

STUDIO 9



Illustration non contractuelle

SCI LYON JOANNES
Angle 68 rue Marietton / Voie nouvelle 69009 LYON

CONTRAT PRELIMINAIRE
A UNE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

PARAPHS :

NOM DU/DES RESERVATAIRE(S)			
N° CHAMBRE		ÉTAGE	

ENTRE

- ◆ La société dénommée **SCI LYON JOANNES**,
Société Civile Immobilière au capital de 1.500€
Ayant son siège social à LYON (69003) – 2 avenue Lacassagne,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon sous le numéro 533 961 520
Représentée aux présentes par un de ses gérants, la Société **BOUWFONDS MARIIGNAN IMMOBILIER**, Société par Actions Simplifiée au capital de 15.000.000 euros, dont le siège social est à LEVALLOIS PERRET (92300) 70 rue de Villiers, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 412 842 684,
Elle-même représentée par Monsieur Pierre-Marie LE GLOANEC

Ci-après dénommée "LE RESERVANT"

D'UNE PART

ET

La ou les personnes dénommées en fin des présentes,

Agissant solidairement entre elles, en cas de pluralité de réservataires.

Ci-après dénommée "LE RESERVATAIRE"

D'AUTRE PART

PREALABLEMENT AUX CONVENTIONS CI-APRES ETABLIES, LE RESERVANT EXPOSE CE QUI SUIV

PARAPHS :

I - EXPOSE DU RESERVANT

1.1 - PROJET DU RESERVANT :

Le RESERVANT envisage d'acquérir un terrain à l'angle du 68 rue Marietton et de la future voie nouvelle – 69009 LYON et d'entreprendre sur ce terrain la construction d'un ensemble immobilier d'une résidence étudiante d'un bâtiment avec 189 chambres étudiantes + 1 logement gardien + 3 commerces + 122 places de stationnements en sous-sol.

1.2 – AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES :

Le projet de construction de l'ensemble immobilier susvisé a fait l'objet d'un arrêté de permis de construire délivré le 24/05/2012 sous le N° 69 389 11 00437, Délai de recours de tiers non purgé.

Le RESERVANT se réserve expressément la faculté de demander tous permis de construire modificatifs concernant la configuration des bâtiments, leurs implantations et leurs destinations.

1.3 – CONDITIONS SUSPENSIVES :

Le présent contrat est consenti et accepté sous les conditions suspensives suivantes :

- acquisition du terrain, sur lequel sera édifié l'immeuble,
- absence de prescriptions archéologiques formulées par les autorités compétentes dans le cadre de la réglementation en vigueur et imposant la conservation de tout ou partie du site, et/ou la modification du programme du RESERVANT, et/ou la réalisation de fouilles archéologiques
- absence du recours des tiers contres 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.

Le RESERVANT s'oblige à informer le RESERVATAIRE de la réalisation des conditions suspensives ou de leur non réalisation. Dans ce dernier cas, les présentes seront tenues pour caduques, sans indemnité de part et d'autre, et le dépôt de garantie dont il sera fait état ci-après sera restitué immédiatement.

1.4 – QUALITES DE LA CONSTRUCTION :

Les prestations générales de l'immeuble projeté sont définies par une notice descriptive sommaire annexée à chacun des exemplaires des présentes après visa par les parties.

Cette notice indique la nature et la qualité, tant des matériaux utilisés que des éléments d'équipement des locaux, **objet de la présente convention**. Elle comporte également l'indication des équipements collectifs de l'immeuble.

Il est précisé que la notice descriptive ci-dessus énoncée sera susceptible de recevoir des modifications de détail jusqu'à la mise au point des plans d'exécution.

PARAPHES :

De même seront admises toutes modifications de structure ou de l'agencement intérieur ayant pour but de résoudre un problème technique (gaines, faux plafonds, éléments porteurs), ou de compléter ou de parfaire soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'immeuble.

