

## CONTRAT DE RESERVATION D'UN APPARTEMENT A VENDRE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Régi par les articles L.261-15 et R.261-25 à R.261-31 du Code de la construction et de l'habitation

### ENTRE

La Société Civile de Construction Vente Villa Colbert, siège social, 5 rue de l'Amiral Roussin 75015 Paris, au capital de 1000 euros, immatriculée au Rcs de Paris 819 885 179 représentée par son gérant, Monsieur Richard Caballero.  
Téléphone : 01 44 14 62 95 Email : contact@fonciere-escudier.fr

Ci-après dénommée **le RESERVANT.**

**D'une part ,**

**et,**

### ETAT CIVIL

Acquéreur Nom  
Prénom  
Adresse  
Ville –  
Code Postal  
Téléphone domicile  
Téléphone bureau  
Portable ou fax  
Email  
Date et lieu de naissance  
Profession  
Situation familiale

Et

Acquéreur Nom (conjoint ou co-réservataire s'il y a lieu)  
Prénom  
Adresse  
Ville –  
Code Postal  
Téléphone domicile  
Téléphone bureau  
Portable ou fax  
Email  
Date et lieu de naissance  
Profession  
Situation familiale

Ci-après dénommé(s) solidairement "**Le réservataire**",

IL A ETE CONVENU ET D'ABORD EXPOSE CE OUI SUIT  
**EXPOSE :**

### I - Terrain

Aux termes d'un acte en date du 6 avril 2016 le réservant bénéficie d'une promesse de vente d'un terrain sis à Montreuil (93100) 6 rue Colbert, d'une contenance de 7a 98ca cadastré AP 122

Terrain sur lequel elle projette d'édifier un ensemble immobilier placé sous le régime de la copropriété, réalisable en une ou plusieurs tranches, à usage principal d'habitation. La Société se réserve expressément toute liberté quant à la nature et au délai d'exécution des constructions prévues dans les autres tranches, avec la faculté de ne pas réaliser ou de modifier les constructions projetées dans ces autres tranches.

Pour cet ensemble immobilier, la Société a déposé et obtenu de la mairie de Montreuil une demande de transfert de permis de construire numéro PC 93048 15B0085 T01 portant autorisation de démolir

Toutefois, le réservataire donnera mandat irrévocable au réservant d'accomplir pour son compte les actes indispensables à la dépose de tout permis modificatifs et/ou de déposer d'autres permis reprenant les caractéristiques du permis précédemment cité si nécessaire à la construction de nouveaux lots. Ce/ces autres permis de construire se substituant une fois obtenu et purgé de tout recours au permis de construire déposé initialement.

#### Conditions préalables à la réalisation du programme

- **acquisition du terrain ;**
- **obtention des autorisations administratives ;**
- **absence de recours des tiers contre les autorisations administratives et absence de leur retrait dans les délais légaux ;**

- obtention 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 réservant s'oblige à informer le réservataire de la réalisation des conditions préalables ou de leur non-réalisation.

Dans ce dernier cas les présentes seront tenues pour caduques, sans indemnité de part et d'autre, et le dépôt de garantie dont il sera fait état ci-après sera restitué immédiatement au réservataire.

L'immeuble à édifier est destiné à être vendu par appartements ou locaux placés sous le régime de la copropriété des immeubles bâtis régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

L'état descriptif de division et le règlement de copropriété seront dressés et reçus par un acte de Maître Dumont notaire à Montreuil.

Une copie de cet acte sera remise au réservataire lors de la notification du projet d'acte de vente.

Sur le Projet de construction

**Le réservant se propose d'édifier sur le terrain susvisé un immeuble de**

**Bâtiments : 2**

**Etages : 4**

**Appartements : 26**

**Commerce : 0**

**Parkings : 20**

**Locaux divers : 2**

tel que défini ci-après dans la note technique sommaire.

**La consistance et les caractéristiques techniques de cet immeuble résultent :**

- de la note technique sommaire annexée au présent contrat et signée des deux parties,
- du plan masse prévisionnel de l'immeuble à réaliser et du plan prévisionnel des locaux choisis par le réservataire également signés des deux parties.

