

RESIDENCE LES ORCHIDEES

CONTRAT PRELIMINAIRE DE RESERVATION

ENTRE LES SOUSSIGNES

La société dénommée « SC LES ORCHIDEES » au capital de 1 000.00 Euros, RCS Salon-de-Provence Siret 799 360 920 00018, dont le siège social est à SALON-DE-PROVENCE (13) 181 boulevard République.

Ladite société représentée par :

M. MERLET, demeurant à « Quartier Barcelone 83470 SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME ».

Agissant en qualité de co-gérant

Ci-après dénommé « LE RESERVANT »

D'UNE PART

M.	Prénoms (1)
Né(e) le	à
Profession	Nationalité
Demeurant à	
Tél.	Bureau
E-mail	

Conjoint

Mlle	Prénoms (1)
Né(e) le	à
Profession	Nationalité
Demeurant à	
Tél.	Bureau
Portable	

Lieu du mariage	Date du mariage
Régime matrimonial	Date du contrat

Nom et résidence du Notaire ayant reçu le contrat
(préciser, en cas de séparation des biens, qui acquière et dans quelle proportion).

Ci-après dénommé « LE RESERVATAIRE »

D'AUTRE PART

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

(1) Dans l'ordre de l'Etat Civil

EXPOSE

La société « SC LES ORCHIDEES » réservant aux présentes, envisage de réaliser une opération de construction sur un terrain sis MEYREUIL 13590, allée des Pins, section AB n°182, qui a fait l'objet à son profit d'une promesse de vente.

Le RESERVANT a procédé à des études préalables portant sur cette opération, sa consistance et la qualité de la construction. Toutefois sa réalisation est subordonnée à sa faisabilité aux plans juridique, technique et financier, dont l'acquisition du terrain, l'obtention du permis de démolir éventuel, l'obtention du permis de construire et d'une façon générale des autorisations qui seraient requises, l'absence de recours des tiers contre ces autorisations, la passation des conventions qu'il serait nécessaire ou utile de conclure avec le ou les voisins, l'obtention des garanties légales d'achèvement ou de remboursement ainsi que la mise en place du financement nécessaire.

Le RESERVANT entend ne pas donner suite à ce projet si l'appréciation des études poursuivies, spécialement au plan de son financement et de sa commercialisation, montre que l'opération n'est pas possible ou, en raison de ces risques, n'est pas souhaitable.

Le RESERVATAIRE dûment informé du caractère éventuel de l'opération et du caractère prévisionnel des indications données sur la consistance de l'immeuble et la qualité de la construction si celle-ci est exécutée, déclare être intéressé par ce projet et désireux de bénéficier d'une réservation pour le cas où l'opération serait réalisée. A cet effet, il est établi la présente convention de réservation.

INDICATIONS

Au stade actuel de l'étude de l'opération, il peut être donné les indications ci-après :

1°) Il est envisagé, sur le terrain ci-dessus identifié dans l'exposé, la réalisation d'une construction qui serait dénommée « Résidence LES ORCHIDEES » et sera composée de 12 lots environ.

Les caractéristiques prévisionnelles de la construction, tant en ce qui concerne la partie réservée que les parties communes, sont indiquées dans la note technique sommaire ci-annexée après signature par les parties ;

Compte tenu de ce que l'on se trouve à un stade préalable d'études, le RESERVANT entend se réserver la possibilité d'apporter, outre des compléments, des modifications à la consistance et aux caractéristiques de la construction, en ce compris les biens réservés.

2°) Le délai prévisionnel d'exécution des travaux sera de 8 mois à compter de la signature de l'acte de vente si celle-ci se réalise. Il sera majoré de plein droit au titre des causes usuelles de suspension telles que les intempéries, grèves, redressement ou liquidation judiciaire de l'une des entreprises exécutant les travaux.

3°) L'immeuble sera à son achèvement placé sous le régime de la copropriété résultant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. Un règlement de copropriété et un état descriptif de division seront établis à cet effet par le RESERVANT préalablement à la vente si elle se réalise.

La destination de l'immeuble sera à usage d'habitation.

Les charges seront réparties conformément à l'article 10 de la loi précitée en fonction de la valeur relative des lots et en tenant compte de l'utilité pour ce qui est des services collectifs et des éléments d'équipements communs.

RESERVATIONS

1°) Le RESERVANT, dans les conditions de l'article L261-15 du Code de la construction et de l'habitation, s'engage à l'égard du RESERVATAIRE à lui réserver les biens dont la consistance et les caractéristiques de la construction sont indiquées à titre prévisionnel aux présentes et à lui offrir la vente pour autant que soient réunies les conditions juridiques, techniques et financières permettant la réalisation de l'opération, le tout comme il est dit dans l'exposé, ce dont le RESERVATAIRE prend acte.