En outre, dans le cadre de la mise au point technique du projet, l'implantation et les dimensions des parkings sont susceptibles d'être modifiées. Ces variations peuvent intervenir en fonction des nécessités techniques et réglementaires.

Le RESERVANT conserve y compris après l'éventuelle régularisation des présentes, la qualité de maître d'ouvrage. En conséquence, sauf accord préalable et écrit du RESERVANT, aucune modification ou suppression ou amélioration ne pourra être demandée par le RESERVATAIRE, aux plans et notice descriptive avant la remise des clés.

Après celle-ci, le RESERVATAIRE s'engage à ne pas faire effectuer dans les locaux aucune modification susceptible de faire obstacle à la délivrance du certificat de conformité.

Le RESERVATAIRE déclare accepter **pour bien les connaître les éléments spécifiques** ainsi que l'environnement du programme concerné, et ne pourra élever aucune réclamation ou contestation à ce titre.

Le RESERVANT déclare aux termes de l'état des risques naturels et technologiques (document ci-joint) prescrit par les dispositions de l'Article L 125-5 du Code de l'Environnement et l'Article R 125-26 du même Code, établi par le **Cabinet REYNARD, Cabinet d'Urbanisme**, que les biens objets des présentes *sont inclus* dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques.

Les biens sont par conséquent soumis aux dispositions réglementaires résultant des Plans de Prévention des Risques Naturels et Technologiques. Le RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé par le RESERVANT de la situation des biens au regard des Risques Naturels et Technologiques ainsi que des conséquences qui en découlent .

1.5 - PLAN DES BIENS RESERVES :

Le plan des biens réservés portant l'indication de la surface totale du logement (pièces principales, pièces annexes) est demeuré ci-joint et annexé aux présentes, après visa par les parties.

Pour l'exécution des travaux, le RESERVANT, s'oblige à se conformer aux plans et notice descriptive annexés.

Le RESERVANT se réserve toutefois la possibilité d'apporter auxdits plans toutes modifications qui seraient rendues nécessaires pour leur réalisation définitive et notamment la modification de l'emplacement ou de l'emprise des gaines, faux plafonds, ou soffites. Le RESERVANT précise également que les cotes exprimées ne sont qu'indicatives, des différences d'un maximum de CINQ POUR CENT (5 %) de la surface habitable totale exprimée par eux étant tenue pour admissible et ne pouvant fonder aucune réclamation.

L'implantation des parkings et leurs dimensions seront susceptibles d'être modifiées. En effet, lors de la mise au point du dossier d'exécution technique par l'entreprise et l'architecte, des variations peuvent intervenir en fonction des nécessités techniques (nivellement des terrains, mitoyenneté, configuration des descentes de charges...) et réglementaires (bureau de contrôle, sécurité, concessionnaires, urbanisme...).

1.6 - DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION :

La date d'achèvement prévisionnelle des travaux de construction est fixée au **3EME TRIMESTRE 2014**, sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Seront notamment considérées comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison :

- les intempéries qui auront fait l'objet d'un certificat du Maître d'œuvre chargé de l'exécution des travaux,
- la grève (quelle soit générale, particulière à la profession du bâtiment, aux fournisseurs de cette profession ou à ses industries annexes ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier),

PARAPHES :

- les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériel et matériaux, les vols et actes de vandalisme dont le chantier et les entreprises y intervenant seraient les victimes,
- la cessation des paiements, la mise en redressement ou en liquidation judiciaire, l'abandon du chantier des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, ou d'un prestataire de services,
- les accidents professionnels, la découverte d'anomalies dans le sous-sol (telle que présence d'eau, nature du terrain, découverte de vestiges archéologiques, présence de pollution et plus généralement tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour la réalisation),
- les injonctions administratives ou judiciaires d'interrompre ou de limiter les travaux (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au RESERVANT),
- les retards imputables aux compagnies concessionnaires (EDF GDF, compagnie des eaux...),
- les retards de L'ACQUEREUR dans le paiement de ses appels de fonds et (ou) dans le paiement des travaux modificatifs demandés.