Les éventuelles modifications de prestations demandées par le réservataire, feront l'objet d'un contrat séparé, sous réserve de l'étude de faisabilité et de l'accord préalable du réservant.

**Ceci exposé, il est convenu de ce qui suit:**

Par le présent contrat le **réservant**, en cas de réalisation du programme, s'engage à proposer au **réservataire**, par préférence à tout autre, d'acquiescer aux conditions ci-après fixées, les biens ci-après désignés aux Conditions Particulières envisagés en leur état futur d'achèvement et les droits y attachés tels qu'ils résultent de la note technique annexée au contrat et des plans prévisionnels, tels qu'ils existeront et se comporteront après achèvement complet de la construction avec toutes leurs dépendances.

Aux présentes sont demeurés annexés une notice technique sommaire indiquant la nature et la qualité des matériaux, les éléments d'équipement particuliers, ainsi qu'un plan du logement.

Le réservant s'oblige à informer le réservataire de la réalisation des conditions préalables ou de leur non-réalisation. Dans ce dernier cas les présentes seront tenues pour caduques, sans indemnité de part et d'autre, et le dépôt de garantie dont il sera fait état ci-après sera restitué immédiatement au réservataire.

Le **réservataire** déclare parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'immeuble que le réservant se propose d'édifier et **déclare également avoir pris connaissance de « l'Etat des risques naturels, miniers et technologiques » prévu aux articles L.125-5 et R.125- 26 du Code de l'environnement).**

*Conformément à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, reproduit ci-après, le présent contrat de réservation sera adressé par le réservant au réservataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.*

*Conformément à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, reproduit à l'article 10 ci-après, le présent contrat de réservation sera adressé par le réservant au réservataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.*

*Le réservataire aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui notifiant l'acte.*

*Le réservataire exercera, le cas échéant, sa faculté de rétractation auprès du réservant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avant l'expiration du délai sus indiqué.*

*En cas de rétractation exercée, comme dit ci-dessus, le présent contrat de réservation ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle.*

Lorsque le contrat est conclu hors établissement ou à distance, le délai de rétractation est de 14 jours et court à compter de la conclusion du contrat de réservation (art. L.121-21), pour les contrats conclus depuis le 22 décembre 2014.

#### **Délai prévisionnel d'exécution des ouvrages**

Le réservant déclare qu'il n'entreprendra la construction de l'immeuble qu'après que les conditions préalables énoncées ci-dessus auront été remplies. Le réservant déclare également que, sauf intempéries, grèves ou cas de force majeure, l'achèvement prévisionnel de l'immeuble dans

lequel se trouvent les fractions objet du présent contrat est prévu au 2<sup>eme</sup> trimestre 2018 pour une date prévisionnelle du début des travaux est fixée au 1<sup>er</sup> décembre 2016 , **le réservant déclare que, sauf intempéries, grèves ou cas de force majeure, l'achèvement prévisionnel de l'immeuble dans lequel se trouvent les fractions objet du présent contrat interviendra au plus tard à la date du 30 juin 2018.**

Dans le cas où l'acquéreur désirerait faire exécuter des travaux supplémentaires avant l'achèvement de la construction, cette demande de travaux supplémentaires vaudra renonciation au délai de livraison ci-dessus prévu. Ces éventuelles modifications de prestations demandées par le réservataire, feront l'objet d'un contrat séparé, sous réserve de l'étude de faisabilité et de l'accord préalable du réservant. Au cas où la Société serait amenée à accepter des travaux supplémentaires, ceux-ci auront dû faire l'objet d'un devis dûment accepté par le RESERVATAIRE. Ces travaux n'étant entrepris qu'après paiement de la somme égale à 50 % du montant du devis, et régularisation de l'acte authentique. Il est précisé que ces travaux modificatifs peuvent faire l'objet d'un délai supplémentaire de réalisation. Cette demande de travaux supplémentaires ne pourra, en aucun cas, faire obstacle au règlement des appels de fonds correspondant à l'avancement de la construction tel qu'il est défini au contrat de base.

