

**CONTRAT DE RESERVATION D'UN LOGEMENT**  
**A VENDRE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT**



**LE CARRÉ**  
**DES SACRES**

**Programme LE CARRE DES SACRES**  
**Rue Marie Stuart, Rue Diderot et Rue des Filles-Dieu - REIMS**

Lot N° \_\_\_\_

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

Monsieur Johnny HUAT, Gérant, agissant au nom et pour le compte de la société civile de construction vente dénommée SCCV MARIE STUART au capital de 1.000,00 €, ayant son siège à Reims (Marne), 2 Place Paul Jamot, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Reims sous le numéro 831 237 508

**Ci-après dénommée « LA SOCIÉTÉ » « SCCV MARIE STUART » ou « LE RÉSERVANT »**

**D'UNE PART**

**ET :**

**M.**

Dont l'état civil complet figure à l'article 1 des conditions particulières

**Ci-après dénommé "LE RÉSERVATAIRE",**

**D'AUTRE PART**

## **I - PROJET DE CONSTRUCTION**

LE RESERVANT se propose d'édifier sur un terrain situé à REIMS (Marne), 9-11 rue Marie Stuart, 12 rue Diderot, 6 à 8, 12 à 14 rue des Filles Dieu, un ensemble immobilier composé de 3 bâtiments et dont les plans et descriptifs ont été établis par Monsieur Christophe BALLAN, cabinet THIENOT BALLAN ZULAICA Architectes, 7 rue Edouard Mignot 51100 REIMS.

Ce projet de construction a fait l'objet d'un permis de construire n° 051 454 16 K0189 délivré au nom de la société PLURIAL PROMOTION par la Ville de REIMS en date du 12/07/2017. Observation est ici faite que ledit permis fera l'objet d'un transfert au profit de la SCCV MARIE STUART.

Etant ici précisé que le RESERVANT se réserve expressément la faculté de demander tout permis de construire modificatif à la condition que le ou les permis modificatifs envisagés n'affectent pas la consistance et les caractéristiques des locaux privatifs vendus aux présentes.

L'ensemble immobilier développé sur trois rues comprendra à son achèvement 3 bâtiments avec façades différenciées respectivement dénommés :

- A : bâtiment sur Rue Marie Stuart et Rue Diderot
- B : bâtiment central en cœur de programme
- C : Bâtiment sur Rue des Filles-Dieu

Et comprendra notamment :

- 56 lots du studio au type 5 et un local d'activité
- Terrasses, balcons, loggias ou jardins privatifs suivants les logements proposés,
- 2 niveaux de sous-sol de stationnements
- Espace paysager

La consistance et les caractéristiques techniques de cet ensemble immobilier résultent :

- de la notice descriptive sommaire prévisionnelle annexée au présent contrat et signée des deux parties,
- du plan masse prévisionnel de l'ensemble immobilier faisant apparaître les immeubles du programme, leurs implantations ainsi que les plans prévisionnels des locaux d'habitation choisis par le réservataire dont les surfaces sont mentionnées à titre indicatif ; les surfaces seront précisées dans le projet d'acte de vente sous réserve d'une tolérance ne pouvant excéder 5% de la surface totale.

Le genre et la qualité des matériaux de construction devant être utilisés ainsi que leur mode d'utilisation s'il y a lieu, sont précisés dans une notice explicative ci-après annexée aux présentes. Cependant, le RESERVANT se réserve expressément le droit de changer et modifier les prestations énumérées dans les documents sus énoncés et éventuellement de les remplacer par des prestations d'une qualité non inférieure à ce qui est prévu, sans avoir besoin de l'accord préalable du RESERVATAIRE.

## **II - STRUCTURES JURIDIQUES DU PROGRAMME**

Le logement faisant l'objet du présent contrat est destiné à la vente en l'état futur d'achèvement.

L'immeuble collectif de l'ensemble immobilier à édifier sera placé sous le régime de la copropriété régie par la loi du 10 juillet 1965 et ses textes subséquents.

Le règlement de copropriété contenant état descriptif de division sera établi et déposé au rang des minutes du notaire chargé de l'opération.

L'ensemble des pièces de la construction de l'ensemble immobilier fera l'objet d'un dépôt au rang des minutes du notaire chargé du programme.

## **III - DELAI D'EXECUTION DES OUVRAGES**

Le Réservant déclare que sauf cas énumérés ci-dessous l'achèvement de l'ensemble immobilier objet du présent contrat interviendra dans le délai indiqué dans les conditions particulières figurant ci-après.

