îlot A,

- L'éclairage extérieur.

Equipements supplémentaires pour l'îlot H en copropriété verticale :

- un ascenseur,
- un local technique ascenseur,
- une batterie des boîtes aux lettres placée dans le hall d'entrée,
- un local à poubelles
- un local à vélos
- et les pergolas couvrant les stationnements extérieurs.

Et pour la deuxième tranche du projet portant sur la construction des îlots D, E, F et G :

Les équipements collectifs des îlots **D, E, F et G** comprennent essentiellement les éléments d'équipement suivants :

- la voirie intérieure,
- les réseaux internes d'eaux usées et pluviales, eau potable, électricité et téléphone,
- les espaces verts,
- les passages piétonniers,
- les bornes électriques escamotables aux entrées et sorties de l'ensemble résidentiel,
- un local à poubelles situé dans l'îlot F,
- une batterie de boîtes aux lettres située côté Avenue des Jardins en bordure de la voirie interne pour les îlots **D, E et F**,
- un transformateur EDF situé entre l'îlot A et le bâtiment G à coté des parkings
- Antenne collective avec ondes hertziennes pour les chaînes 1, 2, 3, 4, 5 et 6 et paraboles pour les chaînes satellites et TNT (14 chaînes supplémentaires), qui sera installé dans l'îlot A,
- L'éclairage extérieur.

Equipements supplémentaires pour les îlots G en copropriété verticale :

- un ascenseur,
- un local technique ascenseur,
- une batterie des boîtes aux lettres placée dans le hall d'entrée de chaque immeuble,
- un local à vélos
- et les pergolas couvrant certains stationnements extérieurs de l'îlot G.

IV - Délai prévisionnel d'exécution des travaux pour la deuxième tranche de cette opération portant sur la construction des îlots D, E, F et G

Le délai d'exécution des ouvrages sera de **DIX HUIT MOIS** à compter du jour où sera délivré aux entreprises l'ordre de commencer les travaux.

Cet ordre pourra être donné au plus tôt courant **OCTOBRE 2011** et au plus tard **courant décembre 2011**, la livraison des locaux réservés devant avoir lieu au cours du **premier trimestre 2013**.

Ce délai d'achèvement sera prorogé de plein droit d'une durée égale aux interruptions de travaux pour cas de force majeure ou plus généralement pour cause légitime de suspension du délai de livraison (intempéries, grèves, faillites ou déconfitures d'entreprise, injonctions administratives ou autres, accidents de chantier).

L'achèvement s'entend au sens de l'article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation dès lors que seront exécutés les ouvrages et installés les éléments d'équipement permettant une utilisation des biens réservés conforme à leur destination.

L'achèvement de l'ensemble des locaux composant le programme de construction n'étant pas simultané, l'acquéreur devra supporter les inconvénients susceptibles de résulter de l'exécution des travaux d'achèvement et de parachèvement du programme.

V - Projet de vente

Sous réserve de la mise en place du plan de financement et des possibilités de commercialisation de l'ensemble résidentiel, le RESERVANT fera édifier l'ensemble

résidentiel ci-dessus décrit et le mettra en vente par fractions suivant la formule "VENTE en l'état futur d'achèvement".

A cette fin, il a informé la clientèle de son projet et lui a fait connaître qu'il est prêt à s'engager, à réserver à toutes personnes intéressées la faculté de se porter acquéreur des logements de son choix, si toutefois il ne renonce pas à son projet d'exécution et de mise en vente.

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 être apportées, ce dont le RESERVATAIRE prend acte et ce qu'il déclare accepter.

CECI EXPOSE, les parties ont convenu et arrêté ce qui suit :

RESERVATION

1°) Le réservant, dans les conditions de l'article de l'article L261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation, s'engage à l'égard du réservataire à lui réserver les biens dont la consistance et les caractéristiques de la construction sont indiquées à titre prévisionnel aux présentes, et à lui en offrir la vente pour autant que soient réunies les conditions juridiques, techniques et financières permettant la réalisation de l'opération, le tout comme il est dit dans l'exposé qui précède, ce dont le réservataire prend acte.

