

CONTRAT DE RESERVATION

Valenciennes – 21 boulevard Watteau – Le Carré des Arts

RESERVANT : SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DES HEVEAS**RESERVATAIRE :****Lots :****PREAMBULE**

I - La société ci-après dénommée « **le Réservant** » ou le « Vendeur », se propose de réaliser un ensemble immobilier à usage d'habitation (ci-après « l'Ensemble Immobilier »), sur le site désigné aux conditions particulières (ci-après « le Site »).

A cet effet, le Réservant 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 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.

II - La personne ci-après dénommée « **le Réservataire** » ou « l'Acquéreur », , déclare être intéressé par ce projet et désireux de bénéficier d'une réservation portant sur certains biens et droits immobiliers dépendant de l'un des bâtiments l'Ensemble Immobilier (ci-après « les Biens ») pour le cas où l'opération serait réalisée.

En cas de réalisation de l'opération, les Biens feront l'objet d'une vente en l'état futur d'achèvement au profit du Réservataire (ci-après « la Vente »), conformément aux dispositions des articles L.261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

III - Ceci exposé, le Réservant s'oblige, vis à vis du Réservataire, à lui réserver les Biens envisagés dans leur état futur d'achèvement, dans les conditions et délai ci-après mentionnés, et ce dans le cas où le Réservant réaliserait l'opération, ce que le Réservataire accepte.

1 – CONDITIONS GENERALES

1.1 – Biens objet de la réservation

1.1.1 - Les Biens comprennent le(s) lot(s) de copropriété ci-après décrit(s) aux conditions particulières.

La consistance et les caractéristiques techniques de l'opération, tant en ce qui concerne la partie privatives réservée que les parties communes, résultent :

- des plans ci-annexés : La surface habitable approximative, les pièces principales, les pièces de service, dépendances, dégagements, la situation de ces lots dans le bâtiment et l'Ensemble Immobilier sont précisés sur le(s) plan(s) ci-annexé(s).
- et de la notice descriptive sommaire également ci-annexée.

Compte tenu de ce que l'on se trouve à un stade préalable d'études, le Réserveur 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.

1.1.2 - Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement et des articles 4 et 5 du décret n° 2005 - 134 du 15 février 2005 pris pour son application, le Vendeur est tenu de déclarer si les Biens sont situés dans une zone couverte par un Plan de Prévention des Risques Technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou par un Plan de Prévention des Risques Miniers, prescrit ou approuvé ou encore dans une zone de sismicité.

En tant que de besoin, le Réserveur remet dès à présent au Réserveur un état des risques, dont copie ci-annexée.

Le Réserveur déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le Réserveur. Il déclare également être informé qu'en application de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, il devra faire mention, dans le bail lui-même à peine de résiliation de celui-ci ou de réduction du loyer, de l'inclusion des Biens dans ce plan de prévention.

1.2 – Prix de vente

1.2.1 - La Vente si elle se réalise aura lieu moyennant le prix hors taxe précisé aux conditions particulières. Ce prix est ferme, définitif et non révisable.

Il sera assujéti à la valeur ajoutée (TVA) au taux alors en vigueur. En cas de modification de ce taux, le prix de vente sera majoré ou minoré en fonction de sa variation.

Le prix prévisionnel ne comprend pas :

- les frais d'acte notarié de Vente, y compris les frais de publicité foncière.
- les frais et charges des emprunts du Réserveur.
- les frais de travaux supplémentaires par rapport aux prévisions de la réservation qui seraient demandés par le Réserveur.
- les frais de copropriété de l'Ensemble Immobilier, les honoraires d'établissement et les frais de duplication de l'état descriptif de division/règlement de copropriété seront à charge du réservataire au prorata des tantièmes de copropriété attachés aux lots réservés.

1.2.2 - Le prix ci-dessus spécifié sera payable conformément à l'échéancier ci-après :

Avancement des travaux	%
à la signature de l'acte (si pas de stade d'avancement des travaux)	5 %
Démarrage des Travaux	15 %
à l'achèvement des fondations	15 %
au plancher haut du RDC	20 %
Au plancher haut du dernier étage	10 %
à la mise hors d'eau	5 %
à la réalisation des cloisonnements	20 %
à l'achèvement de la construction	5 %
à la mise à disposition	5 %

1.2.3 - La fraction du prix de vente exigible à la signature de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement sera déterminée en fonction de l'avancement des travaux à la signature dudit acte, conformément à l'échéancier ci-dessus.

Le solde du prix stipulé payable après la signature de l'acte de vente sera exigible par fractions, conformément au tableau d'échelonnement ci-dessus.

En cas de réalisation de la Vente, la somme versée à titre de dépôt de garantie du présent contrat s'imputera sur le premier terme de paiement.

