



## CONTRAT DE RESERVATION- BAILLEURS SOCIAUX

En application des articles L 261-15 et suivants et R 261-25 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation

### ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

#### D'une part :

La Société dénommée **SCCV CROLLES LES SOURCES**, société civile de construction vente au capital de 1000,00 €, dont le siège est à LA TRONCHE (38700), 29 avenue de l'Obiou, identifiée au SIREN sous le numéro 849 036 454 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE.

Représentée par

**LA SARL GILLES TRIGNAT RESIDENCES**, dont le siège est à MEYLAN (Isère) 38240, 7 chemin du Vieux Chêne, immatriculée sous le numéro 397 947 433 au RCS GRENOBLE, elle-même représentée par son gérant, Monsieur Gilles TRIGNAT.

Ou toute société qu'elle pourra se substituer pour la réalisation de l'opération, aux charges et conditions du présent contrat.

**Téléphone : 04.76.15.21.21**

**Adresse électronique : [trignat@trignat.fr](mailto:trignat@trignat.fr)**

Dénommée aux présentes sous le terme LE RESERVANT

#### Et d'autre part :

La ou les personnes dénommées LE RESERVATAIRE désignées aux **CONDITIONS PARTICULIERES**. Le RESERVATAIRE pourra user du présent contrat de réservation : soit pour lui et en son nom, soit au nom d'une société familiale dans laquelle il sera associé majoritaire qu'il se substituera au plus tard le jour du contrat de réalisation de la vente.

Dans cette hypothèse, le RESERVATAIRE restera tenu avec le substitué de l'ensemble des obligations, charges et conditions, nées du présent contrat, et notamment celles exprimées sous le paragraphe « Modes de financement ».

Le RESERVATAIRE ne pourra ni céder ni transmettre le présent contrat de réservation qui lui demeure exclusivement personnel.

### OBJET DU CONTRAT DE RESERVATION

En cas de réalisation du programme immobilier, le RESERVANT s'engage par le présent contrat à proposer au RESERVATAIRE, par préférence à tout autre, d'acquérir aux conditions fixées aux présentes, les biens ci-après désignés en leur état futur d'achèvement tels qu'ils résultent de la note technique et des plans prévisionnels annexés au contrat.

s.h

Le présent contrat de réservation se compose des CONDITIONS PARTICULIERES et GENERALES et des documents annexes visés aux présentes qui forment un tout indissociable, auquel les parties déclarent se soumettre, s'obligent à en respecter les clauses, et à en accomplir les obligations.

## CONDITIONS PARTICULIERES



# LE TRÈFLE BLANC

RÉSIDENCE

## COMPARUTION DU RESERVATAIRE :

La société dénommée **SOCIETE DAUPHINOISE POUR L'HABITAT**, Société Anonyme à conseil d'administration d'HLM au capital de 2.085.113,80 € ayant son siège social à ECHIROLLES (Isère), 34 avenue de Grugliasco, identifiée sous le numéro SIREN 058 502 329 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE.

Représentée par son

Directeur du Développement et du Patrimoine, Samuel THIRION, spécialement habilité aux fins des présentes par délibération du Conseil d'Administration du 11 mai 2020

Ci-après dénommée « **Le Réservataire** » ou « **Le Réservataire devenu Acquéreur** » ou « **L'Acquéreur** » signifiant indifféremment la société ou son représentant, à moins qu'il ne soit nommément désigné

## PROJET DE CONSTRUCTION

**COMMUNE DE CROLLES** Adresse : 385-387 rue des Sources

PC valant permis de démolir numéro 038 14 0181 0015 délivré le 06 novembre 2018 et affiché le 21 novembre 2018.

Le Permis est à ce jour purgé de tous recours.

### DESCRIPTION GENERALE DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION :

Le programme de construction objet du permis consiste en la réalisation de 48 logements dont 14 logements locatifs sociaux, et commerces ou activité en rez-de-chaussée des bâtiments de la résidence.

Le projet se déploie sur 3 bâtiments A, B et C en R+4 avec un sous-sol commun pour les bâtiments B et C.

L'aménagement extérieur prévoit également des places de parking.

sh

**DELAI PREVISIONNEL DE LIVRAISON****31 MARS 2022**

La date de livraison sera définitivement fixée dans l'acte de vente reçu par acte authentique.