Toutefois, ce délai sera majoré de plein droit :

Causes légitimes de suspension du délai de livraison :

- Les intempéries au sens de la réglementation du travail sur les chantiers de bâtiment et dûment justifiés ;
- La grève, qu'elle soit générale, particulière ou spéciale ;
- La cessation des paiements, la sauvegarde, le redressement judiciaire ou la liquidation judiciaire des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou de leurs sous-traitants ;
- Le retard provenant de la défaillance d'une entreprise ;
- Les retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante ;
- Les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux ;
- Les retards provenant d'anomalies du sous-sol ;
- Les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes naturels, accidents de chantier, pandémie ou épidémie ;
- Le retard de mise à disposition par les organismes concessionnaires des différents fluides ;
- Les retards de paiement de l'acquéreur tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le vendeur aurait accepté de réaliser.

#### **IV - MODALITES JURIDIQUES DE LA VENTE**

Forme de la vente

Le Réserveur vendra les fractions d'immeuble ou maisons, objets du présent contrat, sous la forme de vente en 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.

Garantie d'achèvement

Le Réserveur fournira à l'acquéreur en l'état futur d'achèvement une garantie d'achèvement conforme à l'article L. 261.11 du Code de la Construction et de l'Habitation.

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

#### **ARTICLE 1 – RESERVATION**

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

#### **ARTICLE 2 – DELAI DE RETRACTATION**

Conformément aux dispositions de l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation, le présent contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au RESERVATAIRE.

Ce dernier aura la possibilité de se rétracter par lettre recommandée avec accusé de réception pendant un délai de 10 jours qui court à compter du lendemain de la première présentation du courrier recommandé.

Les sommes versées par lui seront alors intégralement remboursées.

#### **ARTICLE 3 - DESIGNATION DES LOCAUX OBJET DE LA RESERVATION**

Les locaux réservés sont désignés dans les conditions particulières figurant ci-après.

Sont également annexés au présent acte les documents suivants :

- Plan masse constituant l'annexe n°1

- Plan de vente du bien réservé constituant l'annexe n°2
- Notice descriptive sommaire constituant l'annexe n°3

#### **ARTICLE 4 – PRIX**

Le présent contrat préliminaire est conclu à un prix T.V.A. comprise au taux de 20,00 % sans préjudice de toute modification dudit taux.

Le prix ci-dessus est définitif en ce que le Réservant s'il offre la vente la maintiendra, sauf à l'augmenter ou à le diminuer du montant de la différence de la T.V.A. si le taux de celle-ci a subi une modification législative.

Le prix de vente prévisionnel des locaux ci-dessus est mentionné dans les conditions particulières.

Il ne comprend pas les frais, droit et honoraires d'acte notarié qui seront supportés entièrement par le réservataire qui s'y oblige ainsi que le cas échéant, les frais de prêt.

#### **ARTICLE 5 - PRETS SOLLICITES PAR LE RESERVATAIRE**

Le Réservataire déclare avoir l'intention de solliciter un ou plusieurs prêts pour le financement de l'acquisition des locaux ci-dessus désignés.

Le Réservataire s'engage à déposer auprès du ou des organismes prêteurs de son choix toutes les pièces nécessaires à l'établissement du dossier de demande de prêt, et ce dans les quinze jours de la signature des présentes, et à en informer dans ce même délai par courrier le Réservant.

Si ce ou ces prêts n'ont pas été obtenus pour un fait ne dépendant pas de la volonté du Réservataire dans le délai de 3 mois à compter de la signature du présent contrat, celui-ci sera considéré comme nul et non avenue.

#### **ARTICLE 6 - REALISATION DE LA VENTE**

La réalisation de la vente n'aura lieu qu'après la mise en place d'une des garanties d'achèvement ou de remboursement prévues par l'article R 261.17 à R 261.24 du Code de la Construction et de l'Habitation et au plus tard dans le délai mentionné dans les conditions particulières.

Le Notaire du Réservant devra notifier au Réservataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, un mois au moins avant sa signature, le projet de l'acte notarié de vente, en lui précisant la date à partir de laquelle pourra être signé ledit acte de vente.

Celui-ci sera reçu par le Notaire du vendeur dans le délai maximum de dix jours qui suivra cette date.

Faute par le Réservataire d'avoir signé l'acte dans le délai fixé ci-dessus, et sauf résiliation amiable, sommation sera faite au Réservataire, huit jours à l'avance, de se présenter à jour et heure fixés en l'étude du notaire ci-dessus désigné, le défaut de régularisation de l'acte rendant au Réservant sa pleine et entière liberté.