Pour l'application des dispositions ci-dessus, le montant de chaque échéance du solde du prix sera exigible sur simple demande du Vendeur accompagnée d'une attestation de l'architecte ou du maître d'œuvre du chantier certifiant l'état d'avancement des travaux. Cette demande sera faite par le Vendeur par lettre adressée à l'Acquéreur.

L'Acquéreur devra faire face au paiement de la somme stipulée lors de chacune des échéances au plus tard huit jours après avoir reçu la lettre ci-dessus visée.

1.2.4 - Toute somme formant partie du prix qui ne serait pas payée à son exacte échéance serait, de plein droit, et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, passible d'une pénalité de un pour cent (1 %) par mois de retard, tout mois commencé étant compté en entier. Cette pénalité deviendrait exigible le premier jour de chaque mois de retard. Son versement ne vaudrait pas, de la part du Vendeur, accord de délai de règlement.

Ces dispositions s'appliqueraient, le cas échéant, au cours des délais de paiement qui seraient judiciairement alloués à l'Acquéreur comme il sera dit ci-après.

1.2.5 - A la sûreté et garantie du paiement du solde du prix de la Vente, en principal, intérêts, frais et accessoires, ainsi que de l'exécution des conditions de cette Vente, les Biens vendus demeureront affectés par privilège spécial, lequel sera expressément réservé par le Vendeur, indépendamment de l'action résolutoire.

1.3 - POURSUITE ET ACHEVEMENT DE LA CONSTRUCTION

1.3.1 - Poursuite de la construction

Pour la réalisation des Biens, le Vendeur devra se conformer aux énonciations et stipulations de l'acte, à la notice descriptive, aux plans sus-mentionnés, au permis de construire et, d'une manière générale aux règles de l'art, aux normes et D.T.U. en vigueur pour des immeubles correspondant à l'affectation de l'Ensemble Immobilier et plus généralement à la réglementation applicable (notamment d'urbanisme) à la construction.

1.3.2 - Tolérances

Il est convenu que toutes les différences de surfaces, de cotes ou de hauteur exprimées par les plans, dans la limite de CINQ POUR CENT (5%), seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation.

1.3.3 - Substitution de matériaux

Dans le cas où la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres et ce, pour un motif justifié, (par exemple retard d'approvisionnement, défaut de fabrication, difficulté d'importation, pénurie de main d'œuvre spécialisée), le Vendeur pourra les remplacer par d'autres dans les conditions ci-après.

De telles substitutions ne pourront s'effectuer que si elles sont motivées par une impossibilité ou une difficulté sérieuse.

Les matériaux, équipements ou matériels de substitution proposés devront être au moins similaires et équivalents en qualité aux matériaux, équipements ou matériels convenus. Pour les matériaux, les coloris devront être choisis dans la même nuance sauf accord contraire de l'Acquéreur afin de conserver un standing au moins équivalent à celui prévu dans la notice descriptive.

Le Vendeur devra faire son affaire de toute incidence de ce changement qui n'entraînera pas de modification du prix.

1.3.4 - Qualité et pouvoirs du maître de l'ouvrage

Pour permettre au Vendeur d'exécuter son obligation ci-dessus contractée d'achever les ouvrages, celui-ci conservera jusqu'à la livraison desdits ouvrages la qualité de maître de l'ouvrage.

Le Vendeur s'interdit, toutefois, de se prévaloir de cette situation et de cette qualité pour ordonner concernant les Biens des modifications substantielles aux plans et devis descriptif qui n'auraient pas reçu préalablement l'accord écrit de l'Acquéreur.

1.3.5 - Travaux modificatifs ou complémentaires

L'Acquéreur s'interdit de s'immiscer dans les opérations de construction à la charge du Vendeur et de se prévaloir de la qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs.

Dans le cas où l'Acquéreur, avant l'achèvement des travaux, désirerait que des modifications fussent apportées aux Biens ou que des travaux supplémentaires fussent exécutés, il devra s'adresser au Vendeur. Celui-ci appréciera si les modifications demandées sont réalisables et, le cas échéant, comme au cas de demande de travaux supplémentaires, établira, en accord avec l'Acquéreur, par voie d'avenant écrit et préalable, la nature des modifications ou des travaux supplémentaires, leur coût, leurs conditions de paiement et, le cas échéant, l'incidence desdits travaux sur le délai de livraison ci-dessus prévu.

Le Vendeur donnera directement aux architectes et entrepreneurs les instructions nécessaires. Ainsi, toutes options qui seraient éventuellement prises directement par l'Acquéreur avec les entrepreneurs n'engageraient, en aucun cas, la responsabilité du Vendeur.