S'il survient un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension de délai de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement des locaux sera différée d'un temps double à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux en raison de sa répercussion sur l'organisation générale du chantier. Dans un tel cas, la justification de la survenance de l'une de ces circonstances sera apportée par le RESERVANT A L'ACQUEREUR par une lettre du Maître d'œuvre.

1.7 - MODALITES JURIDIQUES ET FINANCIERES DE LA VENTE :

1.7.1. Formes de la vente :

Le RÉSERVANT a décidé de vendre les fractions des immeubles dont il entreprend la construction sous la forme de vente en état futur d'achèvement, conforme à l'Article 1601-3 du Code Civil et aux articles L 261-10 et R 261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation. Elle sera conclue sous les conditions d'usage et/ou légales en la matière.

1.7.2. Garantie d'Achèvement :

La garantie de l'achèvement de l'immeuble résultera de l'une des formes prévues par les articles R 261-17 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

1.8 - STATUT DU PRESENT CONTRAT :

Le présent acte constitue un contrat préliminaire établi conformément aux articles L 261-15 et R 261-25 du Code de la Construction et de l'Habitation, aux termes duquel le RESERVANT, s'il réalise l'opération, va réserver au RESERVATAIRE la faculté d'acquérir, le moment venu, les fractions de l'immeuble situé à LYON 9, ANGLE 68 RUE MARIETTON / FUTURE VOIE NOUVELLE ci-dessus désigné à l'article 1.

PARAPHES :

II - RESERVATION

2.1 - Le RESERVANT s'oblige à offrir, par préférence à tout autre, au RESERVATAIRE, qui l'accepte, en contrepartie du dépôt de garantie ci-après mis à sa charge, mais pour le cas seulement où le RESERVANT réaliserait l'opération projetée, de lui vendre en leur état futur d'achèvement, conformément aux dispositions des articles L.261-1 à L.261-22 et R.261-1 à R.261-33 du Code de la Construction et de l'Habitation, les fractions désignées en fin des présentes, de la copropriété de l'immeuble situé à LYON 9, ANGLE 68 RUE MARIETTON / FUTURE VOIE NOUVELLE ci-dessus désigné à l'article 1.

2.2 - DESIGNATION DES LOCAUX OBJET DE LA RESERVATION :

Les fractions de l'acquisition réservées au RESERVATAIRE sont désignées en fin des présentes.

2.3 - PRIX :

La vente sera offerte au RESERVATAIRE moyennant le prix hors taxes ferme et définitif stipulé en fin des présentes, dès maintenant fixé par le RESERVANT, et augmenté de la TVA aux taux en vigueur de 19.6% à la signature des présentes.

il est en outre indiqué qu'en cas de modification du taux de TVA, le prix de vente sera modifié à La hausse ou à la baisse en fonction des textes applicables .Ces modifications du taux de TVA bénéficieront ou seront supportées par le réservataire.

Si la vente se réalise, elle sera conclue au prix ci-après indiqué, et les fractions du prix de vente stipulées payables à terme au fur et à mesure de l'avancement des travaux ne seront pas révisables.

Ce prix sera payable selon l'échéancier suivant :

	VERSEMENT	% CUMULE
DEPOT DE GARANTIE	5 %	5 %
SI DROC EFFECTUEE ET/OU TRAVAUX DEMARRES	5 %	10 %
ACHEVEMENT DES FONDATIONS	25 %	35 %
PLANCHER HAUT REZ DE CHAUSSEE	25 %	60 %
HORS D'EAU	10 %	70 %
CLOISONNEMENT	20 %	90 %
ACHEVEMENT DES TRAVAUX	5 %	95 %
REMISE DES CLES	5 %	100 %

Les versements ci-dessus prévus n'excèdent pas les pourcentages prévus à l'Article R 261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation.