**DÉSIGNATION DES LOCAUX VENDUS**

Conformément à l'offre du bailleur en date du 7 novembre 2019, la vente porte sur 14 logements du T2 au T4, et 14 parkings extérieurs privatisés, comme suit :

**Tableau récapitulatif des logements :**

Bât.	Etage	Numéro de logement	Type	Financement	SHAB (en m²)	Terrasse 1 (en m²)	Terrasse 2 (en m²)	Balcon 1 (en m²)
A	1	1 01 01	T3	PLUS	63,15			7,30
A	1	1 01 02	T3	PLAI	61,05			9,65
A	1	1 01 03	T4	PLAI	84,65			9,50
A	1	1 01 04	T2	PLUS	42,65			10,60
A	2	1 02 05	T3	PLUS	63,15			7,30
A	2	1 02 06	T3	PLAI	61,05			9,65
A	2	1 02 07	T4	PLUS	84,65			9,50
A	2	1 02 08	T2	PLAI	42,65			10,60
A	3	1 03 09	T3	PLUS	63,15			7,30
A	3	1 03 10	T3	PLAI	61,05			9,65
A	3	1 03 11	T4	PLUS	84,65			9,50
A	3	1 03 12	T2	PLAI	42,65			10,60
A	4	1 04 13	T3	PLS	62,15	33,15		7,30
A	4	1 04 14	T4	PLS	79,55	72,15	13,50	
TOTAL PLAI					353.10			
TOTAL PLUS					401.40			
TOTAL PLS					141.70			
TOTAL					896.20			

**Parkings privatifs :**

Les places privatives aux logements du bâtiment A seront les places 2 à 15.

**Précisions sur l'ensemble immobilier :**

- L'accès aux parkings s'effectue depuis la rue des Sources
- L'accès piéton s'effectue depuis la rue des sources
- Les immeubles à construire sont soumis au régime de la copropriété.



## PRIX

La vente des biens sus-désignés, si elle se réalise, aura lieu moyennant :

Le prix principal est de 2 120.00€HT/m<sup>2</sup> de surface habitable –

Le prix des places de stationnement extérieures équipées de stop park est de 3 000€HT/place

Ces prix sont fermes et définitifs, et non révisables et non actualisables

La surface habitable prévisionnelle est de 896.20m<sup>2</sup> - Le nombre de place est de 14 unités

Le prix global prévisionnel est donc de :

896.20 x 2120 =	1 899 944.00€ HT
3000 x 14 =	42 000.00€ HT
Soit un total de	<b>1 941 944.00€ HT</b>

Le prix de vente a été librement négocié et fixé entre les parties.

Le vendeur reconnaît avoir déterminé ce prix en accord avec l'acheteur, déclare qu'il est juste et sérieux et qu'il satisfait à l'équilibre économique du contrat.

A ce prix s'ajoutera le taux de Taxe à la Valeur Ajoutée au taux en vigueur pour les sociétés d'HLM applicable à chaque versement soit :

5,5% pour les logements financés en PLAI

Et 10 % pour les logements financés en PLUS et PLS

## CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DU RESERVATAIRE

Le présent contrat de réservation sera caduc, si bon semble au seul Réservataire sans indemnité de part et d'autre, dans l'un ou plusieurs des cas suivants :

Si le Réservataire n'obtient pas :

- Une décision favorable et définitive du Conseil d'Administration
- Un avis favorable de France Domaine,
- L'obtention de l'agrément et des financements et garanties dans le cadre de la programmation annuelle 2020
- L'obtention de l'ensemble des financements des collectivités locales (Conseil Général, Métropole, Etat, action Logement...)

Pour le dépôt du dossier de financements, le Réservant fournira au Réservataire une attestation RT 2012-10%

## DÉPOT DE GARANTIE

Conformément aux conditions générales, LE RESERVATAIRE versera la somme de 21 024.50€HT correspondant à **1 %** du prix de vente HT.

Ce versement aura lieu par virement bancaire dans le délai de quinze **(15) jours** à compter de la signature du présent contrat, sur le compte spécifique ouvert chez le NOTAIRE du programme, dont les coordonnées sont les suivantes :



### Relevé d'Identité Bancaire

DDFIP ISÈRE  
8 RUE DE BELGRADE  
38022 GRENOBLE CEDEX 1

Cadre réservé au destinataire du relevé

SCP A PEQUEGNOT ET H PEYSSON  
NOTAIRES ASSOCIES  
ESPACE BELLE ETOILE  
81 RUE HENRI FABRE  
BP 8  
38921 CROLLES CEDEX

### Domiciliation : DEPARTEMENT NUMERAIR

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000170249C	92

Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)

FR28 4003 1000 0100 0017 0249 C92

Identifiant International de la banque (BIC)

CDCG FR PP

## REALISATION DE LA VENTE

Le Notaire du programme chargé de la rédaction des actes est **Maître PEQUEGNOT** notaire à **CROLLES**.