2°) durant le délai ci-après convenu au 3°), le réservant s'interdit de proposer la vente desdits biens à quelque personne que ce soit autre que le réservataire.

En contrepartie le réservataire s'oblige à effectuer le versement de la somme égale à 5% du prix à un compte ouvert auprès du CREDIT INDUSTRIEL DE L'OUEST à titre de dépôt de garantie, indisponible, incessible et insaisissable, faute de quoi la présente réservation sera nulle.

3°) La présente réservation est consentie pour une durée expirant à la date fixée pour la signature dans la fiche particulière.

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 objets de la réservation n'a pu être offerte, le dépôt de garantie sera restitué au réservataire comme il est dit ci-après à la rubrique « Dépôt de garantie ».

Article 1 - DESIGNATION DES LOCAUX RESERVES

Les biens et droits immobiliers dont l'acquisition est réservée comme convenu ci-dessus sont désignés sur la fiche particulière du présent contrat.

La surface habitable approximative, les pièces principales, les pièces de service, dépendances, dégagements, la situation des locaux réservés dans l'ensemble résidentiel et dans l'îlot concerné sont précisés sur le plan ci-annexé.

La consistance et la caractéristique des matériaux des biens réservés figurent dans un descriptif sommaire demeuré ci-annexé après avoir été visé par le réservataire.

Le RESERVATAIRE 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 ci-annexé des biens réservés, seront considérées comme admissibles et ne donneront lieu en aucun cas à augmentation ou diminution du prix convenu au présent contrat.

Article 2 - P R I X

Le prix prévisionnel des biens réservés **TOUTES TAXES COMPRISES** est déterminé dans la fiche particulière.

Ce prix est taxé sur la valeur ajoutée (TVA) incluse au taux actuellement en vigueur. En cas de modification de ce taux, le prix sera majoré ou minoré en fonction de sa variation.

En l'état de l'étude du projet de construction, il s'agit là d'un prix prévisionnel. Si les conditions de réalisation de l'opération sont réunies, le prix de vente sera arrêté au moment où l'offre de vente sera faite.

Le prix ne tient pas compte :

- des frais d'acte de vente notarié, y compris les frais de timbre et de publicité foncière,
- les frais et charges de prêts sollicités par le RESERVATAIRE,
- les frais de travaux supplémentaires par rapport aux prévisions de la réservation qui seraient demandés par le RESERVATAIRE;
- le montant de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances à la charge de l'acquéreur, y compris ceux qui viendraient à être modifiés ou créés;
- et les frais d'établissement du document d'information, du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division pour les quotes-parts dans la propriété des parties communes attachés aux biens vendus.

Le prix de vente sera payable par le RESERVATAIRE de la manière suivante :

- 5 % à la réservation,
- 30 % à l'achèvement des fondations,
- 20 % à l'achèvement du plancher du 1^{er} étage
- 15 % à la mise hors d'eau,
- 25 % à l'achèvement des plâtres,
- 5 % à la mise à disposition.

Sauf en ce qui concerne certains logements dans les îlots **A**, **B** et **C** comprenant uniquement un rez-de-chaussée, pour lesquels le prix de vente sera payable à concurrence de 35% à la mise hors d'eau, la fraction de prix exigible à l'achèvement du plancher du 1^{er} étage étant supprimée.

La fraction du prix de vente exigible à la signature de l'acte de vente sera déterminée en fonction de l'avancement des travaux à la signature dudit acte, conformément aux indications qui précèdent.

Les paiements à effectuer en fonction de l'avancement des travaux devront intervenir dans les dix jours de la notification correspondante.