2°) Durant le délai ci-après convenu au 3°), le RESERVANT s'interdit de proposer la vente desdits biens à quelque personne que ce soit autre que le RESERVATAIRE.

En contrepartie, le RESERVATAIRE doit effectuer le versement de la somme de € n'excédant pas 5% du prix (5% si vente dans l'année, 2% si vente dans les deux ans, 0% si vente au-delà), à un compte ouvert à son nom auprès de Maître HALTER notaire à LE BEAUSSET (83330), à titre de dépôt de garantie indisponible, incessible et insaisissable, faute de quoi, la présente réservation sera nulle.

3°) La présente réservation est consentie pour une durée de 10 mois. Si à l'expiration de celle-ci, à défaut d'avoir pu satisfaire aux conditions juridiques, techniques et financières rendant possible l'opération, la vente des biens objet de la réservation n'a pu être offerte, le dépôt de garantie sera restitué au RESERVATAIRE comme il est dit ci-après à la rubrique « dépôt de garantie ».

BIENS RESERVES

1°) Un appartement de pièce(s) principale(s) d'une surface habitable de m², composé de :

Le dit appartement sis , formant le lot numéro de l'état descriptif de division contenu dans le règlement de copropriété à établir.

2°) Parking portant le numéro « à définir » du plan des parkings.

3°) Aux locaux ou emplacements ci-dessus désignés sera attaché une quote-part de la propriété des parties communes de l'immeuble déterminée dans les conditions de l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965.

PRIX

La présente vente a lieu moyennant le prix hors taxe de _____ ,

ce qui correspond à un prix T.T.C. _____ avec une T.V.A. au taux de 20%

En sus du prix de vente ci-dessus :

- Frais, droits et émoluments consécutifs à l'acte de vente et à l'établissement du règlement de copropriété.
- Frais et émoluments relatifs aux prêts et crédits auxquels il aura pu avoir recours pour le règlement de ce prix.
- Les intérêts intercalaires dus par le RESERVATAIRE au titre du prêt bancaire contracté pour financer la présente acquisition.

Compris dans le prix :

- Taxes réclamées par l'Etat, le Département, la ville et les services concédés à l'exception de la T.V.A de la taxe locale d'Equipement et de la taxe des Espaces Verts déjà incluses dans le prix indiqué.
- Taxe de raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement.

L'acte de vente devra être passé en l'Etude de Maître HALTER notaire à LE BEAUSSET (83330), Chemin des Platrières, dans un délai de 9 mois à compter des présentes.

Dans le cas où l'acte ne serait pas passé dans ce délai, la présente RESERVATION sera considérée comme nulle et non avenue.

Le prix de vente sera payable par versements successifs correspondant à l'avancement des travaux, et de la manière suivante :

Avancement des travaux	Tranche exigible	Montant cumulé
Signature du contrat de réservation	5 %	5 %
Ouverture du chantier	20 %	25 %
Achèvement des fondations	10 %	35 %
Démarrage du plancher bas du rez-de-chaussée	30%	65 %
Mise hors d'eau	5%	70 %
Menuiseries extérieures Mise hors d'air	20 %	90 %
Achèvement du second œuvre	5 %	95 %
Mise à disposition	5 %	100 %

La somme exigible, à l'acte sera celle correspondant au stade d'avancement au jour de la signature authentique de vente.

Dans tous les cas, le prix convenu est ferme et définitif quelque soit l'affectation des locaux vendus (habitation ou professionnel).

FINANCEMENT ET CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

Le RESERVATAIRE déclare que, si la vente se réalise, il fera son affaire personnelle du financement de l'acquisition des biens objet du présent contrat sans intervention du RESERVANT, étant convenu que si le RESERVATAIRE se propose de recourir à un ou plusieurs prêts, il s'oblige à effectuer tout ce qui est nécessaire ou utile afin que ce ou ces prêts puissent être obtenus et mis en place préalablement à la signature de l'acte de vente.

Le RESERVATAIRE déclare avoir été informé des dispositions des articles L 312-1 à L 312-36 du Code de la consommation et avoir l'intention de recourir, pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application desdits articles et répondant aux caractéristiques suivantes :

1°) Soumission du contrat de réservation à la condition suspensive d'octroi d'un ou plusieurs prêts

Les parties ont expressément convenu entre elles de soumettre les présentes à la condition suspensive de l'obtention d'un ou plusieurs prêts, le prix de la vente devant être payé à l'aide d'un ou de plusieurs prêts, qui ne sont pas encore « obtenus » par le RESERVATAIRE.

2°) Conventions relatives à la réalisation de la condition suspensive d'obtention de prêt(s).

