

# *Villa Eden Cap*

*92, route de Saint-Antoine 06000 Nice*

**CONTRAT DE RESERVATION  
EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT**

**ENTRE,**

La Société Civile Immobilière de Construction-Vente « L'AGAPANTHE », immatriculé au R.C.S. de Cannes, référencé au RCS de Cannes sous le numéro SIRET 480 927 847 représentée par son Maître d'Ouvrage.

Ci-après dénommer le «Réservant »,

D'une part,

**ET,**

Monsieur et Madame .....

Demeurant .....

Ci-après dénommé (s) « le Réservataire »,

D'autre part,

**IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

**1. TERRAIN**

La Société Civile Immobilière de Construction-Vente « L'AGAPANTHE » déclare être propriétaire du terrain référencé ci-dessous par acte établie chez :

- Maître JARDILLIER: Notaire à Nice 4, rue de l'Opéra.  
Terrain cadastré section NC – N° 142 et 143 d'une superficie de 4.007 m<sup>2</sup> par acte du : 07/04/07.

**2. PROJET DE CONSTRUCTION**

Le Réservant se propose d'édifier sur le terrain sus-visé, un ensemble immobilier comprenant 5 villas décomposées en Villas, T2 et studios à usage d'habitation.

Le vendeur déclare qu'un permis de construire, autorisant la construction neuve de 5 villas décomposées à usage d'habitation « Villa Eden Cap », cadastré section NC N° 142 et 143, à été accordé le 01/07/2004 en Mairie de Nice.

### 3. RÉGLEMENTATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'acquisition d'un bien (Studio, garage, parking), dans ce lotissement immobilier entraînera l'obligation d'adhérer à un Syndic, régie par un cahier des charges choisi par le promoteur.

D'autre part, chaque acquéreur, par le seul fait de son acquisition, se trouvera soumis aux obligations prévues dans le règlement de copropriété dressé par le Notaire désigné.

L'ensemble de ces pièces sera déposé, dès leur établissement, chez le Notaire chargé de la signature des actes de vente:

**Maître DJIAN  
5, Place De Gaulle  
06600 ANTIBES**

et sera annexé à l'acte de vente.

### 4. CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Elles résultent des conditions du présent contrat, de la notice descriptive sommaire annexée au présent contrat, du plan de la villa choisi, du plan de masse, ainsi que le règlement du Lotissement.

### 5. REMISE DES DOCUMENTS AUX RESERVATAIRES

“Le Réservataire” déclare avoir reçu :

- un exemplaire du présent contrat ;
- un plan de la villa choisi ;
- un plan de masse ;
- une notice descriptive sommaire.

**CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

### CONDITIONS GENERALES

#### **ARTICLE 1 – RESERVATION & DELAI DE REALISATION**

“Le Réservant” s’oblige, vis-à-vis du “Réservataire”, à lui offrir par préférence à tout autre, la faculté d’acquérir le (ou les) lot(s) ci-dessous désigné(s) à l’article 2, et ce dans un délai d’un an à compter des présentes.

“Le Réservant” s’interdit de vendre lesdits biens à quelque personne que ce soit avant d’avoir offert au “Réservataire” de les lui vendre dans les conditions ci-après indiquées à l’article 2.

## ARTICLE 2 – PRIX DE VENTE & FINANCEMENT

La vente est offerte au “Réservataire” au prix de :

- (en chiffre) ..... € ;
  - (en lettre) ..... ;
- a) Pour un (e) ..., de ... **pièce(s)** habitable(s), cuisine, bains, wc, terrasse de ... **m<sup>2</sup>** environ.  
La ou le **Jardin** est d’une superficie approximative de ... **m<sup>2</sup>** et porte aux plans de masse la référence .....
- b) Un parking n° .... compris dans le prix :

Ce prix s’entend taxe à la valeur ajoutée comprise au taux de 19,6 %. Il pourra être ajusté en fonction de la variation du taux de TVA ou de l’indice créé par toute autre taxe ou contribution. Ce prix a été établi ce jour en fonction du prix actuel de la construction ;

Le Réservataire déclare :

A - Soit :

- a) avoir l’intention de solliciter en un ou plusieurs prêts, un financement d’un montant total de .... €, pour une durée minimale de .... **ans** et à un taux hors assurance de ..... % afin de parfaire le paiement du prix d’acquisition des biens immobiliers ci-dessus désignés, objets de la présente réservation.

