



# CONTRAT DE RESERVATION

# CONTRAT PRELIMINAIRE DE RESERVATION

**Entre :**

.....  
dont le siège social est à  
Ci-après désigné « Le Réservant »  
d'une part,

**Et :**

« Le Réservataire » dont le nom et l'adresse sont indiqués aux conditions particulières, page 3, d'autre part.

## IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

### CONDITIONS GENERALES

#### EXPOSE

« Le Réservant » a déposé un permis de construire sur un terrain situé :  
.....  
visant la construction d'un ensemble immobilier, destiné à être vendu par appartements ou locaux placés sous le régime de la copropriété des immeubles bâtis régi par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

Les plans, le descriptif et le règlement de copropriété seront déposés au rang des minutes de Maître .....  
notaire à .....

Les plans et le descriptif seront établis par .....

La date prévisionnelle d'achèvement, au sens de l'article R261-1 du Code de la construction et de l'habitation, est prévue dans le délai fixé aux conditions particulières.

Le dépôt de garantie consécutif à la présente réservation sera déposé :  
.....

## CONDITIONS PARTICULIERES

<p><b>a) Etat civil du Réservataire</b></p> <p>Nom : .....</p> <p>Prénom(s) : .....</p> <p>Profession : .....</p> <p>Né(e) à : .....</p> <p>Le : .....</p> <p>Demeurant à : .....</p> <p>Téléphone domicile : .....</p> <p>Téléphone portable : .....</p> <p>Adresse Email : .....</p> <p>Situation de famille : .....</p> <p>Date de mariage : .....</p> <p><input type="checkbox"/> Sans contrat      <input type="checkbox"/> Avec contrat sous le régime : .....</p> <p>Reçu par Me : ..... Notaire à : ..... Le : .....</p>	<p><b>b) Etat civil du Conjoint</b></p> <p>Nom : .....</p> <p>Prénom(s) : .....</p> <p>Profession : .....</p> <p>Né(e) à : .....</p> <p>Le : .....</p> <p>Demeurant à : .....</p> <p>Téléphone domicile : .....</p> <p>Téléphone portable : .....</p> <p>Adresse Email : .....</p> <p>Lieu : .....</p>																		
<p><b>c) Désignation des biens vendus</b></p> <p>Type d'appartement : ..... Bâtiment : .....</p> <p>Appartement lot n° : ..... Etage : .....</p> <p>Cave lot n° : ..... Garage lot n° : .....</p> <p>Parking lot n° : .....</p>																			
<p><b>d) Prix de vente</b></p> <p>Appartement : .....</p> <p>Cave : .....</p> <p>Garage(s) ou parking(s) : .....</p> <p style="text-align: right;"><b>PRIX TOTAL : .....</b></p>	<p><b>e) Prêts</b></p> <p><input type="checkbox"/> Prêts sollicités par le Réservataire :</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 20%;">Montant</th> <th style="width: 20%;">Délai limite d'obtention</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Prêt principal</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Prêt complémentaire</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Prêt 0 %</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Prêt patronal</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p><input type="checkbox"/> Le Réservataire n'entend recourir à aucun emprunt auprès des organismes prêteurs pour le paiement du prix d'acquisition. Dans ce cas il reproduit dans les stipulations spéciales ci-après, la mention manuscrite suivante : « <b>Je déclare que le prix convenu sera payé sans l'aide d'aucun prêt, et je reconnais avoir été informé que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir des dispositions des articles L.312-1 à L.312-23 du Code de la consommation, relatifs à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier.</b>».</p>		Montant	Délai limite d'obtention	Prêt principal			Prêt complémentaire			Prêt 0 %			Prêt patronal			<b>Total</b>		
	Montant	Délai limite d'obtention																	
Prêt principal																			
Prêt complémentaire																			
Prêt 0 %																			
Prêt patronal																			
<b>Total</b>																			
<p><b>f) Dépôt de garantie</b></p> <p>.....</p>																			
<p><b>g) Régularisation</b></p> <p>Délai pour la conclusion de la vente : .....</p> <p>Notaire : .....</p> <p>Concours de Maître : .....</p>																			
<p><b>h) Date prévue de livraison</b></p> <p>..... Trimestre .....</p>																			
<p><b>Stipulations spéciales</b></p> <p>.....</p>																			

Fait à : ..... Le : .....