2.4 - ACCEPTATION PAR LE RESERVATAIRE :

Le RESERVATAIRE déclare accepter, sans obligation pour lui d'acquérir, la faculté qui lui est conférée, de se porter acquéreur le moment venu, par préférence à toute autre, des biens et droits immobiliers ci-après sommairement et prévisionnellement définis, au prix ci-après fixé.

Le RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance des Articles R 261-28 à R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation qui sont littéralement reproduits ci-après sous le chiffre 7.3.

PARAPHS :

2.5 - PRETS :

Le RESERVATAIRE déclarera en fin des présentes, soit qu'il a l'intention d'emprunter et, dans ce cas, les conditions du ou des prêt(s) qu'il entend obtenir en vue de son acquisition, soit qu'il n'a pas l'intention d'emprunter et alors, dans ce cas, il apposera la mention manuscrite de renonciation à l'obtention d'un prêt.

Le RESERVATAIRE déclare que ses ressources lui permettent de solliciter ce ou ces prêt(s) et qu'il se propose de le ou les contracter à des conditions compatibles avec ses possibilités de remboursement.

Le RESERVATAIRE s'oblige à déposer ses demandes de prêts dans un délai de **1 MOIS** à compter de la date de réception du présent contrat, et à en justifier au RESERVANT sous le même délai.

Ce prêt, ou ces prêts, s'il y en a plusieurs, sera réputé « obtenu » dès la réception par le RESERVATAIRE d'une ou plusieurs offres de prêts de l'établissement prêteur de son choix ou de tout établissement qui serait susceptible d'accorder un crédit répondant aux caractéristiques stipulées dans les Conditions Particulières ce qui devra intervenir au plus tard dans le délai de **2 MOIS** à compter de la date de réception du présent contrat.

La justification de l'obtention ou de la non-obtention du ou des prêt(s) devra être adressée dans les huit jours par lettre recommandée avec accusé de réception, suivant l'expiration du délai ci-dessus.

En cas de défaut d'obtention du ou des prêt(s), comme aussi dans le cas où la lettre recommandée ci-dessus n'aurait pas été envoyée, mais seulement si bon semble au RESERVANT dans ce deuxième cas, les présentes seront caduques sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure ni formalité judiciaire. Le RESERVATAIRE pourra recouvrer son dépôt de garantie contre justification du dépôt de la ou des demande(s) de prêts et du refus de la ou des banque(s) de lui accorder ce ou ces même(s) prêt(s).

Enfin, le RESERVATAIRE donne tous pouvoirs au RESERVANT afin, éventuellement, de permettre à ce dernier d'interroger directement, tant les prêteurs que les Compagnies d'assurances au sujet de ces prêts.

2.6 - MODALITES ET MISE EN ŒUVRE DU DROIT DE PREFERENCE DU RESERVATAIRE

2.6.1. Délai dans lequel l'offre d'achat devra être effectuée :

En raison des conditions suspensives à la réalisation de la vente, le RESERVATAIRE déclare qu'il formulera son offre, au plus tard le : **4^{ème} Trimestre 2012**

2.6.2. Offre d'achat et communication à faire au Réservataire :

Lorsque le RESERVANT sera en mesure de réaliser la vente, il en informera le RESERVATAIRE ou fera notifier par son notaire au RESERVATAIRE par lettre recommandée avec demande d'avis de réception comportant les informations et documents suivants :

- ◆ le projet d'acte de vente,
- ◆ la confirmation du prix ci-dessous prévu,
- ◆ le projet ou la copie de l'état descriptif de division et règlement de copropriété,
- ◆ l'indication des numéros affectés par l'état descriptif de division aux fractions d'immeubles objet des présentes,
- ◆ une copie des pièces qui devront être annexées à l'acte de vente, savoir :
 - ❖ *le plan du local à usage d'habitation compris dans les fractions réservées avec indication des surfaces des pièces et dégagements,*
 - ❖ *la notice descriptive conforme à l'Arrêté du 10 mai 1968 définissant les équipements propres à ce local et, le cas échéant, des équipements extérieurs communs,*
 - ❖ *plan masse*