Le présent contrat est alors conclu sous la condition suspensive d’obtention du (ou des) dit(s) prêt(s).

Dans ce cas l’acquéreur s’oblige :

- 1) à constituer son dossier et à le déposer auprès d’un organisme financier au plus tard dans un délai de huit jours à compter de la signature des présentes et s’engage à lui fournir les justificatifs, ou à sa convenance, l’ensemble des pièces et éléments permettant à ce dernier de se charger des demandes de prêts ;

Si ce délai n’était pas respecté par « Le Réservataire », celui-ci ne pourra se prévaloir d’un défaut de prêt pour exiger la restitution du dépôt de garantie.

- 2) en cas de refus de prêt (mentionnant le montant du prêt demandé, sa durée de remboursement et son taux) par l’organisme financier auprès duquel il a déposé son dossier, à laisser au « Réservant » la possibilité de présenter son dossier à un second établissement choisi par ce dernier.

Il est ici précisé que le (ou les) prêt(s) est (ou sont) réputé(s) obtenu(s) que lorsque l’acquéreur aura reçu, dans un délai de trois mois à compter du jour où “Le Réservant” en aura fait la demande, une (ou des) offre(s) de prêt(s), et ce sous réserve d’une variation possible des caractéristiques de l’ordre de 5 %.

Si « Le Réservataire » n'obtient aucun accord de la part des organismes sollicités, désaccord dont il devra fournir copie immédiatement au « Réservant », le présent contrat sera considéré comme nul et non avenu et le dépôt de garantie sera restitué sans indemnité de part ou d'autre au bénéficiaire de la présente réservation, dans les 3 mois suivant sa demande.

« Le réservataire » conservera, cependant, la faculté de ne pas se prévaloir de cette clause au cas où il assurerait, par d'autres moyens, l'acquisition des biens mentionnés ci-dessus.

B – Soit :

b) qu'il n'entend pas recourir à un prêt et déclare :

*« J'effectue cette réservation sans recourir à aucun prêt. Je reconnais avoir été informé du fait que, si j'avais néanmoins recouru à un prêt, je ne pourrais me prévaloir des dispositions des articles 16 et 18 de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 »*

**Mention à recopier obligatoirement par « Le Réservataire » de sa propre main :**

.....  
 .....

### **ARTICLE 3 - ECHEANCIER DES VERSEMENTS**

Dans le cadre de la **garantie d'achèvement extrinsèque\*** (**Garantie bancaire de CAMEFI Banque\***) mise en place par « Le Réservant », conformément aux articles R 261.17 et 261.21 du Code de la Construction et de l'Habitation, le prix sera payé de façon à ce que les versements cumulés s'élèvent à :

5 %	lors de la signature des présentes à titre de dépôt de garantie
25 %	lors de la signature de l'acte notarié
05 %	aux fondations achevées
15 %	A l'achèvement des planchers bas du rez-de-chaussée
10 %	A la mise hors eau
10 %	A la mise hors air
10 %	A l'achèvement des cloisons du logement concerné
10 %	A l'achèvement des carrelages du logement concerné
5 %	A l'achèvement des finitions
5 %	A la livraison

Ces appels de fonds ci-dessus énumérés seront réunis en un seul appel lors de l'achèvement de l'appartement concerné.

### **ARTICLE 4 - CONDITIONS GENERALES**

La réalisation de la vente, aura lieu en l'état futur d'achèvement conformément aux dispositions de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 modifiée et du décret n° 67-1166 du 22 décembre 1967 pris pour son application et notamment sous celles indiquées ci-dessous :

Les locaux seront vendus dans l'état conforme au plan de la notice technique sommaire visée à l'exposé, sous réserve des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter à la construction, pour des raisons d'ordre technique ou administratif et des travaux optionnels souscrits ultérieurement par « Le Réservataire », par avenant au présent contrat de réservation.