Il sera dénommé aux présentes sous le terme **NOTAIRE DU PROGRAMME**

L'acte de vente sera régularisé avec le concours du notaire choisi par le RESERVATAIRE : Me Claire GRIBAUDO notaire à Grenoble (Isère) 22 bd Edouard REY.

## NOTIFICATIONS – COURRIER ELECTRONIQUE

L'exécution des notifications prévues au présent contrat peuvent être réalisées par lettre recommandée électronique imprimée sur papier ou avec accusé de réception.

### ☒ **AUTORISATION de notification par acte électronique**

LE RESERVATAIRE soussigné, dans le cadre de la présente réservation, autorise le NOTAIRE du programme à effectuer la notification de l'acte de vente prévue par les articles R261-26 alinéa 2 et R 261-30 du code de la construction et de l'habitation en recommandé électronique via une société habilitée à l'adresse mail suivante : [foncier@sdh.fr](mailto:foncier@sdh.fr)

### ☐ **REFUS de notification par acte électronique**

LE RESERVATAIRE soussigné, dans le cadre de la présente réservation, n'accepte pas de recevoir la notification de l'acte de vente prévue par les articles R261-26 alinéa 2 et R 261-30 du code de la construction et de l'habitation en recommandé électronique.



## CONDITIONS GENERALES

### PROJET DE CONSTRUCTION DE LA SOCIETE

Le RESERVANT se propose d'édifier l'opération de construction décrite aux **CONDITIONS PARTICULIERES** et définie dans la note technique sommaire et les plans ci-après visés.

Le projet de construction fait l'objet des autorisations administratives délivrées ou en cours d'instruction énoncées aux **CONDITIONS PARTICULIERES**.

LE RESERVATAIRE s'est déclaré intéressé par cette opération et a souhaité que lui soit consentie la présente réservation.

LE RESERVATAIRE est dûment informé qu'en fonction de l'avancée du montage de l'opération, les détails du programme de construction, de sa consistance et de ses caractéristiques, peuvent ne pas être définitivement arrêtés de sorte que des modifications pourront leur être apportées.

Par ailleurs, en sa qualité de maître d'ouvrage, LE RESERVANT se réserve la possibilité de déposer toute demande de permis de construire modificatif pour adapter le projet aux contraintes techniques ou réglementaires, et de modifier en plus ou en moins le nombre de lots privatifs qui seront construits.

### CONDITIONS PREALABLES A LA REALISATION DU PROGRAMME

La réalisation du projet de construction, et la validité du présent contrat sont soumis aux conditions préalables suivantes, si elles n'ont pas déjà été réalisées :

- acquisition du terrain par le RESERVANT ayant fait l'objet d'une promesse de vente préalablement à ce jour ;
- obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du programme ;
- absence de recours des tiers contre les autorisations administratives et absence de leur retrait dans les délais légaux ;
- obtention des garanties de remboursement ou d'achèvement prévues par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la construction et de l'habitation ;

En cas de non réalisation de ces conditions préalables au plus tard à la date prévue pour les notifications de vente indiquée aux **CONDITIONS PARTICULIERES**, le présent contrat de réservation sera caduc et de nul effet, sans indemnité de part et d'autre, et le dépôt de garantie dont il sera fait état ci-après sera restitué immédiatement au RESERVATAIRE.

### MONTAGE JURIDIQUE DU PROGRAMME

L'immeuble à édifier est 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.

L'état descriptif de division et le règlement de copropriété seront dressés et reçus par acte du notaire du programme désigné ci-après aux **CONDITIONS PARTICULIERES**

Une copie de cet acte sera remise au RESERVATAIRE lors de la notification du projet d'acte de vente.

Le statut de la copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'ensemble immobilier appartiendront à au moins deux personnes, et dès achèvement de l'immeuble bâti.



De ce fait, le présent contrat de réservation et la vente qui s'en suivra ne sont pas concernés par les documents visés aux dispositions de l'article L721-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

### **DOCUMENTS DU PROGRAMME**

L'ensemble des documents et plans de l'ensemble immobilier, ainsi que tous les documents de la vente pourront être consultés par le RESERVATAIRE, avant la vente, en l'étude du notaire du programme.

### **DELAI PREVISIONNEL D'EXECUTION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION - LIVRAISON DES BIENS ET TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ**

Le RESERVANT n'entreprendra la construction de l'immeuble qu'après que les conditions préalables énoncées ci-dessus auront été réalisées.

Sous réserve des délais d'attente d'autorisations administratives, d'intempéries, de grèves, de défaillance d'entreprises, ou de tout autre cas de force majeure, l'**achèvement prévisionnel** de l'immeuble dans lequel se trouvent les fractions vendues interviendra au plus tard à la date indiquée aux **CONDITIONS PARTICULIERES**.