#### **Modalités de livraison**

**Sous réserve des stipulations mentionnées dans l'acte de vente, le réservataire est informé qu'un courrier lui sera adressé lui indiquant la date de livraison de son bien et les conditions dans lesquelles il pourra en prendre possession.**

**Le réservant vendra les fractions d'immeuble, objet du présent contrat, aux termes d'une vente en l'état futur d'achèvement, conformément aux dispositions de l'article 1601-3 du code Civil et des articles L.261-10 et suivants et R.261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.**

**L'attention du réservataire est attirée sur les garanties légales prévues au titre du régime de la vente en l'état futur d'achèvement :**

**- Garantie des vices et des défauts de conformité apparents**

**En application de l'article L261-5 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie des vices de construction ou des défauts de conformité apparents. A ce titre, l'acquéreur dispose d'un délai d'un mois à compter de la prise de possession pour dénoncer les vices apparents. L'action en garantie des vices apparents doit être engagée dans un délai d'un an suivant l'expiration du délai d'un mois susvisé.**

**- Garanties biennale et décennale**

**En application de l'article L261-6 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie décennale, visée aux articles 1792, 1792-1, 1792-2 du code civil. Cette garantie légale vise la réparation des dommages de nature à compromettre la solidité de l'ouvrage ou qui le rendent impropre à sa destination et qui surviennent dans un délai de 10 ans suivant la réception de l'ouvrage.**

**En application de l'article 1792-3 du code civil, le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu du bon fonctionnement des éléments d'équipement de l'ouvrage, pendant un délai de deux ans à compter de sa réception.**

**- Garantie d'isolation phonique**

**En application de l'article L111-11 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie d'isolation phonique, pendant un an à compter de la prise de possession.**

**- Garantie d'achèvement**

**Le réservant fournira à l'acquéreur en l'état futur d'achèvement la garantie d'achèvement prévue par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la construction et de l'habitation.**

**Au titre de l'obligation d'information précontractuelle générale posée par le code de la consommation, le contrat de réservation respecte « les garanties légales de conformité » telles que définies par l'art. R111-11, du Code de la construction et de l'habitation.**

#### **DESIGNATION DES BIENS OBJET DE LA RESERVATION**

**Les biens réservés sont désignés dans les Conditions Particulières.**

## PRIX

Le prix prévisionnel convenu entre les parties est celui repris au paragraphe n°4 des Conditions Particulières. Ce prix s'entend taxe à la valeur ajoutée incluse, à l'exclusion des frais de l'acte de vente et éventuellement d'emprunt. En outre, en cas d'augmentation du taux actuel de la T.V.A., le prix ci-dessus sera majoré de l'incidence de cette augmentation.

Le prix de vente ne comprend pas les frais, droits et honoraires d'actes notariés, de publicité foncière et d'établissement du règlement de copropriété qui seront supportés par le **réservataire** lors de la signature de l'acte définitif, ainsi que le cas échéant, les frais se rapportant aux prêts sollicités par le **réservataire**.

Au cas où l'acte authentique n'aurait pas été signé par le RESERVATAIRE à l'expiration du délai d'un mois de la notification de l'offre de vente, et dès à compter de la 1ère présentation d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le réservant, le prix sus indiqué sera majoré de 1 % par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier.

## CONCLUSION DE LA CONVENTION DEFINITIVE

En cas de réalisation du projet sus visé, le RESERVANT s'engage à proposer au réservataire qui accepte cet engagement, par préférence à tout autre, au plus tard douze mois à partir de ce jour et dans les conditions prescrites par l'article R 261 -30 du Code de la construction et de l'habitation ci-dessus reproduit, de réaliser l'acquisition des locaux désignés tels qu'ils résultent de la note technique annexée au contrat et des plans prévisionnels, tels qu'ils existeront et se comporteront après achèvement complet de la construction avec toutes leurs dépendances.

La réalisation de la vente n'aura lieu qu'après la mise en place de la garantie d'achèvement prévue par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la construction et de l'habitation et au plus tard dans un délai d'un an à compter du jour de la signature du présent contrat.

Le projet d'acte notarié de vente ainsi que le règlement de copropriété et l'état descriptif de division seront notifiés au **réservataire** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date proposée pour la signature dudit acte qui sera indiquée dans la notification.

Le **réservataire** aura la possibilité de proposer une autre date de signature comprise dans un délai de 10 jours à compter de la date proposée. L'acte authentique de vente sera reçue par Maître Dumont à Montreuil., notaire du vendeur.