En quatre exemplaires dont un est remis de ce jour, à l'instant même au Réservataire.

Le Réservataire

Le représentant de la Société

## 1 - CONVENTION

Le Réserveur s'oblige vis-à-vis du Réserveur à lui offrir, par préférence à tout autre, aux conditions ci-après fixées, les biens désignés au titre *c* des Conditions Particulières, envisagés en leur état futur d'achèvement, et les droits attachés tels qu'ils résultent de la note technique annexée au présent contrat et des plans prévisionnels, tels qu'ils existeront et se comporteront après achèvement complet de la construction avec toutes leurs aisances et dépendances sans exception ni réserve.

La vente proposée devra avoir lieu en état futur d'achèvement et le contrat devra être établi en conformité avec les articles 1601-3 et 1642-1 du Code civil ainsi que des articles 7 et suivants de la loi du 3 janvier 1967.

La présente convention ne trouvera son plein effet que du jour où le Réserveur sera propriétaire du terrain supportant les constructions et aura obtenu les autorisations d'urbanisme purgées de tout recours, ainsi que les 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 Réserveur s'oblige à informer le Réserveur de la réalisation des conditions préalables ou de leur non-réalisation. Dans ce dernier cas, les présentes seront retenues caduques, sans indemnité de part et d'autre, et le dépôt de garantie dont il sera fait état ci-après sera restitué immédiatement au Réserveur.

## 2 - FACULTE DE SUBSTITUTION

Le Réserveur ou le Réserveur auront la faculté de se substituer toute personne physique ou morale de leur choix, à la condition expresse que cette substitution n'entraîne aucune modification aux présentes, sous quelque forme que ce soit, et qu'ils restent garants et solidaires du paiement du prix.

Cette faculté de substitution ne pourra s'exercer que par signification au notaire en lettre recommandée avec accusé de réception préalablement à la régularisation de l'acte authentique.

## 3 - DELAI D'EXECUTION DU CHANTIER

Si l'opération se réalise, le Réserveur conduira les travaux en vue de livrer les biens à la date prévue au titre *h* des Conditions Particulières ; l'achèvement s'entendant au sens des dispositions des articles R261-2 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Ce délai pourra être allongé en cas de survenance de circonstances légitimes telles qu'intempéries, grèves, redressements judiciaires ou liquidations de biens d'une ou plusieurs des entreprises intervenant sur le chantier, ou de cas de force majeure.

## 4 - PRIX DE VENTE

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant un prix principal, ferme et définitif, taxé à la valeur ajoutée incluse, exprimé au titre *d* des Conditions Particulières.

Ce prix sera révisé lors de la signature de l'acte de vente en fonction de l'index national du bâtiment tous corps d'état, si la vente intervient après la date prévue pour la conclusion de la vente fixée au titre *g* des Conditions Particulières.

En cas de variation du taux de la T.V.A. ou de toute autre taxe ou contribution actuellement en vigueur, ayant une incidence sur le prix de vente, celui-ci sera majoré ou minoré du montant résultant de cette variation à la date de la signature de l'acte authentique.

Le Réserveur réglera en sus du prix :

- Les frais d'acte notarié de vente y compris les frais de timbres et de publicité foncière,
- Les frais et charges des prêts sollicités par le Réserveur,
- Les frais liés aux travaux supplémentaires, par rapport aux prévisions de la réservation, qui auraient pu être demandés par le Réserveur et acceptés par le Réserveur,
- Le montant de tous impôts et taxes, participations ou autre redevances à la charge de l'acquéreur, y compris ceux qui viendraient à être modifiés ou créés,
- Les frais d'établissement du règlement de copropriété, les provisions pour le fonctionnement du syndicat des copropriétaires.

Le prix sera payable suivant les quotités qui seront définies en fonction de l'avancement des travaux comme il est dit ci-après. Les règlements devront être effectués dans le délai de 10 jours suivant l'envoi de chaque attestation d'avancement des travaux établie dans les conditions précisées dans l'acte de vente.

Tout retard dans le paiement d'un terme entraînerait une pénalité de 1 % par mois de retard appliquée au montant de la somme non réglée à la bonne échéance, tout mois commencé étant réputé dû.