**La date de livraison sera définitivement fixée dans l'acte de vente reçu par acte authentique.**

Il est ici précisé que :

- TROIS mois avant la date effective de livraison, LE VENDEUR précisera au RESERVATAIRE devenu ACQUEREUR le mois de la livraison.
- UN mois avant la date effective de livraison, il précisera la date exacte de livraison, par lettre recommandée avec avis de réception.

La non-finition des parties communes ou des ouvrages communs au jour de la livraison ne sont pas des causes d'empêchement de la livraison, dès lors que les parties privatives vendues sont habitables ou utilisables en conformité de leur destination.

En conséquence, le RESERVATAIRE s'engage dès à présent à supporter les inconvénients inhérents à la parfaite et définitive finition du chantier et renonce expressément à tout recours pour trouble de jouissance de ce fait.

Le RESERVANT ne pourra être tenu pour responsable d'un dépassement de délai de livraison en cas de modifications d'agencement ou de prestations demandées par lui à l'Architecte du programme immobilier.

### **Tolérance**

Le tableau des SHAB par logement figure dans la désignation qui précède.

Toutefois une tolérance sera admise au titre des surfaces et des côtes.

Il est précisé que des différences de **TROIS POUR CENT (3%)** en moins de la surface habitable par logements réservés, et **DEUX POUR CENT (2%)** en moins de la surface habitable globale, telle que définie à l'article R111-2 du Code de la construction et de l'habitation seront tenues pour admissibles et ne pourront motiver aucune réclamation.

Au-delà il y aura lieu de réduire proportionnellement à la différence de surface habitable excédant les seuils de tolérance ci-dessus fixés.



## **PROPRIETE-JOUISSANCE /MODALITES DE LIVRAISON**

LE RESERVATAIRE deviendra propriétaire à compter du jour de l'acte authentique de vente et du seul fait de la signature de cet acte.

Il prendra possession des biens vendus le jour de la livraison.

Le Réservataire ne pourra exiger d'entrer en jouissance qu'après avoir signé le procès-verbal de livraison et après avoir réglé au Réservant toutes les sommes qui lui seront dues à cette époque au titre du présent contrat, le cas échéant et des travaux supplémentaires ou modificatifs le cas échéant.

### **Opérations préalables à la livraison**

A la seule fin de permettre au Réservataire devenu Acquéreur de relever les défauts de conformité ou les malfaçons pouvant exister les parties conviennent que le Réservant devenu Vendeur convoquera le Réservataire devenu Acquéreur, dans le mois précédant la livraison afin d'établir un procès-verbal de pré livraison des travaux, alors exécutés.

Cette convocation à la pré livraison devra être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au Réservataire devenu Acquéreur 15 jours avant la date retenue pour cette pré livraison.

### **Constatation de l'achèvement - Livraison**

Sous réserve des stipulations qui seront mentionnées dans l'acte authentique de vente, le RESERVATAIRE est informé qu'un courrier lui sera adressé 3 mois avant la date de livraison lui indiquant la quinzaine de livraison de son bien et les conditions dans lesquelles il pourra en prendre possession.

## **MODALITES JURIDIQUES DE LA VENTE**

### **- Forme de la vente**

Le réservant vendra les fractions d'immeuble, objet du présent contrat, aux termes d'une vente en l'état futur d'achèvement, conformément aux dispositions de l'article 1601-3 du code Civil et des articles L.261-10 et suivants et R.261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

### **- Garantie d'achèvement**

Le réservant fournira à l'acquéreur en l'état futur d'achèvement la garantie d'achèvement prévue par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la construction et de l'habitation.

### **-Garanties légales en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement**

Pour l'information du RESERVATAIRE les différentes garanties légales en VEFA sont exposées ci-dessous :

### **La garantie des vices et des défauts de conformité apparents**

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie des vices de construction apparents comme tout vendeur. Toutefois, en VEFA, l'acquéreur ne pouvant voir le bien qu'il acquiert lors de la vente, la Loi accorde à l'acquéreur un délai d'un mois à compter de la prise de possession pour dénoncer les vices apparents. L'action en garantie des vices apparents doit être engagée dans un délai d'un an suivant l'expiration du délai d'un mois susvisé.



### **La garantie biennale**

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu du bon fonctionnement des éléments d'équipement du bien vendu. Cette garantie court pendant un délai de deux ans à compter de sa réception.

