

## LE CONTRAT DE RESERVATION

D



**CONTRAT DE RESERVATION**  
**VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHEVEMENT**

Entre la **SNC IBAI ALDE**

et

M . .....

# LE CONTRAT DE RESERVATION

## ENTRE LES SOUSSIGNES

### La **SNC IBAI ALDE**,

Immatriculée au RCS de Bordeaux sous le n° **41902 163 997** et dont le siège social est domicilié 20-24, avenue du Canteranne, 33608 PESSAC Cedex, représentée par Benoît Pichet, en sa qualité de gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts et de la loi.

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

Et .....

M .....

Demeurant .....

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

Le réservataire projette de demander le bénéfice de la réduction d'impôt « Pinel » (article 199 novovicies du CGI) :

Oui LI

Non LI

## IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT

### I. PROJET DE CONSTRUCTION :

Le réservant se propose d'édifier sur un terrain situé : Avenue Jean Jaurès sur la commune de CIBOURE (64 500) :

Section	N°	Lieudit	surface
AL	252	31 Avenue Jean Jaurès	00ha07a10ca
	253	33-35 Avenue Jean Jaurès	00ha04a06ca
	254	27-29 Avenue Jean Jaurès	00ha05a73ca
	255	25 Av Jean Jaurès	00ha04a45ca

Un ensemble immobilier qui comportera à son achèvement des logements avec parkings. Ce dernier sera placé à cette date sous le régime de la copropriété résultant de la loi n°65-557 du 10/07/1965.

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

Ce projet fait l'objet d'un permis de construire n°64 189 21 B0022 délivré par la mairie de CIBOURE en date du 30 Juin 2021.

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

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

La date prévisionnelle d'achèvement de la résidence **ITURRIALDE** faisant l'objet du présent contrat, au sens de l'article R261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, est fixée, sauf cas légitimes ou cas de force majeure, au **4T 2024**.

### II. RESERVATION

Par le présent contrat, le réservant en cas de réalisation du programme décrit précédemment, s'engage à proposer au réservataire d'acquiescer par préférence à tout autre, aux conditions ci-après fixées, les lots ci-après désignés,



## LE CONTRAT DE RESERVATION

envisagés en leur état futur d'achèvement avec les droits y attachés, tels qu'ils résultent de la notice descriptive annexée au présent contrat et des plans prévisionnels.

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

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

### III. PRIX

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

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

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

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

Il sera payable de la façon suivante :

	<u>Paliers</u>	<u>Montant cumulé</u>
- signature de l'acte authentique :	20 %	20 %
- terrassement en cours :	10 %	30 %
- achèvement des fondations :	5 %	35 %
- achèvement du plancher bas R+1 :	25 %	60 %
- hors d'eau :	10 %	70 %
- achèvement des plâtres :	20 %	90 %
- achèvement des travaux :	5 %	95 %
- remise des clés :	5 %	100 %

Le réservataire s'engage à retourner par courrier, les règlements des appels de fonds successifs conformes à l'échelonnement des versements indiqué ci-avant. Tout règlement reçu plus de 15 jours après la date d'envoi de l'appel de fonds fait courir des agios au taux de 1% par mois de retard à la charge du réservataire.

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

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

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

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

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

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

### IV. FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

#### a) Recours à un ou plusieurs prêts

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

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

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

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



### V. MODALITES JURIDIQUES DE LA VENTE

#### a) Forme de la vente

Le réservant vendra les lots du présent contrat, sous la forme d'une vente en état futur d'achèvement conformément aux dispositions de l'article 1601-3 du Code Civil et des articles L261-1 et suivants et R261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Elle sera consentie sous les charges et conditions suivantes :

- La vente comportera l'une des garanties de remboursement ou d'achèvement prévues par les articles R261-17 à R261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation. Le vendeur aura seul le choix du type de garantie offerte et conservera la faculté de substituer la garantie de remboursement à celle d'achèvement, sans le concours de l'acquéreur, conformément aux prévisions de l'article R261-23.
- Le vendeur pour terminer les travaux objet du projet de construction, conservera la qualité de maître d'ouvrage après la vente et bénéficiera des pouvoirs les plus étendus pour passer notamment tous marchés de travaux, effectuer toutes cessions de terrain, établir toute convention de voisinage, cour commune, servitude ou autre, sans que cette énumération soit limitative. Tous ces actes n'entraîneront aucune modification du prix pour l'acquéreur.
- Les locaux vendus seront conformes aux plans et notices descriptives définitifs déposés au rang des minutes du notaire recevant l'acte de vente, sous réserve d'une tolérance admissible ne pouvant excéder 5 % de la surface totale, ainsi que des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter à la construction pour des raisons administratives ou techniques.
- L'acquéreur aura la jouissance des locaux à l'achèvement de la construction, à la condition de s'être libéré de la totalité du prix de vente, sous réserve des dispositions de l'article R261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Il sera redevable à compter du jour de mise à disposition des locaux vendus, des fractions de charges communes dans les conditions définies par le règlement de copropriété, qui sera établi selon les principes d'usage, de même qu'un état descriptif de division.