#### **ARTICLE 7 - DEPOT DE GARANTIE**

En contrepartie de la présente réservation, le Réservataire verse dans les conditions particulières indiquées ci-après une somme représentant 5 % du prix de vente prévisionnel.

Si le Réservataire use de son droit de rétractation prévu à l'article 2 du présent contrat, le dépôt de garantie lui sera immédiatement restitué.

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

- a) s'imputera sur le prix de vente, si celle-ci se réalise ;
- b) sera restituée, 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 ;
- c) 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 une raison autre que celles indiquées au §.b) du présent paragraphe.

## **ARTICLE 8 - REMISE DE DOCUMENTS**

Le Réservataire reconnaît avoir reçu :

- un exemplaire du présent contrat avec notice descriptive annexée,
- le plan des locaux choisis par lui.

## **ARTICLE 9 - REPRODUCTION DES 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 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 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 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 le délai prévu au contrat préliminaire,
- b) 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 ;
- c) si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur à 10 p.100 aux prévisions dudit contrat,
- d) si l'un des éléments d'équipement 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 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 de restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

## **ARTICLE 10 - ENREGISTREMENT**

Les frais et droits d'enregistrement sont à la charge du réservataire qui s'y oblige.

## **ARTICLE 11 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur domicile ou siège respectif.

## **ARTICLE 12 – PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

Le réservataire a pris connaissance de l'information sur les RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES de la commune de REIMS annexés au présent contrat de réservation.

L'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le VENDEUR.

**ARTICLE 13 – OBSERVATIONS SUR LES DIAGNOSTICS ET GARANTIES**

Cette opération ne rentre pas actuellement dans le champ d'application des diagnostics suivants :

- Amiante
- Saturnisme
- Termites

FAIT A REIMS, AU SIEGE DE LA SOCIETE  
EN DEUX EXEMPLAIRES

LE

Et pour le RESERVANT le,

**LE RESERVANT**

**LE RESERVATAIRE**

Johnny HUAT  
Gérant de la SCCV MARIE STUART

## II - CONDITIONS PARTICULIERES

### 1 – IDENTITE DU RESERVATAIRE

	MONSIEUR	MADAME
NOM		
NOM DE NAISSANCE		
PRENOMS		
DATE DE NAISSANCE		
LIEU DE NAISSANCE (code postal)		
NATIONALITE		
PROFESSION		
ADRESSE		
TELEPHONE Domicile Portable		
ADRESSE MAIL		
SITUATION MATRIMONIALE Célibataire – marié – divorcé – veuf		
DATE (mariage / pacs / divorce)		
ACHAT RESIDENCE PRINCIPALE (oui/ non)		

## **2 – DESCRIPTION DU BIEN VENDU**

Un logement situé dans le programme immobilier défini aux articles I et II de l'exposé ci-avant, suivant les plans architectes ci-après annexés :

<b>LOT PRINCIPAL</b>	
N°	
Typologie	
Etage	
Surface habitable (1)	

<b>BOX</b>	
N°	
...	

Et, la quote-part des parties commune générales et spéciales qui seront affectées à ces lots telles qu'elles seront désignées au règlement de copropriété et état descriptif de division de l'immeuble.

(1) Il est expressément convenu qu'une tolérance de surface est admise sans changement de prix lors de l'exécution des travaux et que les différences inférieures à 5 % par rapport à la surface habitable venue ne pourront fonder aucune réclamation.

## **3 - DATE PREVISIONNELLE D'ACHEVEMENT**

Le logement à édifier sera achevé au cours du .....

## **4 - DATE PREVISIONNELLE DE SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE**

.....

## **5 - PRIX DE VENTE**

L'acquisition, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix TTC, TVA incluse de 20%, de :

	<b>PRIX TTC</b>
LOT PRINCIPAL	
BOX	
...	
<b>PRIX TOTAL TTC</b>	

Nota : Il est rappelé qu'en cas de variation du taux de TVA, le prix convenu ci-dessus sera modifié dans les mêmes proportions lors de la signature de l'acte authentique.

## **6 – APPEL DE FONDS**

Selon l'échelonnement conforme à la réglementation applicable aux ventes d'immeubles à construire dont l'achèvement est garanti par un établissement financier habilité :



		<b>CUMUL</b>
A la réservation	5%	5%
A la signature de l'acte authentique	25%	30%
A l'achèvement des fondations	5%	35%
A l'achèvement du plancher haut du RDC	10%	45%
A l'achèvement du gros œuvre	15%	60%
A la mise hors d'eau du bâtiment	10%	70%
A la mise hors d'air du bâtiment	20%	90%
Au cloisonnement	5%	95%
A la mise à disposition des locaux	5%	100%

## **7 - DEPOT DE GARANTIE**

L'ACQUEREUR verse aux présentes, à titre de dépôt de garantie, 5% du prix de vente sus-indiqué, soit la somme de : [REDACTED]

Sous réserve d'encaissement, le chèque de dépôt de garantie doit être établi à l'ordre de : SCCV MARIE STUART - LE CARRE DES SACRES.