PARAPHES :

2.6.3. Invitation à réaliser l'achat :

Par la même lettre, le RESERVANT invitera le RESERVATAIRE à acquérir, s'il lui plaît, les biens et droits immobiliers réservés. Le RESERVATAIRE disposera, à compter de la réception de cet envoi, d'un délai d'un mois pour examiner le projet d'acte de vente et en vérifier la conformité avec les termes du présent contrat préliminaire.

L'acte de vente sera reçu par l'un des notaires de L'ETUDE DE **ME FAURE, NOTAIRE A LYON 6EME**. Cet acte de vente sera régularisé dans un délai maximum de 1 an à compter de la signature du présent contrat de réservation.

Office notarial du RESERVATAIRE : _____

A défaut par le RESERVATAIRE de signer l'acte authentique de vente dans le délai de **45 JOURS** après la notification du projet d'acte de vente, le RESERVANT pourra, si bon lui semble, considérer le RESERVATAIRE comme déchu de tout droit de préférence.

2.7 - DEPOT DE GARANTIE :

2.7.1. Constitution du dépôt de garantie :

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité des fractions réservées au profit du RESERVATAIRE, celui-ci constitue un dépôt de la somme indiquée en fin des présentes, qui représente CINQ POUR CENT (5 %) du prix T.T.C.

Si le RESERVATAIRE use de son droit de rétractation dans le délai de 7 jours prévu à l'article 8 du présent contrat, le dépôt de garantie lui sera immédiatement restitué

Cette somme a été versée à l'instant même au moyen d'un chèque à l'ordre de la **SOCIETE GENERALE**. Cette somme sera portée à sur un compte séquestre, au nom du RESERVATAIRE, à la SOCIETE GENERALE.

Cette somme sera incessible, indisponible et insaisissable jusqu'à la signature de l'acte de vente.

2.7.2. Sort du dépôt de garantie :

2.7.2.1 En cas de réalisation de la vente, l'indisponibilité cessera et le montant du dépôt de garantie sera viré par le dépositaire directement au compte du Réservant et pour servir au paiement du prix, sur ordre du Notaire désigné chargé de recevoir l'acte de vente.

2.7.2.2 Au cas où le RESERVANT n'offrirait pas la vente dans le délai ci-dessus fixé, le montant du dépôt de garantie sera restitué par le dépositaire au RESERVATAIRE, sur la demande de celui-ci.

2.7.2.3 Il en sera de même si le Réservant ayant fait connaître au Réservataire, avant l'expiration du délai ci-dessus, qu'il renonce à poursuivre l'opération.

PARAPHS :

2.7.2.4 Au cas où, la vente serait offerte, et où le RESERVATAIRE renoncerait à acquérir pour l'une des raisons énoncées aux B, C, D et E de l'Article R 261-31, ci-après, reproduit du décret n° 78-622 du 31 Mai 1978, ouvrant droit au remboursement du dépôt de garantie, le RESERVATAIRE devra notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa demande motivée de remboursement au RESERVANT et au dépositaire, au plus tard, dans le délai de quinze jours après l'expiration du délai d'un mois à compter de l'offre de vente.

Le RESERVANT devra, dans le délai de quinze jours après l'émission de la demande de remboursement, faire connaître au RESERVATAIRE et au dépositaire, s'il accepte ou non cette demande s'il reconnaît ou conteste le droit du RESERVATAIRE au remboursement.

Si le RESERVANT reconnaît le droit du RESERVATAIRE, ou à défaut de contestation, le dépositaire devra rembourser au RESERVATAIRE le dépôt de garantie, au plus tard dans le délai de trois mois à compter de la demande du RESERVATAIRE.