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

#### b) Conclusion de la vente

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

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

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

De même, toute demande formulée par le réservataire qui aurait pour objet d'introduire dans l'acte de vente des dispositions non-conformes à celles de la présente réservation, sera considérée comme un refus pur et simple d'acquiescer et le réservant pourra disposer librement des biens concernés.

### **VI. DEPOT DE GARANTIE**

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

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

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

- a. sera restituée au réservataire si la vente se réalise, le dépôt de garantie ne s'imputant en aucun cas sur la partie exigible du prix.
- b. sera intégralement restituée au réservataire, s'il ne reçoit pas la ou les offres de prêt destinées au financement de son acquisition, étant précisé que le réservataire devra dans ce cas justifier à première demande du réservant, avoir accompli toutes diligences pour déposer et voir instruire ses demandes de prêt,
- c. sera intégralement restituée au réservataire, dans les cas visés à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation, dans les trois mois de sa demande,
- d. sera acquise au réservant, qui ne pourra pas demander une quelconque autre indemnité, et qui retrouvera sa pleine et entière liberté, si le réservataire ne signe pas l'acte de vente pour des raisons autres que celles indiquées au b) et c) du présent paragraphe ou suite à l'usage de son droit de rétractation.

### **VII. CORRESPONDANCES**

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

### **VIII. MENTIONS OBLIGATOIRES**

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

*Article R261-28 : Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5% du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an. Ce pourcentage est limité à 2% si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si le délai excède deux ans.*

*Article R261-29 : Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque, ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique comportant une rubrique par réservataire.*

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

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

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

Dans les cas prévus au présent article, le réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur ou au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

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

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

### **IX. ELECTION DE DOMICILE**

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

### **X. FACULTE DE RETRACTATION**

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

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

### **XI. PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

Conformément au Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), le client dispose d'un droit d'accès, rectification, suppression et opposition au traitement de ses données personnelles, sauf motif légitime démontré par le responsable de traitement.

Vous pouvez contacter par écrit le délégué à la protection des données du Groupe PICHET à l'adresse suivante : DPO – 20/24 avenue de Canteranne 33 608 PESSAC ou par courrier électronique : [dpo@pichet.com](mailto:dpo@pichet.com).

# LE CONTRAT DE RESERVATION

## XII. CONDITIONS PARTICULIERES

### a) Renseignements sur le réservataire

RESERVATAIRE	CO-RESERVATAIRE
<b>Nom</b> Nom jeune fille _____ Prénoms _____ Né(e) le ____/____/____ A _____ Profession _____ Adresse _____ Tél. Domicile ____/____/____/____/____ Tél. Bureau ____/____/____/____/____ Tél. Portable ____/____/____/____/____ Email _____ Marié(e) Le _____ A _____	<b>Nom</b> Nom j. fille _____ Prénoms _____ Né(e) le ____/____/____ A _____ Profession _____ Adresse _____ Tél. Domicile ____/____/____/____/____ Tél. Bureau ____/____/____/____/____ Tél. Portable ____/____/____/____/____ Email _____ Marié(e) Le _____ A _____
Régime matrimonial : <input type="checkbox"/> Sans contrat <input type="checkbox"/> Communauté Universelle <input type="checkbox"/> Séparation de biens <input type="checkbox"/> Autre	Régime matrimonial : <input type="checkbox"/> Sans contrat <input type="checkbox"/> Communauté Universelle <input type="checkbox"/> Séparation de biens <input type="checkbox"/> Autre
Nom du Notaire : _____ Date du contrat : ____/____/____	Nom du Notaire : _____ Date du contrat : ____/____/____
<input type="checkbox"/> Célibataire <input type="checkbox"/> Divorcé(e) le ____/____/____ (date jugement TGI) <input type="checkbox"/> Pacsé(e) le ____/____/____ <input type="checkbox"/> Veuf(ve)	<input type="checkbox"/> Célibataire <input type="checkbox"/> Divorcé(e) le ____/____/____ (date jugement) <input type="checkbox"/> Pacsé(e) le ____/____/____ <input type="checkbox"/> Veuf(ve)

### b) Désignation du bien réservé : Résidence **ITURRIALDE à CIBOURE (64 500)** :

Lot n° ..... Bâtiment : ..... Etage : .....

Surface Habitable en m<sup>2</sup> : .....

Parking (Nombre/Type) : ..... N° :

Autres annexes (Nombre/Type) : ..... N° : .....

**Prix de vente TVA à 20 % comprise, « Le Prix » :** \_\_\_\_\_ €

Soit.....Euros (en lettres)

**Dont le prix des annexes, à savoir :** \_\_\_\_\_ €

### c) Financement

Apport personnel : ..... €

Montant minimal de l'emprunt sollicité : .....€

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

Ce dernier s'établit à ..... €

Par virement/chèque n° : .....

Tiré sur : .....

### e) Notaire recevant l'acte de vente

Me Jérôme PAOLI / Me Vincent FAGOAGA

Fait à l'agence de

le

**LE RESERVANT**

**LE RESERVATAIRE**

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