Cette somme viendra en déduction de la partie exigible du prix au jour de la signature de l'acte de vente.

**OU** (rayer le paragraphe inutile)

L'ACQUEREUR aux présentes s'engage à verser **sous 8 jours** à compter de la signature des présentes, 5% du prix de vente sus-indiqué, soit la somme de : [REDACTED]

Ledit versement interviendra par virement bancaire directement sur le compte séquestre de l'opération au moyen du RIB ci-après transcrit :

<b>RIB Etude : SCCV MARIE STUART 2 PLACE PAUL JAMOT 51100 REIMS</b> <b>RIB : 15135 20590 08000927283 93</b> <b>IBAN : FR76 1513 5205 9008 0009 2728 393</b> <b>BIC : CEPAPRPP513</b>
---

Il s'oblige à justifier auprès du VENDEUR par tout moyen du versement de ladite somme.

Cette somme viendra en déduction de la partie exigible du prix au jour de la signature de l'acte de vente.

**A défaut de versement dans le délai imparti, le présent contrat sera résolu de plein droit, et le RESERVANT libéré de tout engagement.**

## **8 – PRETS SOLLICITES PAR LE RESERVATAIRE**

Par application de la loi du 13 juillet 1979, le réservataire déclare qu'il envisage de financer son acquisition comme suit :

- Montant emprunté : [REDACTED]
- Durée du prêt : [REDACTED]
- Taux maximum : [REDACTED]
- Etablissement prêteur : [REDACTED]

**EN CAS DE NON-RECOURS A UN PRET** (rayer la mention inutile)

L'ACQUEREUR déclare avoir l'intention de réaliser le financement total de la présente acquisition entièrement de ses fonds personnels ou assimilés.

Absence de prêt : articles L 312-1 à L 312-36 - Chapitre II (Crédit Immobilier) du Livre III du Code de la consommation relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé des dispositions desdits articles et déclare ne vouloir recourir à aucun prêt pour le paiement, en tout ou partie, du prix de cette acquisition.

Si, contrairement à cette déclaration, il avait néanmoins recours à un tel prêt, il reconnaît avoir été informé qu'il ne pourrait, en aucun cas, se prévaloir des dispositions de ladite loi et notamment de la condition suspensive prévue aux articles L 312-1 à L 312-36 sus visés.

A cet égard, l'**ACQUEREUR** porte aux présentes sous la forme manuscrite la mention suivante prévue à l'article L 312-17 du Code de la consommation :

*"Je reconnais avoir été informé que si, contrairement aux indications portées dans le présent acte, j'ai besoin de recourir néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir du statut protecteur institué par l'article L 312-16 du Code de la consommation".*

**MENTION MANUSCRITE portée par chacun du ou des ACQUEREUR(S) :**

## **9 – FRAIS**

L'**ACQUEREUR** paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique à régulariser et de ses suites ainsi qu'une quote-part des frais de mise en copropriété du présent programme.

En cas de non-réalisation pour quelque cause que ce soit, il supportera tous les frais engagés en vue de la réalisation de la vente.

## **10 - NOTAIRE**

Le notaire chargé de régulariser l'acte authentique est Maître Laurence REBOUL-DELLOYE, notaire à REIMS, 18 rue de la Tirelire.

## **11 – PINEL**

Le RESERVATAIRE déclare pour le bien désigné :

- ne pas demander le bénéfice de la réduction d'impôt Pinel visée à l'article 199 novovicies du CGI.
- demander le bénéfice de la réduction d'impôt Pinel visée à l'article 199 novovicies du CGI et le RESERVATAIRE est informé que les frais et commissions directs et indirects sont estimés à .....et que leur part dans le prix de revient représente .....%.

Les frais et commissions directs et indirects s'entendent des frais et commissions versés par le Promoteur ou le Vendeur aux intermédiaires.

FAIT A REIMS, AU SIEGE DE LA SOCIETE  
EN DEUX EXEMPLAIRES,  
LE  
Et pour le RESERVANT, le

**LE RESERVANT**

**LE RESERVATAIRE**

Johnny HUAT  
Gérant de la SCCV MARIE STUART