



GRUPE IMMOBILIER  
INTÉGRÉ

## CONTRAT DE RÉSERVATION

VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT

Entre

SCCV/SARL

et

M., M<sup>me</sup>, M<sup>elle</sup>

## I. LES PARTIES AU CONTRAT

ENTRE.....  
Immatriculée au RCS de Bordeaux, dont le siège social est domicilié 20-24, avenue de 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 RÉSERVANT»

D'UNE PART

ET

Monsieur/Madame.....  
Demeurant .....

Ci-après dénommé «LE RÉSERVATAIRE»

D'AUTRE PART,  
ont convenu et arrêté les conditions dans lesquelles l'immeuble ci-après désigné est réservé, dans le cadre des dispositions légales en vigueur.

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

Oui

Non

## II. LA DÉSIGNATION DES BIENS RÉSERVÉS

Le Réservant confère au Réservataire, qui accepte, la faculté d'acquérir le bien désigné à l'article XIII «Conditions Particulières» dans le cadre d'une Vente en l'État Futur d'Achèvement, conforme au plan et notice technique sommaire ci-annexés.

## III. LE PAIEMENT DU PRIX DE VENTE

Le prix de vente consenti et accepté, figurant aux Conditions Particulières, est ferme et définitif ; sauf en cas d'une modification du taux de TVA. Il n'inclut pas les frais inhérents aux travaux modificatifs ou supplémentaires qui pourraient être demandés par le réservataire, ni la participation forfaitaire aux frais d'établissement de l'état descriptif de division et mise en copropriété ni l'éventuelle provision pour le fonctionnement d'une ASL

Estimation du montant HT des frais et commissions directs et indirects compris dans le prix : .....Euros€  
Pourcentage correspondant à leur part dans le prix de revient\* : .....%

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

Le prix sera payé en fonction de l'avancement des travaux selon l'échéancier prévisionnel suivant :

	<u>Paliers</u>	<u>Montant cumulé</u>
- Acte :	20%	20%
- Ouverture de chantier et démarrage travaux :	10%	30%
- Achèvement des fondations :	5%	35%
- Achèvement du 1er plancher bas :	25%	60%
- Achèvement plancher bas R+1 :	5%	65%
- Hors d'eau :	5%	70%
- Cloisonnement en cours :	20%	90%
- Achèvement des travaux :	5%	95%
- Livraison :	5%	100%

L'échéancier définitif des appels de fonds figurera à l'acte authentique de vente.

Paraphe

## IV. LE FINANCEMENT

Le Réserveataire s'engage à justifier de l'obtention du ou des prêts mentionnés aux conditions particulières au plus tard 60 jours à compter de la signature des présentes. Le présent contrat est donc conclu sous la condition suspensive de l'obtention de ce ou ces prêts. À défaut, le Réserveant se réserve la possibilité d'annuler le bénéfice de la présente convention.

## V. LE DÉPÔT DE GARANTIE

La somme versée à titre de dépôt de garantie ainsi qu'indiqué au paragraphe d) des Conditions Particulières est indisponible, incessible, et insaisissable, jusqu'à la signature de l'acte de vente à l'occasion de laquelle elle sera restituée au réservataire. Le dépôt de garantie n'est en aucun cas imputable sur la fraction exigible du prix. Cette somme sera versée par le Réserveant sur un compte spécial ouvert au nom de l'acquéreur en l'étude du notaire désigné à l'article XII. Elle est restituée au Réserveataire en cas de rétractation dans les 10 jours à compter du lendemain de la 1<sup>ère</sup> présentation de la lettre de notification des présentes en application de l'article L 271-1 et dans les cas visés par l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation, ci-après reproduit en annexe 1. À défaut cette somme sera acquise au Réserveant.

## VI. RÉALISATION DE LA VENTE

Sauf usage par le Réserveataire d'une des facultés légales de rétractation visées par l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Réserveant proposera la signature de l'acte authentique de vente dans le délai maximal de douze mois suivant la signature du présent contrat. Le notaire notifiera au réservataire le projet d'acte notarié un mois au moins avant sa signature. Le Réserveataire s'oblige à signer l'acte dans un délai maximum de 60 jours suivant la réception du projet envoyé par le notaire. À défaut, le Réserveant se réserve la possibilité d'annuler le bénéfice de la présente réservation.

Toute annulation par le Réserveataire pour un motif autre que ceux prévus aux articles L 271-1 et R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation donnera lieu au versement d'une indemnité équivalente au dépôt de garantie.

Dans cette hypothèse, le Réserveataire autorise d'ores et déjà irrévocablement le Notaire constitué séquestre, à rétrocéder le montant du dépôt de garantie au Réserveant.

## VII. LE DÉLAI PRÉVISIONNEL D'EXÉCUTION DES TRAVAUX

Les travaux seront exécutés, au plus tard, au ..... trimestre .....  
Ce délai étant prorogé de plein droit de la durée d'interruption pour cas légitime ou de force majeure.