En cas de contestation du RESERVANT, l'indisponibilité ne cessera qu'après la décision de justice.

2.7.2.5 Au cas où la vente aurait été offerte, le RESERVATAIRE renoncerait à acquérir, le montant du dépôt de garantie sera versé par le dépositaire au RESERVANT sur justification par celui-ci de l'envoi de la lettre d'offre et si, dans le délai de quarante cinq jours à compter de l'envoi de cette offre, le dépositaire n'a pas reçu la demande de remboursement du RESERVATAIRE faite conformément aux prévisions du paragraphe ci-dessus.

2.7.3. Reproductions légales :

Conformément aux énonciations de l'Article R 261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, sont ici reproduites les dispositions des Articles R 261-28 à R 261-31 du même Code.

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."

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 réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente au moins un mois avant la date de la signature de cet acte".

ARTICLE R 261-31 :

"Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue, ni pénalité, au réservataire :

A) *si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du RESERVANT dans le délai prévu au contrat préliminaire ;*

PARAPHS :

- 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 du 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 RESERVANT 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".

2.8 - FACULTE DE RETRACTATION :

Conformément à l'Article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le présent contrat de réservation ne deviendra définitif qu'au terme d'un délai de sept jours pendant lequel le RESERVATAIRE a la faculté de se rétracter.

Un exemplaire du présent contrat avec ses annexes sera adressé au RESERVATAIRE par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le délai de rétractation de sept jours court à compter du lendemain de la première présentation de cette lettre au RESERVATAIRE. Celui-ci pouvant exercer sa faculté de rétractation avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

2.9 - LITIGES :

En cas de litiges sur l'interprétation ou l'exécution des présentes, les tribunaux du lieu de situation de l'immeuble seront seuls compétents.

3- FISCALITE :

Le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.
Le réservataire reconnaît avoir été informé du délai imparti pour la mise en location et de la durée minimum de location, conformément à la réglementation en vigueur au jour des présentes.

PARAPHS :

III - CONDITIONS PARTICULIERES

3.1 - LE RESERVATAIRE :

ACQUEREUR	CO-ACQUEREUR
Nom : _____	Nom : _____
Prénom : _____	Prénom : _____
Date et lieu de Naissance : _____ _____	Date et lieu de Naissance : _____ _____
Nationalité : _____	Nationalité : _____
Adresse : _____ _____	Adresse : _____ _____
☎ Domicile : _____	☎ Domicile : _____
☎ Portable : _____	☎ Portable : _____
Adresse @ : _____	Adresse @ : _____
Profession : _____	Profession : _____
Nom de l'entreprise : _____	Nom de l'entreprise : _____

SITUATION FAMILIALE

Marié(e) Date et lieu de mariage : _____ Régime adopté : _____

Divorcé(e) Veuf(ve) Concubin(e) Célibataire Pacsé

Le conjoint achète-t-il ? Oui Non

LA SOCIETE

NOM : _____ Siège social : _____

N° RCS : _____ Lieu d'immatriculation : _____

Représentée par : _____ en qualité de : _____

PARAPHS :

3.2 - DESIGNATION DES LOCAUX OBJET DE LA RESERVATION :

CHAMBRE	
N° DU LOT	_____
ÉTAGE	_____
SURFACE APPROXIMATIVE	_____

3.3 - PRIX DE LA VENTE :

Se décomposant comme suit :

A°) Prix (en chiffres) du bien HT : _____ €

POUR UN MONTANT TOTAL DE (EN CHIFFRES) € HT : _____ €

POUR UN MONTANT TOTAL DE (EN LETTRES) € HT : _____

SOIT UN PRIX TTC DE :

.....
.....€

Calculé à titre indicatif, compte tenu d'une TVA au taux de 19.6% à la signature des présentes

TVA : Taux normal de TVA : **19,6%**

NOM DU COMMERCIALISATEUR : _____

PARAPHES :

3.4 - PRETS :