Le Réservant :

- a) conservera la qualité de Maître d'ouvrage,
- b) prendra l'engagement d'achever les travaux fin du premier trimestre 2012, sauf survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison,
- c) se placera sous le régime de la garantie extrinsèque conforme aux dispositions des articles R 261-17 et 261-21 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le Réservataire :

- a) sera propriétaire par le seul fait de la signature de l'acte de vente des ouvrages alors existants,
- b) deviendra propriétaire des ouvrages à venir, au fur et à mesure de leur exécution,
- c) en aura la jouissance à l'achèvement de la construction ; il acquittera à compter du jour de cette entrée en jouissance, et dans les conditions prévues par le règlement du Lotissement, les charges afférentes au lot vendu,
- d) acquittera les droits, taxes et honoraires, et d'une manière générale tous les frais entraînés par la vente et ceux afférents aux prêts nécessaires à la réalisation de son acquisition ainsi que la quote-part des frais d'établissement du règlement du Lotissement et des millièmes.

L'ensemble immobilier dont dépend le logement, objet du présent contrat, est composé de 5 villas, décomposées chacune en 4 studios. En conséquence, « Le Réservataire » s'engage, dès à présent, à supporter les inconvénients inhérents à la parfaite et définitive finition du chantier et renonce expressément à tous recours pour trouble de jouissance de ce fait.

**ARTICLE 5 - CONCLUSION DE LA VENTE**

La conclusion de la vente est subordonnée à la réalisation des conditions suivantes dans les délais précisés :

- a) mise en place par le Promoteur de la garantie bancaire d'achèvement,
  - b) obtention du (ou des) prêt(s) prévu(s) par le réservataire à l'article 2 des présentes
- Conformément à l'article R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, « Le Réservant » notifiera au « Réservataire », un mois au moins avant la signature, le projet d'acte de vente.

Cette notification sera faite par lettre recommandée avec accusé de réception et pourra comporter la date proposée de signature de l'acte de vente établi par devant Notaire.

« Le Réservataire » pourra toutefois accepter une réduction de ce délai de notification d'un mois si les conditions ci-dessus sont réalisées.

Au cas où « Le Réservataire » ne se présenterait pas à la date fixée par « Le Réservant », une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception lui sera adressée, huit jours à l'avance, pour un second rendez-vous.

Si « Le Réservataire » fait connaître son intention de ne pas donner suite à la réservation, ou s'il ne se présente pas aux deux rendez-vous fixés pour la signature de l'acte authentique, ou si, s'étend présenté, il refuse de signer ou ne verse pas la totalité du prix convenu, « Le Réservant » deviendra libre de réserver ou de vendre les lots sus-désignés, selon les dispositions de l'article 6 - Dépôt de Garantie - figurant aux deux présentes. La vente ne sera parfaite que par la signature de l'acte de vente à laquelle le transfert de propriété est expressément subordonné.

#### **ARTICLE 6 - DÉPÔT DE GARANTIE**

En contre partie de la présente réservation, « Le Réservataire » verse ce jour, à l'ordre de Maître DJIAN, Notaire à ANTIBES la somme de 5%, cette somme est indisponible, insaisissable et incessible jusqu'à la conclusion de l'acte de vente (sauf réalisation des hypothèses prévues ci-après au 2 et 3), conformément à l'article 11 de la Loi n° 67.3 du 3 janvier 1967 modifiée.

Le dépôt de garantie :

- 1) s'imputera sur le prix de vente à la réalisation de celle-ci,
- 2) sera restitué sans indemnité de part et d'autre, au « Réservataire » dans les trois mois de sa demande dans les cas prévus à l'article R 261.31 du Code de la Construction et de l'Habitation, repris intégralement ci-après, et si la condition suspensive de l'article 16 de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 n'est pas réalisée.
- 3) sera acquis au « Réservant » si, pour des raisons qui lui sont propres, « Le Réservataire » ne signe pas l'acte de vente authentique accompagné du paiement de la partie du prix payable au comptant, des frais et honoraires de l'acte, pour une raison autre que celles indiquées au 2. du présent paragraphe.