1.3.6 - Achèvement des travaux

Le Vendeur s'obligera :

- à achever ces travaux dans le délai précisé aux conditions particulières
- à effectuer les travaux de parachèvement dans les délais compatibles avec la nature des travaux à réaliser.

L'achèvement s'entend tel qu'il est défini par l'article R 261-1 du code de la construction et de l'habitation, ici littéralement reproduit :

« L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens de l'article 1601-2 du code civil, reproduit à l'article L 261-2 du présent code, et de l'article L 261-11 du présent code lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'Acquéreur tient de l'article 1642-1 du code civil, reproduit à l'article L 261-5 du présent code. »

Le Vendeur exécutera son obligation d'achever, au sens sus-défini, dans le délai ci-dessous précisé.

Toutefois, le délai ci-dessus sera majoré, en cas de force majeure ou de survenance d'une cause légitime de suspension des travaux, et notamment des jours de retard résultant :

- des intempéries justifiées par un relevé de la station météorologique la plus proche de l'immeuble ou prises en charge par la Caisse des Congés Payés du Bâtiment,
- d'une grève, qu'elle soit générale ou particulière au bâtiment et à ses industries annexes, ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier,
- de la cessation de paiement, du redressement ou de la liquidation judiciaire d'une entreprise participant aux travaux ou l'un de ses fournisseurs,
- d'injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux dans la mesure où celles-ci ne seraient pas fondées sur des fautes ou des négligences du Vendeur,
- des travaux modificatifs ou complémentaires demandés par l'Acquéreur et acceptés par le Vendeur conformément aux dispositions prévues ci-après,
- des troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes naturels, accident de chantier des retards de paiement de l'Acquéreur,

S'il survient un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des délais de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement des travaux serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'évènement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

Les jours de retard susceptibles de découler des faits ci-dessus précisés s'apprécieront à compter de la date de déclaration d'ouverture du chantier.

1.3.7 - Garantie d'achèvement

A la garantie de son engagement le Vendeur s'engage à produire à l'Acquéreur une garantie d'achèvement. Cette garantie résultera d'un cautionnement bancaire.

Ledit cautionnement :

- contiendra l'engagement de la caution, envers l'Acquéreur, solidairement avec le Vendeur, de payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement des Biens.
- demeurera valable jusqu'à l'achèvement des Biens, et ce, jusqu'à ce que l'achèvement soit constaté comme il est dit ci-après.

1.3.8 – Phasage de l'opération de construction

L'acquéreur est parfaitement informé que l'ensemble immobilier projeté comporte deux bâtiments à usage d'habitation. Le premier rue Millhomme, un bâtiment R+6 sur deux niveaux de sous-sol de 51 logements. Le second, un bâtiment en R+2 de 11 logements sur le boulevard Watteau.

L'ensemble des résidents auront accès au boulevard Watteau via le portail d'entrée du parc.

A cet effet, Le Vendeur pourra déposer toute demande d'autorisation administrative, notamment toute nouvelle demande de permis de construire modificatif et toutes modifications au règlement de copropriété ou état descriptif de division pour l'un ou l'autre des bâtiments.

1.3.9 – Pouvoirs de passer les conventions nécessaires à la construction du bâtiment, à sa mise en état d'habitabilité et à sa commercialisation.

Le vendeur conservera la qualité de maître de l'ouvrage et aura le pouvoir irrévocable de passer après la vente toutes conventions d'aliénation, de constitutions de servitudes et plus généralement tous pouvoirs de dispositions et d'acquisition en vue de parvenir à la construction de l'ensemble désigné aux conditions particulières.

1.4 - CONDITIONS A CHARGE DE L'ACQUEREUR

1.4.1 Contenance

La contenance du terrain de l'Ensemble Immobilier n'est pas garantie ; toute différence dans cette contenance, en plus ou en moins, excédât-elle un/vingtième, devrait faire le profit ou la perte de l'Acquéreur.

1.4.2 - Servitudes

L'Acquéreur supportera les servitudes passives de toute nature pouvant grever l'Ensemble Immobilier, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls sans recours contre le Vendeur, et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers, non prescrits ou de la loi.

A ce sujet, le Vendeur déclare qu'à sa connaissance, l'Ensemble Immobilier sus désigné n'est et ne sera grevé d'aucune servitude autre que celles pouvant résulter :

- du permis de construire,
- de la situation naturelle des lieux,
- de la loi,
- des plans et règlements d'urbanisme,
- du règlement de copropriété et état descriptif de division de l'ensemble immobilier dont dépendent les Biens,

1.4.3 - Renonciation à recours

L'Acquéreur ne pourra exercer aucun recours contre le Vendeur à raison des troubles ou nuisances susceptibles de découler de chantiers voisins, et ce quelles qu'en soient la durée et l'importance.