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu, étant observé que dans la suite du présent paragraphe le ou les prêts sollicités seront désignés sous le vocable « les prêts » :

a) Qu'elle sera réalisée par l'obtention d'un ou plusieurs prêts aux conditions suivantes :

- Montant :
- Organismes sollicités :
- Durée :
- Conditions financières :

Le RESERVATAIRE déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :

- il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.
- Les charges résultant de ces prêts ne représenteront pas plus du tiers de ses revenus.
- Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité sur la tête des acquéreurs ou des cautions éventuelles.
- Les garanties demandées par l'établissement prêteur pourront sauf imprévu, être mises en place.

b) Que ce prêt sera réputé obtenu au sens des articles L 312-1 à L 312-36 sus visés et la condition suspensive sera réalisée par la remise par la

banque au RESERVATAIRE de l'offre écrite, telle que prévue aux articles L 312-1 à L 312-36 sus visés, de consentir le crédit aux conditions principales sus-énoncées dans le délai de réalisation des présentes, et par l'obtention de l'agrément définitif de l'emprunteur par une compagnie d'assurance aux conditions exigées par la banque.

- c) Mais que « l'obtention » des prêts et la ou les offres de prêt devront intervenir au plus tard 2 mois après la date de la signature du présent contrat de réservation.
- d) En outre, les parties conviennent qu'en cas de non-respect par le RESERVATAIRE du délai de 2 mois pour justifier de l'obtention de son ou de ses prêts, la présente convention sera caduque de plein droit, sans qu'il soit besoin d'effectuer aucune formalité particulière. Le RESERVANT et le RESERVATAIRE seront alors libérés de tous engagements qu'ils auront pris l'un envers l'autre aux termes des présentes, le RESERVANT pourra notamment commercialiser à nouveau les biens ci-dessus réservés.
- e) « L'obtention ou la non « obtention » du ou des prêts demandés devra être notifiée par le RESERVATAIRE au RESERVANT par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au plus tard dans les cinq jours suivant l'expiration du délai ci-dessus.
- f) Renonciation à la condition suspensive :
La condition suspensive instaurée constitue pour le RESERVATAIRE un droit acquis dont il se trouve investi du fait des présentes et c'est dans son intérêt que ce droit a été créé.

En conséquence, le RESERVATAIRE pourra, s'il le juge à propos, renoncer au bénéfice de cette condition suspensive dès lors que cette renonciation interviendrait avant l'expiration du délai fixé au paragraphe « c) » qui précède à l'issue duquel la condition serait défaillie.

OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE

Le RESERVATAIRE s'oblige :

- A déposer le ou les dossiers de demande de prêts dans le délai d'un mois à compter de la signature des présentes, et à en justifier à première demande du RESERVANT.
- A effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention du ou des prêts.
- A faciliter l'octroi du ou des prêts en fournissant sans retard tous les renseignements et documents qui pourraient lui être demandés.
- A se prêter aux examens médicaux qui lui seraient demandés dans le cadre de l'assurance décès-incapacité et accepter de payer les surprimes éventuelles de même que pour ses éventuels co-emprunteurs et cautions.

D'une manière générale, il devra faire tout son possible pour faire aboutir la ou les demandes de prêts, en sorte que la condition suspensive convenue se réalise dans les délais prévus.

En cas de non-obtention du ou des prêts, comme aussi en cas de défaut d'envoi dans le délai prévu de la lettre recommandée ci-dessus, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues.

Le RESERVATAIRE pourra recouvrer son dépôt de garantie sans intérêt dans les conditions déterminées au présent contrat.

ABSENCE DE RECOURS A UN PRET

Le RESERVATAIRE déclare que pour le financement de l'acquisition envisagée il n'entend pas contracter un emprunt, le financement devant être assuré en totalité de ses deniers personnels ou assimilés.

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé des dispositions des articles L 312-1 à L 312-36 du Code de la consommation 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, le RESERVATAIRE porte aux présentes sous la forme manuscrite la mention 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 contrat, 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 RESERVATAIRES :

FORME DE L'OFFRE DE VENTE

Si les conditions juridiques, techniques et financières permettant la réalisation de l'opération sont réunies dans le délai ci-dessus spécifié (au 3° de la rubrique « réservation »), Maître HALTER notaire à LE BEAUSSET (83330), notifiera au RESERVATAIRE, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra judiciaire, le projet d'acte de vente des biens objet de la présente réservation.

Conformément à l'article R261-30 du Code de la construction et de l'habitation, la notification doit être faite un mois au moins avant la date proposée pour la signature de l'acte de vente par devant Notaire, laquelle sera mentionnée dans la notification.

