

LOTISSEMENT « Les Grands Clos »

MORNAC SUR SEUDRE

CONTRAT DE RESERVATION

ENTRE-LES SOUSSIGNES

La Société "INVESTISSEMENTS ET CONSEILS", SAS au capital de 25 000 €, ayant son siège 2, rue du Hameau 78480 VERNEUIL SUR SEINE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Versailles N° 530578038, représentée par Monsieur Michel PERINET, en sa qualité de président de ladite société, ayant tous pouvoirs à cet effet aux termes des statuts.

Ci-après dénommé **LE RESERVANT**, d'une part,

ET,

Monsieur

Madame

Nom

Prénom(s)

Date naissance

Lieu de naissance

Situation familiale

N° téléphone

Adresse mail

Ci-après dénommé(s) **LE RESERVATAIRE** d'autre part,

Il est exposé ce qui suit et conclu le présent contrat de réservation portant sur le BIEN ci-dessous désigné.

I – EXPOSE DU PROJET DE LOTISSEMENT

Un permis d'aménager a été délivré par Monsieur le Maire de la commune des MORNAC SUR SEINE le 02 Novembre 2023, sous le numéro 017 247 23 N0002 pour un terrain situé Chemin de la Croix Jubilé à MORNAC SUR SEUDRE (17113), cadastré section A n° 2060 et ZA n° 269, 256 et 271 pour une surface totale de 14.104 m². Ce permis d'aménager a été accordé pour la réalisation d'un lotissement de 21 lots à usage privative destinés à la construction de bâtiments à usage d'habitation. La surface maximale de plancher sur l'ensemble de l'opération est fixée à 4.140 m².

II – EXPOSE PREALABLE DU BENEFICIAIRE

Le RESERVATAIRE a exprimé sa volonté d'acquérir un lot dudit lotissement et il reconnaît :

- Que l'arrêté susvisé, le règlement du lotissement, le cahier des charges et les statuts de l'ASL lui ont été communiqués dès avant la signature des présentes et qu'un exemplaire, certifié conforme à l'original par le lotisseur, lui a été remis à l'instant même. Une copie du permis d'aménager est

demeurée ci-jointe et annexée après visa du réservataire.

Qu'il a été en mesure de prendre connaissance par lui-même, dès à ce jour, de ces documents et toutes autres pièces du dossier d'autorisation du lotissement (règlement, plans et programmes de travaux, etc...) tant auprès du lotisseur qu'auprès de la Mairie de la commune de la situation du lotissement où ils ont été déposés.

- Qu'il a été avisé qu'il serait du fait même de son acquisition et à compter de celle-ci, membre de plein droit de l'association syndicale de ce lotissement qui sera créée ultérieurement.

Ceci exposé, il est passé à la réservation objet des présentes conventions.

III – RESERVATION

Par les présentes, le RESERVANT s'engage à réserver au profit du RESERVATAIRE, s'il fait l'opération, le BIEN ci-dessous désigné dépendant du lotissement « Les Grands Clos » susvisé, le tout dans les conditions ci-après indiquées.

LOT N°:

Contenance : m²

Surface Plancher Constructible : m²

(Ainsi que cela résulte du tableau de répartition de la surface plancher constructible)

Ladite parcelle non encore identifiée par des références cadastrales propres mais faisant partie de l'assiette du lotissement « Les Grands Clos » dont les références cadastrales figurent dans l'exposé qui précède.

Le lot est vendu tel qu'il existe et existera à la signature de l'acte authentique de vente avec toutes ses appartenances et dépendances, servitudes et mitoyennetés sans aucune exception ni réserve.

Un plan du terrain est demeuré ci-joint et annexé après visa des parties.

En application des dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, LE RESERVATAIRE ayant l'intention de construire sur le lot de lotissement objet des présentes un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, il est ici précisé qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites du terrain.

Ce bornage sera établi par Cabinet Bruno GUINARD, Géomètre-Expert à ROYAN.

IV – PRIX DU BIEN RESERVE-FINANCEMENT

La vente du BIEN réservé, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ci-après indiquées et moyennant le prix ferme et définitif, TVA comprise, participation de raccordement à l'assainissement collectif non incluse, de soixante-deux mille euros ()

Le financement de l'acquisition s'établit comme suit :

Prix de vente :	€
-----------------	---

Il y a lieu d'ajouter les sommes suivantes :

- la provision sur frais de l'acte de vente :	€
- honoraires agence à la charge de l'acquéreur	
Le total s'établit à la somme de :	€

V – INDEMNITE D'IMMOBILISATION

A l'appui de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité du BIEN sus désigné qui en résulte, le RESERVATAIRE s'engage à verser par virement à Maître Philippe LESTRILLE, Notaire à ETAULES, 2 et 4 rue de La Granderie et dépositaire en qualité de notaire du lotissement, la somme de cinq mille euros (5 000 €) *dans les 15 jours de l'autorisation de vente des lots par anticipation avec différé des travaux de finition.*

Si la vente se réalise, elle s'imputera à due concurrence, sur le prix et sera remise au notaire à cet effet.

Si l'une des conditions suspensives ci-dessous stipulées ne se réalise pas, cette somme sera restituée au RESERVATAIRE. Dans le cas où toutes les conditions se réaliseraient, mais que le RESERVATAIRE ne signerait pas la vente avec paiement du prix dans le mois de la demande qui lui en aurait été faite, il perdrait le montant de la somme ci-dessus versée qui resterait acquise au RESERVANT.