Faute par le **réservataire** d'avoir signé l'acte à la date fixée dans les conditions ci-dessus, et sauf résiliation amiable, sommation sera faite au **réservataire** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, huit jours à l'avance, de se présenter à jour et heure fixes en l'étude du notaire ci-dessus désigné, le défaut de régularisation de l'acte rendant au **réservant** sa pleine et entière liberté. Le **réservataire** aura la possibilité de proposer une autre date de signature comprise dans un délai de 10 jours à compter de la date proposée.

Le RESERVATAIRE sera considéré comme renonçant à l'acquisition avec les conséquences ci-après stipulées sous le titre « DEPOT DE GARANTIE » s'il ne répond pas à cette offre et s'il n'effectue pas les versements ci-dessus prévus.

L'acquisition proposée au RESERVATAIRE se fera en l'état futur d'achèvement et comportera notamment les dispositions suivantes

- a) L'acquisition sera garantie conformément aux articles R 261-1 7 à R 261 -21 du Code de la Construction et de l'Habitation par l'intervention d'une banque, d'un établissement financier ou d'une société de caution mutuelle.
- b) L'entrée en jouissance aura lieu après achèvement et paiement du solde du prix.
- c) Financement le RESERVATAIRE déclare vouloir faire son affaire personnelle du financement et du paiement des sommes exigibles.
- d) Le prix sera stipulé payable, en fonction de l'article R-261 14 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'échelonnement sera le suivant (en pourcentage cumulés)

- Signature notaire	Suivant avancement des travaux
- Achèvement des fondations	35%
- Plancher haut RDC	60%
- Hors d'eau	70%
- Cloisonnement	85%
- Carrelage	92%
- Achèvement des travaux	95%
- Remise des clés	100%

e) Inscription de privilège pourra être prise au profit du vendeur qui se réservera également l'action résolutoire...

f) Tout versement non effectué à une échéance donnera lieu à une pénalité de 1 % par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier. Le versement de cette pénalité devra intervenir préalablement à tout autre paiement. Cette stipulation ne peut en aucun cas valoir accord délai de règlement.

g) Les délais de livraison seront suspendus en cas de survenances de causes légitimes telles que : les intempéries, la grève, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'une ou des entreprises ou d'un de leur fournisseur ou sous-traitant, les injonctions administratives d'interrompre les travaux, les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier et par les délais supérieurs au premier mois de la date de nomination de l'expert désigné par le tribunal dans la procédure de référé préventif, à la date effective de visite et constats chez les avoisinants ainsi que par toute découverte à cette occasion nécessitant une procédure particulière d'exécution.

h) Le vendeur conservera la qualité de Maître de l'Ouvrage et aura pouvoir irrévocable de passer après la vente toutes conventions d'aliénations, de constitutions de servitudes et plus généralement tous pouvoirs de dispositions et d'acquisition en vue de parvenir à la construction de l'ensemble désigné aux conditions particulières.

I) La vente aura lieu aux conditions ordinaires et de droit, les frais et honoraires du notaire seront à la charge de l'acquéreur, y compris les frais de règlement de copropriété.

J) En raison des dangers existant sur tout le chantier, l'acquéreur s'interdit formellement de pénétrer, en cours de construction, dans l'immeuble vendu ou dans toute autre immeuble construit par le vendeur, sans l'autorisation expresse de ce dernier. En toute hypothèse, si un accident se produisait, l'acquéreur s'engage à en supporter définitivement toutes les conséquences et renonce à exercer quelque recours que ce soit contre le vendeur.

K) Dans l'hypothèse où l'achèvement des travaux serait intervenu avant la signature de l'acte authentique de vente, cette dernière ne pourra revêtir que la forme juridique d'une vente achevée. Toutefois, cette vente sera assujettie à l'article L261-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, rendant ainsi applicable la garantie prévue par l'article 1646-1 du Code Civil.