Toute somme qui ne serait pas payée à l'échéance exacte serait de plein droit et sans mise en demeure passible d'une pénalité de 1 % par mois de retard, tout mois commencé étant dû dans sa totalité.

Article 3 - P R E T

Il est précisé dans la fiche particulière si le réservataire entend recourir ou pas à un prêt pour le financement de son acquisition.

Absence de prêt

Si Le RESERVATAIRE déclare qu'il n'entend recourir à aucun prêt et qu'il fait son affaire personnelle du financement de son acquisition, les dispositions de la loi n°79-596 du 13 Juillet 1979 n'étant pas applicables au contrat préliminaire, le RESERVATAIRE s'engage envers le RESERVANT et sous peine de résiliation des présentes, à justifier de la totalité de son financement au jour convenu pour la signature de l'acte authentique de vente.

Recours à un prêt

Si le réservataire a l'intention, pour financer l'acquisition des locaux réservés, de solliciter un ou plusieurs prêts, les caractéristiques de ceux-ci sont précisées sur la fiche particulière.

Le RESERVATAIRE :

- **déclare dès à présent qu'il a la capacité financière pour réaliser l'acquisition envisagée et que son endettement total mensuel n'excédera pas 32% de ses revenus,**
- devra avoir reçu une ou plusieurs offres de prêts d'un montant maximum, pour une durée et au taux maximum hors assurance prévus dans la fiche particulière,
- s'engage à déposer la ou les demandes de prêts auprès des organismes prêteurs de son choix, dans le délai de deux mois de la signature de la présente réservation et devra en justifier au RESERVANT,

- s'engage à faire connaître au RESERVANT dans les 48 heures ouvrables de sa réception, toute décision de refus ou d'acceptation du dossier de prêt par l'établissement de crédit.

La présente conditions suspensive sera considérée comme réalisée dès la présentation par un ou plusieurs organismes de crédit, dans le délai fixé ci-dessus, d'une ou plusieurs offres de prêt couvrant le montant global de la somme à financer par emprunt et répondant aux caractéristiques définies.

Dans le cas où le RESERVATAIRE se verrait refuser le ou les prêts spécifiés sur la fiche particulière, ce dont il devra justifier par lettre émanant du ou des organismes prêteurs, il aura la faculté de notifier au RESERVANT par lettre recommandée avec avis de réception, qu'il n'entend pas se maintenir dans les liens du contrat. Par suite, le dépôt de garantie lui sera restitué et le RESERVANT reprendra la libre disposition des biens objet du présent contrat.

Toutefois, dans le cas où le RESERVATAIRE ne respecterait pas les engagements qu'il a pris comme il est dit précédemment en vue de l'obtention du ou de prêts, le RESERVANT aura la faculté de poursuivre la réparation de la faute ainsi commise par le RESERVATAIRE.

Si les parties décident, pour des raisons de pure convenance personnelle, de proroger conventionnellement la durée de la présente condition suspensive, cette prorogation ne pourrait se faire que sur demande expresse du RESERVATAIRE formulée par écrit et acceptation écrite du RESERVANT.

Mandat de financement :

Pour s'assurer une possibilité supplémentaire de crédit, le RESERVATAIRE donne mandat exprès au RESERVANT afin de solliciter en son nom et pour son compte un ou plusieurs prêts répondant aux caractéristiques énoncées ci-avant. A cet effet, il s'engage à fournir au RESERVANT les pièces et renseignements nécessaires à l'instruction des dossiers de prêt.

**Article 4 - MODALITES DE MISE EN OEUVRE
DU DROIT DE PREFERENCE DU RESERVATAIRE**

1°) Délai dans lequel l'offre d'achat devra être effectuée

L'offre de vente sera faite dans un délai n'excédant pas DOUZE MOIS à compter de la date de signature des présentes, pour autant que l'ensemble des conditions permettant la réalisation de l'opération soient réunies.