La demande devra lui être faite par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans le cas où la demande n'aurait pas lieu du fait du RESERVANT, cette somme serait purement et simplement restituée au RESERVATAIRE.

VI – DUREE ET PORTEE DE L'ENGAGEMENT DE RESERVATION

La présente convention est consentie pour une durée expirant le 30 juin 2025 au plus tard. A défaut de réitération de la vente par acte authentique, dans ce délai, la présente convention deviendra purement et simplement caduque sans qu'il soit besoin d'une quelconque formalité, et le RESERVANT libre de vendre le bien objet des présentes à tout autre tiers de son choix, sauf à mettre le RESERVATAIRE en demeure d'acquiescer dans les termes précisés ci-après.

Le RESERVANT s'interdit pendant toute la durée des présentes, tout acte susceptible de porter atteinte au droit de propriété et aux conditions de jouissance promises au RESERVATAIRE.

VII – CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente réservation est faite et acceptée sous les conditions suspensives suivantes :

a) Purge du droit de préemption :

La présente réservation est consentie et acceptée sous la condition suspensive de la purge des droits de préemption pouvant grever la parcelle de terrain objet des présentes.

b) Obtention du financement :

La présente réservation est soumise en faveur du RESERVATAIRE, à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt dont le montant ne pourra être supérieur à celui indiqué ci-dessus au paragraphe « FINANCEMENT ». Il s'oblige à faire toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt et devra, sur simple demande de celui-ci, justifier au RESERVANT du dépôt de sa demande.

c) Cessibilité des lots

Le présent contrat de réservation est soumis à la condition suspensive que les lots de terrains privatifs soient cessibles au regard de la réglementation concernant les lotissements tel que visées aux articles R442 et suivantes du Code de l'Urbanisme.

VIII - CONDITIONS DE LA VENTE ENVISAGEE

LE RESERVATAIRE aura la propriété et la jouissance du bien à compter du jour de la signature de l'acte authentique.

Il en prendra possession dans l'état où il se trouvera lors de son entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix.

Il devra acquiescer à compter du jour de l'entrée en jouissance les impôts et autres charges auxquelles le dit immeuble est assujéti.

Il s'engage en outre à verser au jour de la signature authentique de vente :

- La somme de **150 euros** à titre de provision pour la gestion des parties communes, destinée à

être réservée à l'association syndicale dès que celle-ci sera constituée.

- La somme de **1500 euros** à titre de caution pour les dégâts éventuels causés par son opération de construction sur les parties communes ainsi que cela est précisé ci-après.

IX- REGLES PROPRES AU LOTISSEMENT

Le présent contrat de réservation est consenti et accepté sous les conditions suivantes, conditions reprises dans l'acte authentique de vente, que le RESERVATAIRE s'obligera à exécuter et accomplir :

- 1) Le RESERVATAIRE fera procéder à ses frais exclusifs aux branchements de diverses natures de son lot au réseau général du lotissement.
- 2) Le RESERVATAIRE déclarera parfaitement bien connaître la parcelle de terrain objet des présentes et notamment la position des différents branchements aux réseaux divers pour l'avoir visité préalablement à la signature de l'acte authentique. Il sera réputé prendre la parcelle en parfait état, en conséquence il sera tenu responsable des dégradations constatées sur les coffrets EDF/GDF, les divers regards de branchements ainsi qu'aux défoncements des caniveaux et bordures sur la longueur de la parcelle en particulier celles causées par les mouvements d'engins, camions, etc...nécessaires à la mise en œuvre de chacune des habitations. A cet effet, il devra verser le jour de la signature de l'acte authentique, entre les mains du notaire, pour mise à disposition éventuelle du lotisseur, la somme de mille euros (1000 €) à titre de provision pour dégradation de la voirie et autres équipements communs, la somme lui sera restituée à sa demande, à l'achèvement des travaux de construction (y compris les clôtures) après état des lieux contradictoires constatant l'absence de dégradations.

X – ENVIRONNEMENT

Il résulte de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, à savoir:

Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

A cet égard, LE RESERVANT déclare :

Que le terrain objet des présentes n'a jamais supporté une exploitation soumise à déclaration autorisation dans le cadre des lois relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement...

Qu'à sa connaissance le terrain ne contient aucune pollution.

XI - ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

XII - RISQUES SISMIOUES

Il est précisé que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité 3 (modéré) et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

XIII - DELAI DE RETRACTATION

Le présent accord sous seings privés ayant pour objet l'acquisition par un non professionnel de l'Immobilier, d'un immeuble à usage d'habitation, il entre dans le champ d'application de l'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément aux dispositions légales, l'acquéreur aura la faculté de se rétracter sans avoir à justifier, dans un délai de sept jours, ainsi qu'il sera dit ci-après.

A cet effet, le présent acte lui sera notifié par courrier recommandée avec accusé réception. Le délai de rétractation de sept jours ne commencera à courir qu'à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Le réservataire pourra exercer auprès du réservant, la faculté de rétractation qui lui est conférée par la loi avant l'expiration du délai sus indiqué, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes, à l'adresse du vendeur figurant en tête des présentes.

En cas de rétractation exercée comme dit ci-dessus, dans le délai légal, le présent accord sera caduc et ne pourra recevoir aucune exécution même partielle.

XIV- ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent contrat de réservation et de ses suites, il est fait élection de domicile, à savoir

Pour le RESERVANT en son siège social

Pour le RESERVATAIRE en son domicile

Fait à Verneuil sur Seine, Le

LE RESERVANT

LE RESERVATAIRE