## 5 - CONDITIONS DE LA VENTE

La vente des biens objet de la présente réservation aura lieu en l'état futur d'achèvement, conformément aux dispositions des articles L261-10 et R261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

La vente comportera l'une des garanties de remboursement ou d'achèvement prévues par les articles R-261-17 à R261-24 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur ayant seul le choix de la forme de la garantie fournie et disposant de la faculté de substituer la garantie de remboursement à la garantie d'achèvement de l'article R261-21 cela sans le concours de l'acquéreur.

Le vendeur conservera les pouvoirs de maître de l'ouvrage et aura en outre le pouvoir irrévocable de passer après la vente, s'il y a lieu, toutes conventions de cession de terrain, de cour commune, de servitude et autres, nécessaires ou utiles pour la réalisation de l'immeuble. Il aura en outre la faculté de déposer par le contrat de vente, toutes demandes de permis de construire complémentaires ou modificatives, ou autorisations administratives, ou de prendre toutes mesures d'aménagement technique qui s'avèreraient nécessaires ou utiles pour la bonne réalisation de l'opération de construction.

La vente aura lieu avec garantie de contenance du terrain, de la surface et des cotes des locaux. Toutefois, les différences de 5 %, en plus ou en moins des surfaces ou des cotes exprimées sur les plans, sont admises et ne pourront motiver une réclamation.

L'entrée en jouissance n'aura lieu qu'après achèvement, au sens de l'article R261-1 du Code de la construction et de l'habitation, des biens objet de la réservation et le paiement du solde du prix sous les réserves de l'article R261-14 du même code ainsi que des indemnités de retard qui pourraient être dues en application des dispositions ci-dessus.

Le vendeur sera tenu à la garantie des vices apparents lors de la mise à disposition de l'acquéreur dans les termes de l'article 1642-1 du Code civil, étant précisé que le vendeur en sera déchargé si dans les délais fixés audit article, l'acquéreur n'a pas énoncé de vices qu'il aurait constatés par courrier recommandé avec accusé de réception. Il en sera de même, dans des conditions identiques, des défauts de conformité par rapport à l'acte de vente.

Le vendeur sera tenu à la garantie des vices cachés dans les termes de l'article 1646-1 du Code civil, observation faite que pour son application, le point de départ de garantie sera à la réception des travaux avec ou sans réserves.

L'acte de vente sera substitué purement et simplement au présent contrat ; en cas de contradiction, les dispositions de l'acte de vente prévaudront.

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

Le Réserveur déclare avoir été informé que les biens désignés ci-dessus sont compris dans un immeuble conçu pour répondre aux exigences requises pour l'obtention d'un label énergétique, visant un niveau standardisé de performance énergétique, calculé de manière globale pour l'ensemble de l'immeuble, 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'État. Le cas échéant, copie de ce certificat pourra être remis au Réserveur, à sa demande, en vue de prétendre à une aide, fiscale ou financière, de l'État.

## 6 - DELAI DE REALISATION DE LA VENTE

Le notaire notifiera au Réserveur, par lettre recommandée avec avis de réception, le projet d'acte de vente, un mois avant sa signature.

Le Réserveur s'engage à ce que la signature de l'acte authentique de vente intervienne dans le délai prévu à l'article *g* des Conditions Particulières. Elle se fera en l'étude du notaire désigné dans ce même article

Si le Réserveur fait connaître son intention de ne pas donner suite à la présente réservation ou qu'il ne se présente pas à la signature de l'acte authentique, à la date ultime ci-dessus fixée, le Réserveur sera déchu des droits que lui confère le présent contrat, qui deviendra caduque de plein droit et sans formalité par la seule survenance des termes. Les parties étant alors déliées de tout engagement, sauf les effets de la clause relative au dépôt de garantie, ci-après stipulée.

Le Réserveur aura la possibilité de proposer une autre date de signature comprise dans un délai de 10 jours à compter de la date proposée.

La vente ne sera parfaite que par la signature de cet acte, à laquelle le transfert de propriété est expressément subordonné.

## 7 - PRET

Le Réserveur déclare avoir l'intention, s'il procède à l'acquisition du bien réservé, de solliciter un ou plusieurs prêts en vue du financement de l'acquisition des biens désignés au titre *c* des Conditions Particulières, sauf à renoncer expressément à cette intention au titre *e* des Conditions Particulières.