### **La garantie décennale**

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est responsable des vices cachés. Lorsque ceux-ci portent atteinte à la solidité ou à la destination du logement et qu'ils surviennent dans un délai de 10 ans suivant la réception de l'immeuble, ils relèvent de la garantie décennale.

Le RESERVANT souscrira une police d'assurance « Dommage-Ouvrages » au titre de la garantie décennale. Les contrats seront remis au syndic de la copropriété.

### **La garantie d'isolation phonique**

En application de l'article L111-11 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie d'isolation phonique, pendant un an à compter de la prise de possession.

### **DÉSIGNATION ET SITUATION DES LOCAUX OBJET DU PRÉSENT CONTRAT**

Les biens objet du contrat de réservation sont situés dans l'ensemble immobilier décrit aux **CONDITIONS PARTICULIERES**, tel qu'il existera après achèvement complet de la construction.

Le RESERVATAIRE effectue la présente réservation en parfaite connaissance de la situation et l'environnement de l'immeuble que le réservant se propose d'édifier.

La consistance et les caractéristiques techniques de l'ensemble immobilier à construire résultent des documents suivants qui seront annexés au présent contrat de réservation après signature des parties :

#### **1/ Note technique sommaire.**

La qualité de la construction projetée est sommairement décrite dans la note technique indiquant la nature, le genre et la qualité des matériaux qui seront utilisés, leur mode d'utilisation, les éléments d'équipement des biens privatifs et collectifs.

Les travaux d'édification seront effectués selon les prévisions de ce document sous réserve toutefois des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'y apporter pour des raisons d'ordre technique ou administratif.

Cette notice descriptive sommaire demeurera annexée aux présentes après visa des parties.

Le RESERVANT se réserve, conformément à la loi, la faculté de remplacer certains matériaux dont la fourniture deviendrait difficile ou impossible par des matériaux de même valeur et de qualité égale.



## 2/ Plan prévisionnel de vente

Le plan prévisionnel des locaux choisis par le réservataire contenant indication de la surface habitable approximative, le nombre de pièces principales et l'énumération des pièces de service, dépendances et dégagements.

### DELAI DE RETRACTATION

Sans objet compte-tenu de la qualité du RESERVATAIRE.

### PRIX

Le prix de la vente est visé aux CONDITIONS PARTICULIERES.

Le prix Hors Taxes (HT) est stipulé ferme et non révisable.

Ce prix HT sera augmenté de la Taxe à la Valeur Ajoutée (T.V.A.) au taux en vigueur à la date de signature de l'acte de vente.

Etant précisé que les financements en PLAI seront assujettis à une TVA au taux de 5.5%. Le réservataire communiquera au Réservant à l'acte le pourcentage du prix qu'il conviendra d'appliquer à l'acte authentique.

Le RESERVATAIRE fera dans l'acte de vente toute déclaration nécessaire de manière à bénéficier de l'application du taux réduit.

### MODALITES DE PAIEMENT

LE RESERVATAIRE s'oblige à payer le prix de vente ci-dessus au fur et à mesure de l'avancement des travaux attesté par le maître d'œuvre d'exécution.

Le prix de vente sera exigible selon l'échelonnement suivant n'excédant pas les plafonds prévus à l'article R261-14 du code de la construction et de l'habitation :

Stade d'avancement	Fraction exigible par stade d'avancement	Cumulé
• Au terrassement en cours	20%	20%
• A l'achèvement des fondations à concurrence de	15%	35%
• A la réalisation du plancher bas du rez-de-chaussée	25%	60%
• A la réalisation du plancher haut du rez-de-chaussée	5%	65%
• A la mise Hors d'Eau à concurrence de	5%	70%
• Aux menuiseries extérieures posées à concurrence de	15%	85%
• A l'achèvement des cloisons à concurrence de	5%	90%
• A l'achèvement des carrelages de sol	4%	94%
• A l'achèvement des biens vendus	1%	95%
• A la remise des clefs à concurrence de	5%	100%

La fraction de prix payable le jour de la signature de l'acte de vente notarié, correspondra à l'état d'avancement des travaux de la tranche, de la montée ou de l'appartement vendu, qui sera effectivement atteint lors de cette signature.