1.4.4 - Frais

L'Acquéreur paiera tous les frais, droits et honoraires de la vente.

1.4.5 - Copropriété

L'Ensemble Immobilier sera placé à son achèvement sous le régime de la copropriété résultant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. Un règlement de copropriété sera établi à cet effet par le Réservant préalablement à la vente si elle se réalise.

La destination de l'immeuble sera : *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'équipement communs.

L'Acquéreur respectera les charges et conditions résultant du règlement de copropriété et devra supporter sa quote-part dans les charges de copropriété ainsi que toutes avances ou dépôt de garantie éventuellement prévu par le règlement de copropriété de l'Ensemble Immobilier, à compter de la date à laquelle le Vendeur lui aura notifié que les Biens sont mis à sa disposition.

1.4.6 - Syndic

Le Vendeur nommera un syndic provisoire jusqu'à l'achèvement des parties privatives.

Dès cet achèvement, ce syndic devra convoquer les copropriétaires en assemblée générale selon les formes et délais légaux à l'effet de nommer un syndic en son remplacement, et ce avec une mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic.

1.4.7 - Pouvoirs au syndic pour réceptionner les parties communes

L'Acquéreur donne, en outre, tous pouvoirs au syndic de la copropriété pour procéder en son nom à la constatation du parachèvement des parties communes ainsi qu'à la conformité de leur réalisation avec les plans et pièces concernant l'immeuble qui seront déposés au rang des minutes de Maître Pierre-Elie MARTIN, notaire à LILLE (59000), 99 rue Nationale.

Il est fait observer en tant que de besoin que ces pouvoirs ne sont pas donnés au syndic provisoire mais au syndic nommé par la première assemblée générale, à défaut le procès-verbal serait inopposable au syndicat des copropriétaires.

1.5 - CONDITIONS A LA CHARGE DU VENDEUR

1.5.1 - Garantie des défauts de la chose vendue

Le Vendeur confère la garantie des défauts de la chose vendue, au sens des articles 1641 à 1649 du Code civil, dans les limites et conditions fixées ci-dessous. Par suite :

- Ladite garantie se substitue à celle qui constitue le droit commun de la vente, le Vendeur n'étant donc tenu à aucune obligation de garantie des vices cachés au sens et pour l'application de l'article 1643 du Code civil.
- Aucune garantie n'est conférée pour tout vice ou désordre qui serait dû à l'usure normale, à l'utilisation anormale ou au défaut d'entretien d'un élément d'équipement quelconque des Biens.

1°) - Textes applicables à la vente

Le Vendeur sera exclusivement tenu des seules garanties des défauts de la chose vendue que les dispositions du Code civil mettent à la charge du vendeur d'immeuble à construire. Ces dispositions sont ci-après littéralement reproduites :

«Article 1642-1 : Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction ou des défauts de conformité alors apparents.

Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer.»

"Article 1646-1 : Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du présent code.

Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer les dommages définis aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du présent code et à assumer la garantie prévue à l'article 1792-3.»

"Article 1648, alinéa 2 : Dans le cas prévu par l'article 1642-1, l'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices ou des défauts de conformité apparents.»

"Article 1792 : Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.»

"Article 1792-1 : Est réputé constructeur de l'ouvrage :

1° - Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage;

2° - Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;

3° - Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.»

"Article 1792-2 : La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert, lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.»

"Article 1792-3 : Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception ».

2°) - Modalités d'application

Pour une meilleure compréhension des stipulations qui vont suivre, il est précisé ce qui suit :

* Le terme "**réception**" renvoie, conformément aux dispositions de l'article 1792-6 du Code Civil, à l'acte par lequel le Vendeur déclare accepter des entreprises et autres intervenants à l'acte de construire l'Ensemble Immobilier.

Le Vendeur fera connaître à l'Acquéreur la date à laquelle est intervenue la réception des travaux de construction de l'Ensemble Immobilier :

- soit lors de l'établissement du procès-verbal dont il a été parlé ci-dessus sous le paragraphe 1.3.8 («*Constatation de l'achèvement des ouvrages et prise de possession* »), mention de cette date étant faite sur ledit procès-verbal.