Si le RESERVATAIRE ne se présente pas à la date fixée pour la signature de l'acte de vente, une mise en demeure par lettre recommandée

avec avis de réception lui sera adressée huit jours à l'avance, pour un second rendez-vous.

Si le RESERVATAIRE 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 de vente, ou si, s'étant présenté, il refuse de signer ou ne verse pas la partie du prix alors exigible, le RESERVATAIRE sera considéré comme ayant renoncé à l'acquisition et le RESERVANT pourra disposer librement des biens faisant l'objet de la présente réservation.

De même toute demande formulée par le RESERVATAIRE 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 RESERVANT pourra alors librement disposer des biens en faisant l'objet comme il est dit ci-dessus.

CONDITIONS DE LA VENTE EVENTUELLE

La vente des biens objets de la présente réservation, si elle est réalisée, aura lieu en l'état futur d'achèvement en application de l'article 1601-3 du Code Civil, aux conditions habituelles des ventes d'immeubles à construire portant sur des locaux à usage d'habitation ou professionnels et à celles ci-après précisées :

- a) La vente comportera l'une des garanties de remboursement ou d'achèvement prévues par les articles R261-17 à 261-24 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur ayant seul le choix de la forme de la garantie fournie et la faculté de substituer la garantie de remboursement à la garantie d'achèvement de l'article R261-21 du Code de la construction et de l'habitation, cela sans le concours de l'acquéreur comme il est dit à l'article R.261-23 du même code.
- b) Le vendeur conservera les pouvoirs du maître de l'ouvrage et aura, en outre, le pouvoir irrévocable de passer après la vente, s'il y a lieu, toute convention de cessions de terrains, de cours communes, de servitudes et autres, nécessaires pour la réalisation de l'immeuble, ainsi que de déposer toute demande de permis de construire ou d'autorisation administrative qui s'avèrerait nécessaire ou utile pour la bonne réalisation de l'opération de construction.
- c) La vente aura lieu avec garantie de contenant du terrain, de la surface et des côtes des locaux. Toutefois, les différences de 5 % en plus ou en moins des surfaces ou des côtes exprimées sur les plans seront tenus pour admissibles et ne pourront motiver aucune réclamation.
- d) L'entrée en jouissance n'aura lieu qu'après l'achèvement, au sens de l'article R261-1 du Code de la construction et de l'habitation, des biens objets 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 de l'article 3-1 ci-dessus ;
- e) Le paiement des fractions du prix payable à terme sera garanti par le privilège du vendeur et l'action résolutoire.
- f) La résolution de la vente entraînera à la charge de la partie à qui elle sera imputable une indemnité égale à 10 % du prix sans préjudice de la faculté pour la partie invoquant la résolution de demander la réparation du dommage effectivement subi.

- g) 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 le délai fixé audit article, l'acquéreur n'a pas dénoncé les vices qu'il aurait constatés. Il en sera de même, dans des conditions identiques, des défauts de conformité par rapport aux spécifications de 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 la réception des travaux effectuée par le vendeur avec ou sans réserves.

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

REPRODUCTION DES TEXTES

Pour satisfaire aux prescriptions de l'article R 261-27 du Code de la construction et de l'habitation, les dispositions des articles R 261-28 à R 261-31 sont reproduites littéralement ci-après :

Article R 261-28 : 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 R 261-29 : Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du Réservataire dans une Banque ou un Etablissement 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 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 : 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 % 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 % 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 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 de restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

Article L271-2

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.

Par la suite, un exemplaire original des présentes conventions sera adressé par le RESERVANT au RESERVATAIRE par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avec tous documents annexes, à savoir :

- le ou les plans des lots visé(s) sous la rubrique « biens réservés »
- la note technique visée ci-dessus au paragraphe « indications »
Portant visa des parties

Article L121-21

- Modifié par [LOI n° 2014-344 du 17 mars 2014 - art. 9 \(V\)](#)

Le consommateur dispose d'un délai de quatorze jours pour exercer son droit de rétractation d'un contrat conclu à distance, à la suite d'un démarchage téléphonique ou hors établissement, sans avoir à motiver sa décision ni à supporter d'autres coûts que ceux prévus aux [articles L. 121-21-3 à L. 121-21-5](#). Toute clause par laquelle le consommateur abandonne son droit de rétractation est nulle.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le RESERVANT et le RESERVATAIRE élisent respectivement domicile en leur siège social ou domicile dont l'adresse est indiquée en tête des présentes.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Seuls les tribunaux du lieu de situation des locaux réservés seront compétents pour connaître les litiges qui pourraient naître à l'occasion des présentes.

Fait à

Le

LE RESERVANT

LE RESERVATAIRE

SC LES ORCHIDEES
181 Boulevard République
13300 SALON-DE-PROVENCE