		TVA 10% PLUS/PLS	TVA 5.5% PLAI	TOTAL
Terrassement en cours	20%	262 541,84 €	157 948,69 €	420 490,53 €
Achèvement fondation	15%	196 906,38 €	118 461,52 €	315 367,90 €
Réalisation plancher bas RDC	25%	328 177,30 €	197 435,87 €	525 613,17 €
Réalisation plancher haut RDC	5%	65 635,46 €	39 487,17 €	105 122,63 €
Mise hors d'eau	5%	65 635,46 €	39 487,17 €	105 122,63 €
Menuiseries extérieures posées	15%	196 906,38 €	118 461,52 €	315 367,90 €
Achèvement cloisons	5%	65 635,46 €	39 487,17 €	105 122,63 €
Achèvement carrelage	4%	52 508,37 €	31 589,74 €	84 098,11 €
Achèvement	1%	13 127,09 €	7 897,43 €	21 024,53 €
Remise des clés	5%	65 635,46 €	39 487,17 €	105 122,63 €
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>1 312 709,20 €</b>	<b>789 743,46 €</b>	<b>2 102 452,66 €</b>

Le montant du dépôt de garantie s'imputera à due concurrence sur la partie du prix exigible à la signature de l'acte authentique de vente.

Les versements postérieurs à la vente effectués par le RESERVATAIRE devront intervenir, au plus tard dans les **quinze (15) jours** qui suivront la réception de la notification de chaque stade suivant d'avancement de travaux rendant exigible une nouvelle fraction du prix.

Ce délai écoulé, les sommes dues donneront lieu à une indemnité compensatrice, conformément à l'article R261-14 du code de la construction et de l'habitation de 1% par mois de retard, tout mois commencé étant dû dans son entier.

#### **FRAIS D'ACTE**

Le RESERVATAIRE supportera, outre le prix de vente TTC tel que déterminé ci-dessus, les frais suivants :

1/ Tous les frais, droits, taxes et émoluments de l'acte authentique de vente ou tous frais liés aux prêts qu'il pourrait solliciter.

*sh*

*Si les biens vendus dépendent d'un ensemble immobilier en copropriété :*

2/Une quote-part dans les frais d'établissement des actes et documents généraux de l'ensemble immobilier tels que cahier des charges, règlement de copropriété, état descriptif de divisions, statuts d'association syndicale, dépôts de pièces, plans et autres documents exigés par la Loi.

Le coût total de ces frais qui aura été avancé pour le compte de tous les acquéreurs sera réparti entre eux en fonction des tantièmes généraux de copropriété des lots acquis.

Le montant de la quote-part attachée aux lots acquis figurera dans la notification de la vente qui sera adressée au RESERVATAIRE par le NOTAIRE du programme, et lui sera versé lors de l'acte authentique.

3/Par ailleurs, afin de mettre en service la future copropriété dans de bonnes conditions, il sera demandé à l'acquéreur de verser au NOTAIRE du programme à l'acte authentique, une somme forfaitaire de 250 € au titre des frais dits de "premier établissement". Il s'agit des dépenses engagées entraînées par les acquisitions ou mises en service des éléments d'équipement communs ou des services collectifs (plaques indicatrices de portes palières, tout matériel d'entretien ou de sécurité à charge de la copropriété...)

Cette avance sera remise entre les mains du NOTAIRE du programme qui les versera ensuite au syndic provisoire. Elle sera ensuite déduite du premier appel de charges qui sera effectué par le syndic après vote du premier budget.

sh

## **MODE DE FINANCEMENT**

Les modalités de financement envisagées par le RESERVATAIRE sont spécifiées aux **CONDITIONS PARTICULIERES**

Le RESERVATAIRE entend assurer le financement de l'acquisition à l'aide des emprunts et subvention énoncées aux **CONDITIONS PARTICULIERES**, le contrat de réservation est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts et/ou subventions que le RESERVATAIRE envisage de contracter.

Pour la réalisation de cette condition, Le RESERVATAIRE s'engage envers le RESERVANT :

- à déposer dans les meilleurs délais ses demandes de financement et/ou subventionnement et à tenir le RESERVANT au courant de l'avancée de ses démarches.

La réalisation de la présente condition résultera la décision valant agrément et subvention relative au financement de son achat.

Elle devra être réalisée au plus tard dans le délai de 1 mois de la notification de l'acte de vente qui sera faite par le NOTAIRE du programme.

Si ce ou ces prêts n'ont pas été obtenus pour une raison ne dépendant pas de la volonté du **RESERVATAIRE** dans le délai ci-dessus, le contrat pourra être considéré comme nul et non avenue, sans indemnité de part ni d'autre, dans les 15 jours de la mise en demeure qui sera effectuée par le RESERVANT au RESERVATAIRE, d'avoir à se prononcer sur le sort de la présente condition.

Par suite de cette caducité, le RESERVANT sera entièrement dégagé de toute obligation de maintenir la préférence du RESERVATAIRE sur les biens objet des présentes.

## **REALISATION DE LA VENTE**

Le NOTAIRE du programme chargé de la rédaction des actes, avec le concours du notaire éventuellement choisi par le RESERVATAIRE, sont désignés aux **CONDITIONS PARTICULIERES**.