### **DEPOT DE GARANTIE**

En contrepartie de la présente réservation, le RESERVATAIRE verse à un compte spécial ouvert à son nom, une somme d'un montant ne dépassant pas conformément à la loi, 5% du prix de vente prévisionnel. Cette somme, qui est indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente:

- 1) S'imputera sur le prix de vente si celle-ci se réalise.
- 2) Sera restituée sans indemnité de part et d'autre au bénéficiaire de la présente réservation dans les trois mois de sa demande dans les cas prévus à l'article R261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- 3) Sera immédiatement restituée sans indemnité de part et d'autre au bénéficiaire de la présente réservation, en cas d'usage de son droit de rétraction, dans le délai prévu au présent contrat.
- 4) sera, intégralement et immédiatement, restituée par le tiers détenteur, sans indemnité de part et d'autre, au **réservataire** qui n'a pas obtenu le prêt visé à l'article 4 du présent contrat.
- 5) Sera acquise au RESERVANT qui ne pourra pas demander une quelconque autre indemnité et qui retrouvera sa pleine et entière liberté, si le RESERVATAIRE ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celles indiquées au 2 du présent paragraphe (VOIR AUSSI PARAGRAPHE CONCLUSION DE LA CONVENTION DEFINITIVE)
- 5) Ne constitue pas des arrhes au sens de l'article 1590 du Code Civil.

*Lorsque le contrat a été conclu hors établissement ou à distance, le réservataire s'engage à verser la somme due au titre du dépôt de garantie, à l'expiration d'un délai de 7 jours à compter de la conclusion du présent contrat.*

### **DECLARATION SUR LE FINANCEMENT**

#### **Financement au moyen de prêts (1)**

##### **Condition suspensive**

Le présent contrat est consenti et accepté sous les conditions suspensives suivantes :

Au bénéfice du seul réservataire de l'obtention par le réservataire d'un ou plusieurs prêts d'un montant de . euros.

Au bénéfice du réservataire ou du réservant de l'obtention par le réservataire ou par le réservant d'un agrément à un dispositif de TVA à taux réduit, le montant du prix de vente prévisionnel indiqué au paragraphe 4 étant éventuellement calculé avec un taux réduit de TVA rendu possible par l'utilisation de ce même dispositif.

Le réservataire déclare à ce sujet, qu'à sa connaissance:

- Il n'existe pas d'empêchement de son fait à l'octroi de ce crédit,
- Que les charges résultant de l'ensemble de ses emprunts n'excèdent pas les plafonds admis par les banques et établissements financiers,
- qu'il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès invalidité sur la tête des acquéreurs, ni des cautions éventuelles,
- que les garanties demandées par l'établissement prêteur pourront, sauf imprévus, être mises en place.

##### **Obligation du réservataire**

Le réservataire s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt, à fournir tous renseignements et documents nécessaires pour permettre le dépôt du dossier dans les meilleurs délais.

Il s'engage à justifier au **réservant** de ces demandes. Il s'engage également à informer sans délai le **réservant** de l'obtention du ou des prêts.

Si ce ou ces prêts n'ont pas été obtenus pour une raison ne dépendant pas de la volonté du **réservataire** dans le délai de trois mois à compter de la signature du présent contrat, celui-ci sera considéré comme nul et non avenue.

##### **Réalisation de la Condition**

Les conditions suspensives seront considérées comme réalisées par le simple avertissement écrit de l'établissement prêteur, informant que le prêt est accordé et soumis au dispositif de TVA à taux réduit le cas échéant.

Si les conditions suspensives n'étaient pas réalisées pour un fait ne dépendant pas de la volonté du réservataire dans le délai de deux mois à compter de la signature du présent contrat, celui-ci sera considéré comme nul et non avenue.

##### **Paiement comptant (1)**

Par application de l'article 18 de la Loi Scrivener du 13 juillet 1979, le réservataire déclare que pour le financement du logement faisant l'objet de la présente réservation, il n'envisage pas de contracter un emprunt ; ce financement doit être assuré par la totalité de ses derniers personnels, ou assimilés. Dans ce cas, la signature du réservataire sera précédée de la mention ci-dessous, écrite de sa main :

« Je soussigné (nom et prénom) reconnais avoir été informé que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir de la loi du 13 juillet 1979 ».

## CONDITIONS PARTICULIERES

Terrain sis à Montreuil (93) 6 rue Colbert

Nombre de logements projetés: 26

Nombre de locaux d'activités ou commerciaux projetés: 0

1) Notaire des ventes : Maître Dumont à Montreuil

2) Désignation des lots réservés

LOT N° ..... Etage .... Bâtiment .....

