

Des programmes immobiliers de qualité

ENTRE

La Société Civile de Construction Vente du Ibis rue Guillaume le Conquérant, siège social, 5 rue de l'Amiral Roussin 75015 Paris, immatriculée au Rcs de Paris B 382579258 représentée par son gérant, Monsieur Richard Caballero.

Ci-après dénommée **le RESERVANT**.

D'une part et,

Le RESERVATAIRE

ETAT CIVIL

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

D'autre part,

Se plaçant dans le cadre des dispositions des articles 6 et suivants de la loi n°67-3 du 3 janvier 1967, modifiée notamment par la loi n° 67-547 du 7 juillet 1967, et des textes subséquents, plus spécialement des articles R 261-28 à R 261-31 du Code de la construction et de l'habitation dont le texte est ci-après intégralement reproduit:

ARTICLE R261-28

Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5% du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an; ce pourcentage est limité à 2%, si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si le délai excède deux ans.

ARTICLE 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 RESERVANT 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 RESERVATAIRE :

- Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire;
- 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 ;
- 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 dudit contrat ;
- Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé;
- 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.

IL A ETE CONVENU ET D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT

EXPOSE :La société a. acquis ou a entrepris d'acquies un 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 obtenu un permis de construire numéro PC 14724 06P0002.

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

Le RESERVANT confère au RESERVATAIRE qui accepte, la faculté d'acquies l'immeuble ci-après désigné au paragraphe n°2 des conditions particulières, ainsi que la quote part afférente à ce lot des parties communes de l'ensemble immobilier. 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.

Conditions résolutoires

Dans le cas où la Société n'aurait pas acquis le terrain à construire dans le délai convenu pour la conclusion du contrat définitif, la présente réservation serait réputée non avenue, chaque partie étant alors libérée de tout engagement, sans indemnité de part ni d'autre, et le dépôt de garantie dont il est parlé ci-après étant restitué au RESERVATAIRE dans un délai de 3 mois. Il en irait de même dans le cas où la Société n'aurait pas, dans le dit délai, obtenu le permis de construire purgé du recours des tiers visés aux conditions particulières ou obtenu 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 ;

Des programmes immobiliers de qualité

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.

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 interviendra 18 mois après le début des travaux.

Ce délai d'exécution étant suspendu pendant toute la durée des intempéries ainsi que dans les cas et aux conditions prévues au paragraphe "g" du titre "Conclusion de la Convention Définitive" dont il est parlé ci-après.

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.

PRIX

Le prix 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 pourra être actualisé le jour de l'acte de vente, si tel est le cas, il sera révisable uniquement en fonction de l'indice BT01 indice du bâtiment tous corps d'états. La révision ne portera que sur les sommes restant à payer et ne pourrait être faite que dans la limite de 70% de la variation de l'indice BT01.

Le dernier indice BT 01 connu est celui du mois d'octobre 2011, publié au Journal Officiel du 31/01/2012. Il s'élève à 860.20

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.

Le réservataire déclare parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'immeuble que le réservant se propose d'édifier.

Cette offre d'acquiescer lui sera faite avant l'expiration dudit délai et en même temps que lui sera notifié le projet d'acte de vente ainsi que le règlement de copropriété et l'état descriptif de division.

Le RESERVATAIRE disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de la notification pour prendre la décision soit, d'acquiescer aux conditions du projet notifié, soit de ne pas acquiescer.

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. La réalisation de la vente interviendra par-devant le NOTAIRE désigné au paragraphe 1 des conditions particulières.

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 RESERVATAIRE s'interdisant d'entraver de quelque manière que ce soit la libre disposition des locaux dont il s'agit.

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-dessous prévus.

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

- 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.
- L'entrée en jouissance aura lieu après achèvement et paiement du solde du prix.
- Financement le RESERVATAIRE déclare vouloir faire son affaire personnelle du financement et du paiement des sommes exigibles.

Des programmes immobiliers de qualité

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	30%
- 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, les injonctions administratives d'interrompre les travaux, les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier.

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 de 7 jours.

4) 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 PARAGRAPHES CONCLUSION DE LA CONVENTION DEFINITIVE)

5) Ne constitue pas des arrhes au sens de l'article 1590 du Code Civil.

ARTICLE 271-1 DU C.C.H

Conformément aux dispositions de l'Article 72 de la Loi SRU du 13 décembre 2000, (article L271-1 nouveau du CCH), les parties conviennent expressément que le contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au réservataire.

Le RESERVATAIRE aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de 7 sept jours à compter du lendemain de la date de la 1ère présentation de la lettre recommandée. En outre, les parties conviennent que la faculté de rétractation doit être exercée avant l'expiration de ce délai, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.»

DECLARATION SUR LE FINANCEMENT

Financement au moyen de prêts (1)

Condition suspensive

Le présent contrat est consenti et accepté sous la condition suspensive de l'obtention par le réservataire d'un ou plusieurs prêts d'un montant de [REDACTED] euros.

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 imprévu, 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 au plus tard

pour le [REDACTED].

Il devra en justifier à première demande du réservant, faute de quoi, ce dernier pourrait invoquer la caducité de ces accords. Le réservataire s'engage à effectuer toutes les formalités nécessaires pour obtenir l'accord de prêt dans un délai maximum d'un mois de la demande de prêt.

Réalisation de la Condition

La condition suspensive sera considérée comme réalisée par le simple avertissement écrit de l'établissement prêteur, informant que le prêt est accordé. Si la condition suspensive n'était pas réalisée 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 avenu.

Païement 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 1 bis rue Guillaume Le Conquérant 14390 Le Home Varaville

Nombre de logements projetés: 17

Nombre de locaux d'activités ou commerciaux projetés: 4

1)Notaire des ventes

2) Désignation des lots réservés

LOT N° Etage Batiment

Nombre de pièces Surface habitable m²

Balcon m² Terrasse m² Jardin m²

Parking N° Box N°

3) Prix prévisionnel TTC Euros

(en lettres) Euros.

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

Caractéristiques particulières

Performance énergétique de l'immeuble

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 »¹, visant un niveau standardisé de performance énergétique, calculé de manière globale pour l'ensemble de l'immeuble de 50 Kwh/m²/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.

Des programmes immobiliers de qualité

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 à.....le.....

Le réservant « Lu et approuvé, bon pour engagement »	Le réservataire « Lu et approuvé les conditions particulières et générales, bon pour réservation ».