### **1°) Délai de présentation de l'offre d'achat**

Conformément aux articles R261-26 alinéa 2 et R 261-30 du code de la construction et de l'habitation, le RESERVANT notifiera le projet d'acte de vente au RESERVATAIRE par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, et par l'intermédiaire du NOTAIRE du programme, dans les délais suivants :

- Au plus tard dans les **douze (12) mois** à compter de la signature des présentes,
- Au moins **un (1) mois** avant la date de signature de l'acte authentique régularisant la vente.

Cette notification contiendra les documents prévus par la loi et notamment :

- Un projet d'acte de vente,
- Les plans de vente des biens,
- La notice descriptive,
- Le règlement de copropriété-état descriptif de division,
- Les modifications éventuelles de surface, d'équipement ou de délai par rapport aux énonciations des pièces et documents visés aux présentes seront précisées dans la notification.



## **2°) Délai de réalisation de l'achat**

L'acte authentique devra être régularisé **au plus tard dans les quarante-cinq (45) jours** de la notification dont il a été question ci-dessus.

A défaut, conformément aux articles L.261-11-1 et R.261-15 du Code de la construction et de l'habitation, le prix de vente pourrait, si LE RESERVANT le souhaite, subir une variation, à la hausse uniquement, sur la base de la moyenne de l'indice BT01 entre la valeur publiée au jour de la réservation et la valeur publiée à la date de la signature de l'acte de vente, sans que cette indexation vaille accord de délai de signature.

A défaut de signature de l'acte authentique **dans les deux (2) mois de la notification**, dont il a été question ci-dessus, ladite offre de vente deviendra caduque après mise en demeure du RESERVANT par lettre recommandée avec avis de réception au RESERVATAIRE.

## **CONDITIONS DE LA VENTE EVENTUELLE**

La vente aura lieu sous les garanties ordinaires et de droit applicables en la matière, et, en outre, sous les charges et conditions suivantes :

### **Qualité du RESERVANT**

LE RESERVANT conserve jusqu'à la conformité de l'immeuble la qualité de Maître d'Ouvrage. Pendant toute l'opération de construction, il est le seul et unique interlocuteur vis-à-vis des Architectes, Entrepreneurs et autres Techniciens, vis-à-vis de toutes Administrations, ainsi que d'une manière générale, de tous tiers.

### **Travaux modificatifs demandés par les acquéreurs (TMA) - Principes généraux**

Toute demande formulée par le RESERVATAIRE d'exécuter des travaux supplémentaires ou modificatifs par rapport à la notice descriptive de vente et/ou au plan de vente, ne pourra avoir lieu que sous les charges et conditions détaillées au contrat tripartite dit « contrat TMA » dont le modèle est annexé aux présentes.

### **Visite de chantier**

LE RÉSERVATAIRE s'interdit en raison des dangers inhérents à tout chantier, de pénétrer, durant les travaux, dans l'immeuble en cours de réalisation.

Les visites s'effectuent strictement sur rendez-vous en la présence d'un représentant du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre d'exécution, aucune clé ne sera mise à la disposition des clients. En toute hypothèse, si un accident survenait à l'occasion d'une telle visite, LE RESERVANT ne pourrait en aucun cas et d'aucune façon voir sa responsabilité engagée, pour toutes conséquences corporelles ou matérielles qui en découleraient à l'encontre du RÉSERVATAIRE.

## **DÉPOT DE GARANTIE**

### **1°) Constitution**

Conformément à l'article R261-28 du code de la construction et de l'habitation, en contrepartie de la présente réservation, LE RESERVATAIRE versera à titre de dépôt de garantie, la somme indiquée aux **CONDITIONS PARTICULIERES.**

Ce versement aura lieu **dans un délai de quinze (15) jours à compter de la signature du présent contrat** au compte spécialement ouvert à son nom en l'Etude du NOTAIRE du programme désigné aux **CONDITIONS PARTICULIERES.**

Conformément à l'article L112-6-1 du Code monétaire et financier, ce montant sera versé par virement bancaire au compte de l'étude notariale.

Le RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE (RIB) du NOTAIRE du programme figure aux **CONDITIONS PARTICULIERES.**

### **2°) Condition résolutoire**

Si le virement du dépôt de garantie n'est pas effectué dans le délai de 10 jours à compter de la signature du contrat de réservation, ce contrat sera réputé n'avoir jamais existé entre les parties, si bon semble au RESERVANT qui pourra l'appliquer de plein droit et sans formalité ni mise en demeure.