- soit, si la réception n'est pas intervenue lors de cet établissement, par une lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

* Le terme "**livraison**" vise la remise des Biens par le Vendeur à l'Acquéreur, en faisant référence au procès-verbal de constatation d'état des lieux, dressé selon les modalités explicitées aux présentes.

a) Garantie des vices apparents

Pour la mise en jeu de la garantie des vices apparents, l'Acquéreur dispose d'un délai d'un an à compter du plus tardif des événements suivants :

- la réception des travaux,
- l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'Acquéreur

A cet effet, l'Acquéreur devra informer le Vendeur de l'existence de vices apparents, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à moins qu'ils n'aient fait l'objet de réserves lors de l'établissement du procès-verbal de constatation d'état des lieux. A défaut de dénonciation de ces vices dans le délai d'un an susvisé, le Vendeur serait déchargé de la garantie des vices apparents.

b) Garantie de bon fonctionnement

Pour la mise en jeu de la garantie de bon fonctionnement de l'article 1792-3 du Code civil, l'Acquéreur devra signaler au Vendeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avant l'expiration du délai de deux ans à compter de la date de la réception, tout vice susceptible d'être couvert par cette garantie. A peine de forclusion, cette garantie doit être mise en œuvre, c'est-à-dire le Vendeur actionné, dans ce même délai de deux ans.

c) Garantie d'isolation phonique

L'article L 111-11 du Code de la construction et de l'habitation instituant la garantie de l'isolation phonique dispose ce qui suit :

« Les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.

Les travaux de nature à satisfaire à ces exigences relèvent de la garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792-6 du Code civil reproduit à l'article L 111-19.

Le vendeur ou le promoteur immobilier est garant, à l'égard du premier occupant de chaque logement, de la conformité à ces exigences pendant un an à compter de la prise de possession ».

Pour la mise en jeu de cette garantie, l'Acquéreur devra donc signaler au Vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant l'expiration du délai d'un an à compter de sa prise de possession, les défauts d'isolation phonique pouvant résulter d'un non-respect des exigences minimales en la matière.

d) Garantie décennale

Pour la mise en jeu de la garantie décennale, l'Acquéreur, en sa qualité de bénéficiaire de la police d'assurance des dommages dont il sera parlé ci-après, sera soumis aux obligations résultant de cette police et devra notamment, en cas de sinistre susceptible de mettre en jeu les garanties du contrat d'assurance, en faire la déclaration à l'assureur dans les conditions prévues audit contrat.

Toutefois, il est rappelé que pendant le délai d'un an à compter de la réception visée ci-dessus, les entreprises doivent au seul Vendeur la garantie de parfait achèvement prévue à l'article 1792-6 du Code civil. Or, conformément aux dispositions de l'article L. 242-1 du Code des assurances, la garantie résultant du contrat d'assurances dommages-ouvrages n'est acquise pendant le délai précité que sous diverses conditions et notamment après mise en demeure restée infructueuse, effectuée par le vendeur auprès des différentes

entreprises. En conséquence, pendant le délai de garantie de parfait achèvement dont bénéficie le Vendeur, l'Acquéreur ne pourra actionner directement la compagnie d'assurances sans avoir reçu au préalable l'accord du Vendeur.

1.5.2 - Garantie de parfait achèvement

Pour l'information des parties, les dispositions de l'article 1792-6 alinéa 2 et suivants du Code civil sont littéralement rapportées:

« La garantie de parfait achèvement, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an, à compter de la réception, s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception.

Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord par le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur concerné.

En l'absence d'un tel accord ou en cas d'inexécution dans le délai fixé, les travaux peuvent, après mise en demeure restée infructueuse, être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

L'exécution des travaux exigés au titre de la garantie de parfait achèvement est constatée d'un commun accord, ou, à défaut, judiciairement.

La garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage ».

1.5.3 - Assurances responsabilité et dommages

Le Vendeur s'engage à justifier à la signature de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement, conformément aux dispositions de la loi numéro 78-12 du 4 janvier 1978 relatives à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, et au décret d'application numéro 78-1093 du 17 novembre 1978, de la souscription d'un contrat couvrant :

- l'assurance Dommages Ouvrage (DO),
- l'assurance obligatoire de responsabilité décennale des Constructeurs Non Réalisateurs (CNR),

De convention expresse entre les parties, l'obligation d'exécuter toutes les formalités auprès de la compagnie d'assurance concernant la construction, l'achèvement et la réception de l'Ensemble Immobilier est déferée au Vendeur qui accepte, l'Acquéreur se Réservant toutefois la faculté d'y procéder lui-même en cas de défaillance de ce dernier.

1.5.4 - Garantie d'éviction

Le Vendeur sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit.

A cet égard, il déclarera :

- qu'il n'existe de son chef aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition des Biens.
- que les Biens sont entièrement libres de tous privilèges immobiliers spéciaux et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

1.6 - REALISATION

1.6.1 - En cas de poursuite de la vente par le Réservant, pour satisfaire à l'article R.261-26 alinéa 2 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Réservant notifiera au Réservataire le projet de l'acte de vente et la copie des pièces qui devront être annexées audit acte, conformément aux textes en vigueur, par courrier recommandé avec demande d'avis de réception.