## VIII. LE TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

Le transfert de propriété de l'immeuble aux différents stades d'achèvement de celui-ci est subordonné à la signature de l'acte authentique de vente. L'entrée en jouissance du réservataire est conditionnée par l'achèvement de l'immeuble et le paiement intégral du prix stipulé.

Paraphe

## IX. PRISE EN CHARGE DES INTÉRÊTS INTERCALAIRES

Le Réservant s'engage à rembourser s'il y a lieu au Réservataire, les intérêts intercalaires, hors assurance et capital, liés à l'emprunt et aux appels de fonds liés à son acquisition en VEFA, sur la période courant entre la date de livraison stipulée à l'acte de vente et la date à laquelle les biens seront effectivement livrables, sous réserve de l'application d'une franchise d'un trimestre.

Le remboursement est conditionné à la transmission par le Réservataire, des justificatifs relatifs à ces intérêts et interviendra au plus tôt à la livraison. La date limite pour prétendre à un remboursement de la part du Réservant est fixée au 2ème mois suivant la livraison effective. Passé ce délai, toute demande sera irrecevable.

## X. MISE EN PLACE DU PREMIER LOCATAIRE ET CARENCE LOCATIVE

Le Réservant propose au Réservataire, devenu acquéreur, le concours de son partenaire Pichet Immobilier et Services pour la gestion de son bien immobilier, lequel est en mesure de lui proposer des garanties pour sécuriser son investissement. Ce dernier pourra en outre lui proposer le versement d'un revenu mensuel correspondant aux loyers hors charges énoncés par le gestionnaire, ce pour une durée maximale de douze mois, à compter du mois qui suit le 1<sup>er</sup> mois entier à partir de la remise des clés ou du paiement du solde du prix d'acquisition si ce dernier est postérieur à la remise des clés, dans l'hypothèse de l'absence d'entrée dans les lieux d'un premier locataire sur la même période.

Cette garantie «carence locative» ne sera acquise à l'acquéreur qu'à la condition de la souscription à l'option «garantie locative» (voir plan conditions particulières) et que la gestion du bien soit effectivement confiée à la SARL PICHET IMMOBILIER SERVICES - 20/24 avenue de Canteranne - 33608 PESSAC Cedex, par la régularisation d'un mandat en bonne et due forme.

## XI. 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 reconnaît équivalents. Pour toute notification par voie électronique, il déclare faire élection de domicile à l'adresse courriel indiquée aux conditions particulières.

## XII. RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGALES

Voir l'annexe 1

Paraphe



## XIV. PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Prix de vente foncier logement : .....Euros  
Prix de vente du (des) parking(s) : .....Euros  
.....Euros  
.....Euros  
Frais d'acquisition : .....Euros  
Garantie bancaire : .....Euros  
 Garantie locative (en option) : .....Euros  
Montant Total à Financer : .....Euros  
Dont apport personnel : .....Euros  
Dont montant du prêt à solliciter : .....Euros  
Durée maximale du prêt : ..... ans                      Taux nominal maximal du prêt : ..... %  
Soit (en toutes lettres) .....  
.....Euros  
Estimation des intérêts intercalaires : .....Euros€

## ANNEXE 1

### DISPOSITIONS LÉGALES

1- Articles R 261-28 à R 261-31 du Code de la construction et de l'Habitation

Article R261-28 : Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 p. 100 du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2 p. 100 si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce 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 spécial 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 la 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 de vente excède de plus de 5 p. 100 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 p. 100 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 p. 100.

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 L271-1 : Modifié par Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 78

- 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 actes mentionnés au présent article indiquent, de manière lisible et compréhensible, les informations relatives aux conditions et aux modalités d'exercice du droit de rétractation ou de réflexion.

Paraphe

## 2 - Protection des données personnelles

Conformément au Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), le client dispose d'un droit d'accès, de rectification, de suppression et d'opposition au traitement de ses données personnelles, sauf motif légitime démontré par le responsable de traitement. Pour l'exercice de vos droits ou pour toute interrogation relative aux traitements effectués, 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.

Vous trouverez par ailleurs toutes les informations utiles dans la politique du Groupe PICHET en matière de protection de données personnelles disponible à l'adresse suivante : <https://www.pichet.fr/protection-des-donnees-personnelles>

Afin d'améliorer la qualité de nos services, les échanges téléphoniques avec notre Service Relations Clients sont susceptibles d'être enregistrés. Ces enregistrements sont conservés 2 mois et vous pouvez y avoir accès. Vous pouvez également vous opposer à ces enregistrements.

Si vous avez renseigné vos coordonnées personnelles dans un document annexé au présent contrat, en vue de recevoir une proposition personnalisée de la part d'un partenaire à l'occasion de votre projet d'investissement immobilier, vous consentez à ce que le Groupe PICHET transmette ledit formulaire au partenaire concerné, qui endossera à cette occasion la qualité de responsable de traitement.

3-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.

*Paraphe*