2°) Offre d'achat et communication à faire au RESERVATAIRE

Lorsque le RESERVANT sera en mesure de réaliser la vente, il en informera, dans le délai spécifié ci-dessus, le RESERVATAIRE par lettre recommandée avec demande d'avis de réception contenant les informations et documents suivants :

- Une copie du projet d'acte de vente des biens objet de la présente réservation,
- Une copie des pièces administratives autorisant la construction de cet ensemble immobilier et les pièces annexes,
- Une copie de l'état descriptif de division contenu au règlement de copropriété qui aura été préalablement établis,
- Une copie des pièces qui devraient être annexées à l'acte de vente, savoir :
 - . le plan du local à usage d'habitation compris dans les fractions réservées avec indication des surfaces des pièces et dégagements,
 - . la notice des équipements propres à ce local et le cas échéant des équipements intérieurs communs,
 - Et l'indication de l'Etude du Notaire ou sont déposés les pièces et documents qui ne seront pas annexés à l'acte mais auxquels il fera référence (devis ayant servi de base au marché, plans de coupe, élévation de l'immeuble etc...)

3°) Invitation à réaliser l'acte d'achat

Par la même lettre, le RESERVANT invitera le RESERVATAIRE à acquérir les locaux ainsi réservés.

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.

Si le réservataire ne se présente pas à la date fixée pour la signature de l'acte de vente, une mise en demeure par lettre recommandée avec avis 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, ou s'il ne se présente pas au 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 convention.

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 est dit ci-dessus.

4°) Conditions de la vente éventuelle

La vente des biens objets 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'immeubles à construire portant sur des locaux à usage d'habitation ou professionnels et à celles ci-après précisées :

1- 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 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 comme il est dit à l'article R.261-23 du même code.

2- Le vendeur conservera les pouvoirs de Maître de l'Ouvrage et aura, en outre, le pouvoir irrévocable de passer après la vente, s'il y a lieu toute convention de cession 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'avérerait nécessaire ou utile pour la bonne réalisation de l'opération de construction.

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

4- 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 objets de la réservation et le paiement du solde du prix sous les réserves de l'article R.261-14 du même code ainsi que des indemnités de retard qui pourraient être dues en application des dispositions de l'article 2 ci-dessus.

5- Le paiement des fractions du prix payable à terme pourra être, si le RESERVANT le juge nécessaire, garanti par le privilège de vendeur et l'action résolutoire,

6- 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.

7- 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, observation faite que pour son application le point de départ de garantie sera la réception des travaux effectuée par le vendeur avec ou sans réserves.

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.

Article 5 - DEPOT DE GARANTIE

A la garantie de la présente réservation, et en contre partie de l'indisponibilité des biens réservés, le RESERVATAIRE s'oblige à verser la somme précisée dans la fiche particulière représentant au plus 5 % du prix ci-dessus fixé, par chèque établi à l'ordre du CREDIT INDUSTRIEL DE L'OUEST, à titre de dépôt de garantie, indisponible, incessible et insaisissable, faute de quoi la présente réservation sera sans effet.

A défaut par le RESERVATAIRE de satisfaire à cette obligation, dans les cinq jours suivant le délai de rétractation ci-dessus convenu, le RESERVANT aura la faculté de dénoncer les présentes et de les tenir pour caduques.

Sort du dépôt de garantie :

1°) En cas de la réalisation de la vente, l'indisponibilité cessera et le montant du dépôt servira au paiement de la fraction du prix payable par l'acquéreur le jour de la signature de l'acte de vente, à due concurrence.