Dans les deux hypothèses prévues ci-dessus au 3., le versement effectué au profit du « Réservant » aura lieu à titre d'indemnité forfaitaire pour l'indisponibilité entre ses mains des biens formant l'objet des présentes et sera donc, en conséquence, versé au compte du « Réservant », dès sa première demande auprès de la banque dépositaire, sans que « Le Réservataire » ait besoin de recourir à cette demande et sans qu'il puisse s'y opposer, ce qui est, dès à présent accepté sans réserve par « Le Réservataire » qui donne mandat à l'établissement bancaire ou au Notaire de verser entre les mains du « Réservant » cette somme dans les conditions sus-énoncées.

#### **ARTICLE 7 - DELAI D'EXECUTION DES OUVRAGES**

« Le Réservant » déclare que, sauf incident technique, difficultés imprévues, intempéries, grève (qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes ou spéciale aux entreprises

travaillant sur le chantier ou à l'un de leurs fournisseurs), faillite ou déconfiture d'une ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou de leurs fournisseurs, troubles résultant de l'hostilité, révolution, cataclysme ou accident de chantier, les ouvrages seront livrés conformément au délai de livraison contractuel.

### **ARTICLE 8 - MENTIONS LEGALES**

Conformément aux dispositions prévues à l'article R 261.27 du Code de la Construction et de l'Habitation ainsi conçu, les articles R 261-28 à R 267-31 dudit Code, sont ci-après littéralement rapportés :

#### Article L 271-1 du CCH

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 sept 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 sept 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 sept jours.

#### Article R 261-28

Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 % du prix provisionnel 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 « 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 sur un compte unique spécial comportant une rubrique pour le « 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

En dehors de ces cas précis le dépôt de garantie ne sera pas restitué.

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 conclu au contrat préliminaire.
- b) si le prix de vente n'excède pas 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 dudit contrat.
- d) si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat ne peut 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 %.
- f) Le RESERVATAIRE aura le droit de renoncer à la réservation dans un délai de sept jours à compter de la première présentation de la lettre recommandée avec avis de réception par laquelle le promoteur lui notifiera le présent contrat signé par son représentant légal.  
La renonciation doit être notifiée au promoteur par lettre recommandée avec avis de réception.

Dans les cas prévus au présent article, « Le Réservataire » notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec accusé de réception.

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

Pour tenir compte des dispositions de l'article 20 de la loi n° 89.1010 du décret du 31 décembre 1989, le présent contrat ne deviendra définitif qu'à l'expiration d'un délai de sept jours à compter de la réception par « Le Réservataire » de la lettre recommandée lui adressant le présent contrat.

Le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Pour le dispositif Scellier, la mise en location du lot devra intervenir dans un délai de 12 mois et cette location devra être maintenue pendant une durée de 9 ou 15 ans.

**ARTICLE 9 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, et en cas de litige, les parties font élection de domicile en leur adresse respective. Les litiges éventuels seront portés devant le Tribunal de Grande Instance du ressort du siège social du « Réservant ».

Fait à .....

Le     /     /     ,

*(en deux exemplaires)*

**LE RESERVANT**

*(Pour le Compte de la  
S.C.I. de Construction vente).*

**LE (S) RESERVATAIRE (S)**

*(Signature précédée de la mention  
« Lu et approuvé »).*

## IDENTITE DU RESERVATAIRE

Nom (s) :

Prénom(s) :

Date et lieu de naissance :

à

Nationalité :

Situation familiale :

Adresse :

Tél. domicile :

..... Tél. prof

Portable :

## CONJOINT

Nom (s)

Prénom(s)

Date et lieu de naissance :

## MARIAGE

Date et lieu de mariage

Existe t-il un contrat :

Régime adopté :

Contrat dressé par Maître

Notaire à :

## DEFINITION DU LOT

Appartement :

n° de lot : ..... Type 2 pièces Annexe : garage

Prix total :

## BANQUE

Adresse :

N° de compte :

## PRETS

Prêt bancaire :

Autres prêts :

## DEPOT DE GARANTIE

Banque :

..... Montant (€) .....

Virement : .....

Déposé auprès de :

..... Chèque n° : .....

LE RESERVATAIRE

Porter la mention à la main « Lu et approuvé »