Appartement ..... Pièces ..... Surface habitable ..... M<sup>2</sup>

Balcon ..... m<sup>2</sup> Terrasse ..... m<sup>2</sup> Jardin ..... m<sup>2</sup>

Parking N° ..... Box N° ..... Cave N° .....

3) Taux de TVA :.....

4) Prix prévisionnel TTC ..... Euros

(En lettres)

..... Euros.

*Sous réserve de la clause d'actualisation éventuelle prévue au paragraphe PRIX des conditions générales*

### ACCES AU CHANTIER

L'accès au chantier est strictement interdit au public, y compris le réservataire, jusqu'à la livraison des biens réservés, sauf autorisation préalable expresse du réservant ou de l'un de ses représentants.

### REMISE DE DOCUMENTS

Le réservataire reconnaît avoir reçu :

- un exemplaire du présent contrat avec une note technique sommaire annexée,
- le plan masse prévisionnel de l'immeuble et le plan prévisionnel des locaux choisis par lui.

*Le réservataire déclare également avoir pris connaissance de « l'Etat des risques naturels, miniers et technologiques » prévu aux articles L.125-5 et R.125- 26 du Code de l'environnement).*

*Dans le cas d'un contrat conclu hors établissement ou à distance, compléter comme suit :*

- un formulaire type de rétractation »
- un avis d'information type relatif au droit de rétractation »

### JURIDICTION COMPETENTE

En cas de désaccord ou de litige concernant l'exécution du présent contrat, les parties s'engagent à mettre tous les moyens en œuvre pour trouver une solution amiable à leurs différends, dans un délai raisonnable.

*A défaut d'accord entre les parties, le réservataire est informé que le réservant relève de l'Association MEDIMMOCONSO, 3 Avenue Adrien Moisan, 78400 CHATOU, <http://medimmoconso.fr/>*

Les parties conviennent de soumettre tous différends qui ne seraient pas réglés à l'amiable entre elles à la compétence exclusive du Tribunal de Grande Instance de Bobigny

### ELECTION DE DOMICILE ET NOTIFICATIONS

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, et notamment pour la notification prévue à l'article 1 du présent contrat, il est fait élection de domicile :

Par le réservant : en son siège social

Par le réservataire :

*Pour l'exécution des notifications prévues au présent contrat, le réservataire accepte de recourir à la lettre recommandée électronique avec avis de réception.*

## REPRODUCTION DES TEXTES LEGAUX

Articles R.261-28 à R.261-31 du Code de la construction et de l'habitation :

**Article R 261-28 :** Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder cinq pour cent du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à deux pour cent 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 au moins un mois 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 un délai prévu au contrat préliminaire,
- b) si le prix de vente excède de plus de cinq pour cent 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 dix pour cent aux prévisions dudit 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 dix pour cent.

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

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

## Article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation :

Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de dix jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de dix jours.

« Les informations relatives au réservataire, recueillies dans le présent contrat de réservation et ses annexes ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication, que pour les seules nécessités de gestion administrative ou d'actions commerciales ou pour satisfaire aux obligations légales ou réglementaires. Elles pourront donner lieu à l'exercice du droit d'accès, de rectification et d'opposition auprès du réservant dans les conditions prévues par la loi n°78-17 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés du 6/01/78. »

## ENREGISTREMENT

Le présent contrat de réservation n'est pas soumis à la formalité de l'enregistrement.

Si la formalité était cependant requise par le réservant, les frais et droits seraient à sa charge.

## Caractéristiques particulières

Performance énergétique de l'immeuble BBC 2005 ou RT 2012

Le **réservataire** déclare avoir été informé que les biens désignés ci-dessus sont compris dans un immeuble conçu pour répondre aux exigences requises pour l'obtention du label « BBC 2005 », visant un niveau standardisé de performance énergétique, calculé de manière globale pour l'ensemble de l'immeuble de 50 Kwh/m<sup>2</sup>/an, modulable selon notamment sa superficie, son usage et sa situation géographique.

En cas de délivrance de ce label, cette dernière sera attestée, à l'achèvement des travaux, par un certificat délivré par un organisme conventionné et accrédité auprès de l'Etat.