2°) Au cas où le RESERVANT n'offrirait pas la vente dans le délai ci-dessus fixé, ou bien où la vente serait offerte et où le RESERVATAIRE renoncerait à acquérir pour l'une des causes visées aux alinéas b), c), d), e) de l'article R.261-31 ci-après reproduit du Code de la Construction et de l'Habitation ouvrant droit au remboursement du dépôt, le RESERVATAIRE devra notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa demande motivée de remboursement au RESERVANT et au dépositaire. Le RESERVANT devra en outre, dans le délai de quinzaine après l'émission de la demande de remboursement, faire connaître au RESERVATAIRE et au dépositaire s'il reconnaît ou conteste le droit du RESERVATAIRE au remboursement. S'il reconnaît son droit ou à défaut de contestation dans le délai de quinzaine susvisé, le dépositaire devra rembourser le dépôt, sans retenue ni pénalité, au plus tard dans le délai de trois mois à compter de la demande au RESERVATAIRE. En cas de contestation du RESERVANT, l'indisponibilité ne cessera qu'après décision de justice.

3°) Au cas, où la vente lui ayant été offerte, le RESERVATAIRE renoncerait à acquérir pour une cause autre que celles visées au 2°) du présent article, le montant du dépôt de garantie sera acquis au RESERVANT auquel il sera versé par le dépositaire sur justification par le RESERVANT de la notification de l'offre de vente visée à l'article 4 ci-dessus et si, dans le délai de 45 jours à compter l'envoi de cette offre, le dépositaire n'a pas reçu une demande de remboursement du RESERVATAIRE faite conformément aux prévisions du 2°) du présent article.

Article 6 - REPRODUCTIONS LEGALES

Pour satisfaire aux prescriptions de l'article R.261-27 du Code de la Construction et de l'habitation, les dispositions des articles R.261-28 à R.261-31 sont reproduites littéralement ci-après :

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 ce délai excède deux ans."

Article R. 261-29

"Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire."

Article R. 261-30

"Le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente 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 du 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 dater de cette demande."

Article 7 - POSSIBILITE DE RETRACTATION

Conformément à l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'Habitation, le présent contrat de réservation sera notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au RESERVATAIRE qui pourra dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant le contrat, exercer une faculté de rétractation par l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception au RESERVANT. Dans ce cas, le dépôt de garantie, s'il a été effectué, devra être restitué au RESERVATAIRE par le dépositaire, sans retenue ni pénalité dans le meilleur délai ; à cet effet la rétractation sera notifiée par le RESERVATAIRE au dépositaire dans la même forme que ci-dessus.

Article 8 - FRAIS

Le RESERVATAIRE déclare être informé de l'obligation qu'il aura d'acquitter les frais suivants :

- frais d'acte de vente,
- quote-part lui incombant dans les frais du document d'information, de l'état descriptif de division et règlement de copropriété, et des différents documents régissant l'ensemble immobilier,
- frais de prêt éventuel qu'il aura pu solliciter.

Article 9 - ELECTION DE DOMICILE

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

- pour le RESERVANT : en son siège social sus-indiqué,
- et pour le RESERVATAIRE : en son domicile sus-indiqué.

En cas de litiges sur l'interprétation ou l'exécution des présentes, les tribunaux du lieu de situation de l'immeuble seront seuls compétents.

Article 10 - CLAUSES PARTICULIERES

Pour le cas où des modifications seraient entreprises du fait du RESERVATAIRE dans les lots réservés, celui s'engage à en assumer l'entière responsabilité et à en régler l'intégralité du coût.

De même, la livraison des locaux pourra être retardée par suite des modifications demandées et sortant du planning normal des travaux de construction.

L'architecte et la société venderesse devront avoir donné leur accord sur les travaux envisagés.

La signature du contrat préliminaire ne constituant qu'un contrat de réservation pur et simple et non un transfert de propriété, le RESERVATAIRE devrait assumer en tout état de cause le coût des modifications et de la remise en l'état initial des lots modifiés s'il ne donnait pas suite à sa réservation.

Fait à **en deux (trois pour un couple)**
exemplaires originaux, dont un pour Le RESERVANT et l'autre (ou les 2 autres) pour
le (ou les) RESERVATAIRE(S),

Le