Le montant total de ce ou ces prêts est indiqué au titre *e* des Conditions Particulières.

Le Réserveur 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 un délai d'un mois à compter de la signature des présentes. Il s'engage à justifier au Réserveur de ces demandes. Il s'engage également à informer sans délai le Réserveur de l'obtention du ou des prêts. Si ce ou ces prêts n'ont pas été obtenus pour une raison ne dépendant pas de la volonté du Réserveur, dans le délai prévu, la présente réservation sera considérée comme nulle et non avenue (la vente étant soumise à la condition suspensive prévue à l'article 17 de la loi n°79-596 du 13 juillet 1979).

## 8 - DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la réservation, objet du présent contrat, le Réserveur versera à un compte spécial ouvert auprès du notaire ou de l'organisme bancaire désigné dans les Conditions Générales, un dépôt de garantie dont le montant est stipulé au titre *f* des Conditions Particulières qui restera indisponible, incessible et insaisissable, faute de quoi la présente réservation sera sans effet

Cette somme s'imputera sur la partie payable comptant du prix de vente en cas de réalisation de la vente.

Cette somme déposée en garantie sera versée au Réserveur si le Réserveur fait connaître son intention de ne pas signer ou de ne pas se présenter au rendez-vous fixé pour la signature de l'acte de vente, alors même que celui-ci aurait été notifié dans les conditions prévues au présent contrat. Ce versement aura lieu à titre d'indemnité forfaitaire pour l'indisponibilité entre ses mains des biens formant l'objet des présentes.

Ladite somme sera restituée au Réserveur dans les cas prévus aux alinéas a, b, c, d, e de l'article R261-31 du Code de la construction et de l'habitation.

Le Réserveur s'engage à procéder à la notification prévue à l'avant-dernier alinéa de l'article R261-31 du code susvisé dans un délai maximum de huit jours à compter de la date de la survenance de l'événement motivant l'obligation de restitution.

## 9 - ACCES AU CHANTIER

L'accès au chantier est strictement interdit au public, y compris le Réserveur, jusqu'à la livraison des biens réservés, sauf autorisation préalable expresse du Réserveur ou de l'un de ses représentants.

## 10 - REPRODUCTION DU TEXTE

Pour satisfaire aux obligations réglementaires, il est rappelé que les articles L271-1 et R261-28 à R261-31 du Code de la construction et de l'habitation sont reproduits littéralement ci-après :

- Article L271-1 : 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 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 ce délai excède deux ans.

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

- Article R261-30 : Le Réserveur doit notifier au Réserveur 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 Réserveur :
  - 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 % 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 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 %.

Dans les cas prévus au présent article, le Réserveur 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.

Les informations relatives au Réserveur, recueillies dans le présent contrat de réservation et ses annexes, ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication, que pour les seules nécessités de gestion administrative ou d'actions commerciales ou pour satisfaire aux obligations légales ou réglementaires. Elles pourront donner lieu à l'exercice du droit d'accès, de rectification et d'opposition auprès du Réserveur dans les conditions prévues par la loi n°78-17 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés du 06/01/1978.

## 11 - FACULTE DE RETRACTATION

Conformément aux dispositions de l'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le présent contrat de réservation sera adressé au Réserveur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le Réserveur disposera d'un délai de sept jours pour se rétracter, à compter de la réception du présent contrat par courrier recommandé avec accusé de réception.

## 12 - REMISE DE DOCUMENTS

Le Réserveur reconnaît avoir reçu un exemplaire du présent contrat et de ses annexes, à savoir : un descriptif sommaire, un échéancier d'appels de fonds, un plan de masse et un ou des plan(s) des biens objet du présent contrat.

Il est toutefois précisé que ces documents sont communiqués sous réserve des aménagements qu'il serait nécessaire d'apporter à la construction pour des raisons d'ordre technique ou administratif.

Seuls les documents annexés à l'acte authentique feront la loi des parties.

## 13 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, il est fait élection de domicile :

- Le Réserveur à son siège social.
- Le Réserveur en son domicile, comme indiqué dans les titres *a* et *b* des Conditions Particulières.