Le cas échéant, copie de ce certificat pourra être remis au réservataire, à sa demande, en vue de prétendre à une aide, fiscale ou financière, de l'Etat.

Le **réservataire** déclare avoir été informé :

du caractère standardisé du niveau de performance énergétique de l'immeuble et du bien, c'est-à-dire calculé selon un modèle de comportement (moyennes statistiques d'occupation), qui ne saurait, en aucun cas, présager du niveau de performance énergétique réel résultant de l'usage et de l'entretien du bien et de l'immeuble ;

du caractère global du niveau de performance énergétique de l'immeuble dans son ensemble attesté par le label BBC 2005, qui ne saurait, en aucun cas, présager du niveau de performance énergétique du logement réservé, indiqué dans le diagnostic de performance énergétique (DPE) remis à la livraison ;

que les consommations d'énergies prises en compte par le label BBC 2005 et le DPE sont celles liées au chauffage, au refroidissement, à la production d'eau chaude sanitaire. Sont donc exclues les autres consommations d'énergie, comme par exemple, l'électroménager, la bureautique ou l'informatique et l'audiovisuel.

Attention ! Le label tient compte des consommations d'énergie liées à l'éclairage et aux auxiliaires (auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) contrairement au DPE.

Des divergences peuvent donc apparaître entre les mentions figurant dans le label BBC 2005 et le DPE pour les raisons mentionnées ci-dessus.

**Fait en 3 exemplaires au  
5 rue de l'Amiral Roussin 75015 Paris  
le**

<p><b>Le réservant « Lu et approuvé, bon pour engagement »</b></p>	<p><b>Le réservataire « Lu et approuvé les conditions particulières et générales, bon pour réservation ».</b></p>



**LETTRE D'ACCOMPAGNEMENT DU CHEQUE DE DEPOT DE GARANTIE  
VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT**

Je soussigné(e) :

(nom prénom adresse du ou des acquéreurs)

déclare déposer à la Société Générale, en accord avec la sccv Villa Colbert dont le siège est au 5 et 7 rue de l'Amiral Roussin 75015 au capital de 1000 € la somme  
de :

(en chiffres et en lettres)

Je vous demande d'ouvrir un compte indisponible sans rémunération, à mon nom et d'y porter ce dépôt pour servir de garantie à l'exécution du contrat préliminaire de réservation immobilière intervenu  
le :

(date de signature du contrat)

entre moi-même et la SCCV Villa Colbert en application des articles L. 261.1 et suivants et R. 261.1 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation.

Le montant de ce dépôt de garantie pourra être remis à la SCCV Villa Colbert sur instructions conjointes ou : sur instructions de Maître Dumont, notaire à Montreuil, agissant comme mandataire commun de la SCCV Villa Colbert et de moi-même.

Il me sera restitué :

1°- au cas d'exercice de ma faculté de rétractation conformément aux dispositions de l'article L. 271.1 du Code de la Construction et de l'habitation, sur instructions conjointes de moi-même et de la SCCV Villa Colbert faisant état de la rétractation intervenue.

2°- conformément aux dispositions de l'article R. 261.31 du Code susvisé, après réception par votre agence des documents suivants :

- demande de remboursement adressée par moi-même à votre agence par lettre recommandée avec demande d'avis de réception,
- copie de la demande de remboursement adressée par moi sous la même forme à la SCCV Villa Colbert et avis de réception de ce dernier,
- accord écrit de la SCCV Villa Colbert reconnaissant l'existence de l'un des cas de restitution du dépôt de garantie énumérés à l'article R 261.31 du Code susvisé.

Je m'engage à supporter tous les frais et dépenses quelconques qui seraient engagés à raison de ce dépôt, notamment tous les frais de justice, honoraires d'avocat et autres que vous pourriez avoir à exposer si des difficultés surgissaient à propos de ce dépôt ou partie de ce dépôt.

Il est expressément entendu que la Société Générale étant absolument étrangère au contrat préliminaire susvisé, il ne lui appartient pas de veiller à son exécution et qu'elle se trouve déchargée de toute responsabilité à cet égard.

Fait à . , le

(signature du ou des acquéreurs)