### **3°) Sort du dépôt de garantie**

La somme versée au titre du dépôt de garantie est, conformément à l'article L.261-15, alinéa 3 du Code de la construction et de l'habitation est indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente.

Cette somme :

a) s'imputera sur la fraction exigible du prix de la vente, si celle-ci se réalise, à la date de signature de l'acte authentique de vente.

b) sera restituée par le tiers détenteur, sans indemnité de part et d'autre, au **RESERVATAIRE** dans les trois mois de sa demande dans les cas prévus à l'article R 261-31 du Code de la construction et de l'habitation.

c) sera, intégralement et immédiatement, restituée par le tiers détenteur, sans indemnité de part et d'autre, au **RESERVATAIRE** qui n'a pas obtenu le prêt visé aux **CONDITIONS PARTICULIERES.**

d) sera acquise au **RESERVANT**, qui ne pourra pas demander une quelconque autre indemnité, et qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le **RESERVATAIRE** ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celles indiquées au b) du présent paragraphe.

Si le **RESERVATAIRE** use de son droit de rétraction, le dépôt de garantie, effectué ce jour, lui sera restitué par le dépositaire.

### **REPRODUCTION DES TEXTES LEGAUX**

Le RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance des articles visés aux présentes et notamment ceux qui sont littéralement reproduits ci-après :

#### **- Article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation**

*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 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.*

**- Article L 271-2 du code de la construction et de l'habitation**

*Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.*

*Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.  
(...).*

**- ARTICLE R 261 - 27 -**

*Le contrat préliminaire est établi par écrit ; un exemplaire doit en être remis au RESERVATAIRE avant tout dépôt de fonds. Il doit obligatoirement reproduire les dispositions des articles R261-28 à R261-31.*

**- 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 ce délai excède deux ans.*

**- ARTICLE R 261 - 29 -**

*Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du "RESERVATAIRE" dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet, ou chez un Notaire. Les dépôts des réservations des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par "RESERVATAIRE".*

**- ARTICLE R 261 - 30 -**

*"LE RESERVANT" doit notifier au "RESERVATAIRE" 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 "RESERVATAIRE" :*

- 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 RESERVATAIRE" 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.

#### **ARTICLE L112-6-1 du Code monétaire et financier**

« Les paiements effectués ou reçus par un notaire pour le compte des parties à un acte reçu en la forme authentique et donnant lieu à publicité foncière doivent être assurés par virement. Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'exécution de ce virement ainsi que le seuil au-dessous duquel d'autres modalités de paiement demeurent autorisées. »

#### **REMISE DE DOCUMENTS**

Le **RESERVATAIRE** reconnaît avoir reçu ce jour :

- un exemplaire du présent contrat
- une note technique sommaire
- le plan prévisionnel des locaux choisis par lui.
- le contrat cadre de convention TMA

Le réservataire déclare également avoir pris connaissance de « l'Etat des risques naturels, miniers et technologiques » prévu aux articles L.125-5 et R.125- 26 du Code de l'environnement) dont un exemplaire est signé par les parties et joint aux présentes.

#### **ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Les parties conviennent de soumettre tous différends qui ne seraient pas réglés à l'amiable entre elles à la compétence exclusive du Tribunal de Grande Instance de GRENOBLE

A défaut d'accord entre les parties, le **réservataire** est informé que le **réservant** relève de l'Association MEDIMMOCONSO, 3 Avenue Adrien Moisant, 78400 CHATOU, <http://medimmoconso.fr/>

#### **ENREGISTREMENT**

Le présent contrat de réservation n'est pas soumis à la formalité de l'enregistrement auprès du service des impôts compétent.

Si la formalité était cependant requise par les parties les frais et droits seraient à sa charge du RESERVATAIRE.

### DONNEES PERSONNELLES

Les informations relatives au réservataire, 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 réservant dans les conditions prévues par la loi n°78-17 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés du 6/01/78. »

### ELECTION DE DOMICILE

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

Fait EN DEUX EXEMPLAIRES, dont un pour chaque partie et un remis en la garde et possession du NOTAIRE du programme.

SUR 18 PAGES

L'AN DEUX MILLE


LE 29 juin 2020

POUR LE RÉSERVATAIRE

☒ A SON SIEGE SOCIAL SUS-VISÉ

POUR LE RÉSERVANT

☐ AU SIEGE DE LA SOCIETE SUS-VISÉ

LE ou LES RÉSERVATAIRE(S) Société Dauphinoise pour l'Habitat Samuel THIRION	 Groupe ActionLogement  SOCIÉTÉ DAUPHINOISE POUR L'HABITAT 34, Av. Grugliasco 38130 ECHIROLLES
LE RÉSERVANT	