A compter de la réception dudit courrier, le Réservataire disposera d'un délai d'un mois pour signer l'acte authentique et payer la partie du prix exigible comptant ce jour-là.

Chacune des parties pourra mettre l'autre en demeure de signer l'acte authentique et d'exécuter ses

obligations dans le délai de quinze (15) jours à compter de la réception de cette mise en demeure. Celle-ci sera faite soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

Si cette mise en demeure émane du Réserveataire, celui-ci devra au préalable consigner entre les mains du notaire rédacteur de l'intégralité du prix exigible à la signature de l'acte et la provision sur frais qui lui aura été communiquée à première demande.

Le Réserveant s'oblige à remettre au notaire rédacteur tous titres, pièces et renseignements nécessaires aux fins de réitération des présentes.

1.6.2 - Pour le cas où la vente en état futur d'achèvement ne pourrait être poursuivie par le Réserveant selon le projet qu'il a défini aux présentes, et pour quelques causes, économiques, techniques ou administratives que ce soit, ou si la réalisation dudit projet ne pourrait avoir lieu dans le respect des délais prévus aux présentes, le Réserveant notifiera au Réserveataire qu'il n'entend pas donner suite au présent contrat de réservation et ne pas conclure l'acte de vente y afférent.

Le Réserveant remboursera alors au Réserveataire, dans un délai de trois (3) mois à compter de la notification qu'il aura faite au Réserveataire de sa renonciation, l'intégralité des sommes qui lui auront été versées - et notamment le dépôt de garantie en application des dispositions prévues aux termes du présent contrat.

1.7 - PROPRIETE - JOUISSANCE

Si la Vente se réalise, le Réserveataire deviendra propriétaire des ouvrages à venir par voie d'accession, au fur et à mesure de leur exécution.

Le Réserveataire prendra possession des Biens quand le Réserveant lui aura notifié que ce dernier est mis à sa disposition, l'entrée en jouissance ne pouvant en tout état de cause intervenir avant que les Biens soient achevés au sens défini ci-dessus.

1.8 - CONDITIONS DE LA RESERVATION

1.8.1 - Le Réserveant s'engage à l'égard du Réserveataire - dans les conditions de l'article L. 261-15 du Code de la construction et de l'habitation - à lui réserver les biens dont la consistance et les caractéristiques de la construction sont indiquées à titre prévisionnel aux présentes et à lui en 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 le préambule, ce dont le Réserveataire prend acte.

1.8.2 - Durant le délai de réalisation de la Vente convenu aux conditions particulières, le Réserveant s'interdit de proposer la vente des Biens à quelque personne que ce soit autre que le Réserveataire.

1.8.3 - Si la Vente n'a pu être offerte à l'expiration de ce délai, à défaut d'avoir pu satisfaire aux conditions juridiques, techniques et financières rendant possible l'opération, le dépôt de garantie sera restitué au Réserveataire dans les conditions fixées au § 1.9.

1.9 - DEPOT DE GARANTIE

1.9.1 - Versement du dépôt de garantie

En contrepartie des engagements pris aux présentes par le Réserveant, les parties sont convenu d'un dépôt de garantie dont le montant est, d'un commun accord entre les parties, fixé à la somme indiquée aux conditions particulières.

Conformément à l'article R.261-28 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'Acquéreur déposera la somme indiquée aux conditions particulières au moyen d'un virement, et ce à titre de dépôt de garantie entre les mains de Maître Pierre-Elie MARTIN, notaire à LILLE (Nord), 99 rue Nationale (Tél : 03.20.12.56.00) dont les coordonnées bancaires figurent ci-dessous et qui est constitué séquestre dans les termes des articles 1956 et suivants du Code civil.

Coordonnées bancaires du compte de l'Office notarial à la **CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS** :

Code banque	Code guichet	Compte	Clé RIB	IBAN	BIC
40031	00001	0000117226U	76	FR51 4003 1000 0100 0011 7226 U76	CDCGFRPP

Il est ici littéralement rappelé la teneur des alinéas 3 et 4 de l'article L 261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation.

« Les fonds déposés en garantie sont indisponibles, incessibles et insaisissables, jusqu'à la conclusion du contrat de vente.

Ils sont restitués dans le délai de trois mois au déposant si le contrat n'est pas conclu du fait du vendeur, si la condition suspensive prévu à l'article 17 de la Loi no79-596 du 13 juillet 1979 n'est pas réalisée, ou si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux prévisions du contrat réservation ».

1.9.2 – Sort du dépôt de garantie

En cas de réalisation de la Vente : l'indisponibilité cessera et le montant de ce dépôt de garantie s'imputera sur la fraction exigible du prix à la date de signature de l'acte authentique de vente.

En cas de non réalisation de la Vente du fait du Réservant : Le dépôt de garantie sera restitué au Réservataire si le Réservant fait connaître au Réservataire, avant l'expiration du délai fixé, qu'il renonce à poursuivre la réalisation de son opération. Le dépositaire sera tenu à la restitution du dépôt de garantie dès que le Réservant lui aura justifié de sa renonciation à la poursuite de son opération. **Il est précisé qu'en raison même du caractère éventuel de la réalisation de l'opération le Réservataire ne pourra prétendre à rien de plus que ce remboursement.**

En cas de non réalisation de la Vente du fait du Réservataire : Au cas où, la vente ayant été offerte, le Réservataire renoncerait à acquérir pour l'une des causes énoncées aux b), c), d), et e) de l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-dessous reproduits qui ouvrent droit au remboursement du dépôt de garantie, il devra notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa demande motivée de remboursement au Réservant au plus tard dans le délai de 15 jours après l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification.

Le Réservant devra, dans un délai d'un mois après l'émission de la demande de remboursement, faire connaître au Réservataire s'il reconnaît ou s'il conteste le droit du Réservataire au remboursement :

- S'il reconnaît son droit ou à défaut de contestation, le Réservant demandera au dépositaire de rembourser le dépôt au plus tard dans le délai de trois (3) mois à compter de la demande du Réservataire.
- En cas de contestation du Réservant l'indisponibilité ne cessera qu'après décision de justice.

Au cas où le Réservataire renoncerait à acquérir pour une cause autre que celles énoncées aux b, c, d, et e de l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-dessous reproduits : le montant du dépôt de garantie sus-visé restera acquis au Réservant à titre de dommages-intérêts forfaitaires.

1.9.3 - Reproduction des articles R 261-28 à 31 du Code de la Construction et de l'Habitation

Pour satisfaire à 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 du Code de la Construction et de l'Habitation sont ci-après littéralement rapportées :

« 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 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 Réserveur doit notifier au Réserveur le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de signature de cet acte.

ARTICLE R 261-31 : « 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 de réservation ;
- b) si le prix de vente excède de plus de 5 % le prix prévisionnel, révisé, le cas échéant, conformément aux dispositions du contrat de réservation. 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 de réservation 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 de réservation 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. »

1.10 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

Les modalités de financement du Réserveur sont précisées aux conditions particulières.

1.10.1 – Concernant son apport personnel, le Réserveur déclare disposer de ressources propres et faire son affaire personnelle de son financement. Il reconnaît avoir été informé qu'il ne saurait se prévaloir de du bénéfice de l'article L312-16 du Code de la consommation, notamment pour obtenir la restitution du dépôt de garantie.

Par suite, il apposera en fin des présentes la mention manuscrite prescrite par l'article L312-17 du Code de la consommation : « Je reconnais avoir été informé que si, contrairement aux indications portées aux présentes, je recourrais néanmoins à un prêt [ou : à un autre prêt que celui-ci-dessus], je ne pourrais me prévaloir des dispositions de la loi du 13 juillet 1979 insérées dans le Code de la consommation ».

1.10.2 – Concernant la partie du prix qu'il entend financer à l'aide d'un ou plusieurs prêts, le Réserveur 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.

A cet effet, il s'engage :

- à déposer sa ou ses demandes de prêt auprès de tous organismes de crédit de son choix, dans des délais compatibles avec celui prévu pour la réalisation de la Vente, et à en justifier au Réserveur ;
- 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 ci-dessus convenue se réalise dans les délais prévus.

Le ou les prêts prévus seront réputés obtenus par le Réserveur dès réception par lui d'une ou plusieurs offres correspondant au montant total énoncé aux conditions particulières. Ils devront être obtenus dans un délai maximum expirant deux (2) mois avant le délai prévu pour la réalisation de la Vente.

Le Réserveur s'engage à transmettre dans les 15 jours suivant réception, copie de l'offre acceptée par lui, ou du refus de prêt.

Dans le cas où le Réserveur ne respecterait pas l'un ou l'autre de ses engagements, le Réserveur pourra se prévaloir de l'article 1178 du Code Civil, selon lequel la condition est réputée accomplie lorsque son bénéficiaire en a empêché l'accomplissement.

1.11 - RETRACTATION

Conformément à l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation Modifié par l'article 210 de la LOI n°2015-990 du 6 août 2015, ci-dessous reproduit, le présent contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au Réservataire qui pourra dans le délai de dix (10) jours à compter de la réception de cette lettre exercer une faculté de rétractation par l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception au Réservant.

Dans ce cas le dépôt de garantie, s'il a été effectué, devra être restitué au Réservataire par le dépositaire, sans retenue ni pénalité dans le meilleur délai ; à cet effet la rétractation sera notifiée par le Réservataire au dépositaire dans la même forme que ci-dessus.

« Article L271-1 Modifié par LOI n°2015-990 du 6 août 2015 - art. 210 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. »

1.12 – NOTIFICATIONS – ELECTIONS DE DOMICILE

1.12.1 - Toutes notifications à faire en vertu des présentes pourront l'être valablement au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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

- pour le Réservant, en son siège social indiqué aux conditions particulières.
- pour le Réservataire, en son domicile indiqué aux conditions particulières.

2 – CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – Le Réservant

La société dénommée « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DES HEVEAS », société civile de construction vente au capital de 152,45 € dont le siège social est à VILLENEUVE D'ASCQ - 59650 – 31, Allée Lavoisier, identifiée sous le numéro SIRET 383 617 065, immatriculée au RCS de LILLE Métropole.

2.2 – Le Réservataire

	Monsieur	Madame
Nom		
Prénoms		
Lieu de naissance		
Date de naissance		
Lieu de mariage/Pacs		
Date de mariage/Pacs		
Contrat de mariage (oui/non)		
Régime matrimonial		
Domicile		
Téléphone		
Email		

2.3 – Désignation des Biens

Les Biens dépendent d'un bâtiment qui dépend lui-même d'un Ensemble Immobilier à réaliser à Valenciennes, 21 boulevard Watteau, sur un terrain d'une superficie cadastrale de 2172 m² repris au cadastre sous la section K numéro 21.

Il a été délivré le permis de construire cet Ensemble Immobilier composé d'un bâtiment collectif à usage d'habitation pour une Surface de plancher globale de 4187 m² PC N°059 606 1400033.

Les Biens comprennent :

N° de Lot	Nature	Description/surface

2.4 – Conditions financières

Prix TTC en numéraire et en lettres	
Financement bancaire	
Apport personnel ¹	

2.5 – Dépôt de garantie²

Le dépôt de Garantie est à faire à l'ordre de l'espace Juridique, Office notarial situé à Lille.

Montant	
Banque dépositaire	

2.6 – Délais prévisionnels

Délai d'achèvement	3^{er} TRIMESTRE 2017
--------------------	--------------------------------------

2.7 - Annexes

Annexe 1	Plan de l'appartement
Annexe 2	Notice descriptive sommaire
Annexe 3	Plan de sous-sol
Annexe 4	Etat des risques naturels, miniers et technologiques
Annexe 5	Déclaration de sinistre
Annexe 6	Plan masse d'implantation de l'ensemble immobilier projeté

¹ Si apport personnel prévu, le Réservataire doit apposer la mention manuscrite indiquée au § 1.10.1

² A l'ordre de la banque dépositaire avec indication du nom du programme :

- 5 % du prix si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an

- 2 % si ce délai n'excède pas deux ans

- aucun si ce délai excède deux ans

3 - PAIEMENT COMPTANT (1)

Par application de l'article 18 de la loi Scrivener du 13 juillet 1979, le réservataire déclare que pour le financement du logement faisant l'objet de la présente réservation, il n'envisage pas de contracter un emprunt; ce financement doit être assuré par la totalité de ses deniers personnels, ou assimilés.

"Lu et Approuvé"

(signature)

Fait à _____ le _____

Paiement comptant : signature précédée de la mention ci-dessous, écrite de la main du réservataire :

"Je soussigné (nom et prénom) reconnais avoir été informé que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir de la loi du 13 juillet 1979"

(1) Rayer la mention inutile.

4 – Signatures

LE RESERVANT (1)	LE RESERVATAIRE (2)
A Le	A Le

(1) Lu et approuvé, Bon pour engagement

(2) Lu et approuvé, Bon pour réservation

FICHE D'ACCOMPAGNEMENT RELATIVE AU DÉPÔT DE GARANTIE

Dans le cadre de la réservation du / des lots suivants :

- Résidence :
- Appartement :
- Parking :

Je/nous (*)

soussigné(s),.....

.....

m'engage/nous engageons (*), à verser au titre du dépôt de garantie, au plus tard le

.....

la somme de€ TTC sur le compte de l'étude notariale en charge de la régularisation des actes.

(*) rayez la mention inutile

COORDONNEES DE L'ETUDE :

MAITRE PIERRE-ELIE MARTIN
Espace Juridique Notaires
99 rue Nationale
CS 41165
59013 LILLE CEDEX
Tel 03 20 12 56 00

Coordonnées bancaires : IBAN : FR51 4003 1000 0100 0011 7226 U76 - BIC : CDCG FR PP

Fait à

Le

En exemplaires

Signatures des parties :

Le réservant	
--------------	--

Le réservataire :	
-------------------	--