3.4.1 Plan de financement

Total ressources annuelles : ----- €

Dont détail (annuel)	EMPRUNTEUR	CO-EMPRUNTEUR
Salaire net annuel		
BIC, BNC, BA		
Revenus fonciers bruts		
Autre		
Total		

Financement prévisionnel : Crédit Comptant

Coût de l'opération :

Estimation frais d'acte d'acquisition : _____ €	Fonds Propres : _____ €
Estimation frais d'hypothèque : _____ €	Revente d'un bien : _____ €
Estimation frais de copropriété : 400 €	
COUT TOTAL : _____ €	Reste à financer : _____ €

Prêts à solliciter : Organisme prêteur : _____

Nature (1)	Montant	Durée	Type (2)	Taux	Remboursement mensuel
TOTAL					

(1) Préciser : bancaire, 0%, 1%, PAS, PEL, Fonctionnaire, PLS...

(2) Fixe, révisable, capé, infine...

Date prévisionnelle signature notaire : 4^{ème} trimestre 2012

Trimestre prévisionnel de livraison : 3^{ème} Trimestre 2014

OBSERVATIONS :

PARAPHES :

3.4.2. Absence de recours au crédit :

Le RESERVATAIRE déclare qu'il n'envisage pas de solliciter d'emprunt pour financer son acquisition et apposera ci-après la mention manuscrite prévue par la Loi n° 79-596 du 13 juillet 1979, codifiée par les Articles L 312-1 et suivant du Code de la Consommation.

"Je déclare ne pas avoir recours à un ou plusieurs prêt(s) pour le financement de l'acquisition objet du présent contrat de réservation. Je reconnais avoir été informé(e) que si j'avais néanmoins recours à un ou plusieurs prêt(s), je ne pourrai me prévaloir des dispositions de la Loi n°79-596 du 13 juillet 1979, pour considérer le présent contrat de réservation caduque et demander la restitution du dépôt de garantie."

MENTION MANUSCRITE À RECOPIER PAR CHACUN DES RESERVATAIRES SUIVIE DE SA SIGNATURE

.....

.....

.....

.....

.....

3.5 GESTIONNAIRE DE LA RESIDENCES ETUDIANTE

3.5.1. CONVENTION DE PRISE A BAIL

Aux termes d'une Convention de prise à bail en date du 29/06/2012 la SCI LYON JOANNES a confié à la société SOGERELY l'exploitation de la résidence étudiante dont dépendent le(s) bien(s) et droits immobiliers objet du présent contrat. De convention expresse la location des logements meublés sera soumise à la TVA.

Conformément aux dispositions de l'article 261 D4 du Code Général des Impôts, la société SOGERELY s'engage à offrir aux clients, en plus de l'hébergement, trois des quatre services suivants : l'accueil, le petit déjeuner, la fourniture de linge de maison, le nettoyage des locaux.

Afin de permettre la location meublée des logements étudiants, le RESERVATAIRE régularise concomitamment aux présentes, un bon de commande concernant le mobilier pour un montant forfaitaire de 2.350,00 € HT pour un Studio soit 2.810,60 € TTC ; de 3.350,00 € HT pour un T1 bis soit 4.006,60 € TTC ; de 4.250,00 € HT pour un T2 soit 5.083,00 € TTC.

Ce bon de commande restera annexé aux présentes et transmis au notaire en charge de la régularisation des actes authentiques. La facture correspondante à ce bon de commande sera remise au RESERVATAIRE lors de la signature de son acte authentique.

La société SOGERELY s'est engagée à régulariser un bail commercial avec chaque investisseur, d'une durée de 9 ans, conformément aux dispositions des articles L145-1 et suivants du Code de Commerce.

Le RESERVANT informe le RESERVATAIRE que d'une part, dans l'acte authentique constatant la vente de(s) bien(s) et droits immobiliers, le réservataire devenue ACQUEREUR donnera mandat au réservant devenu VENDEUR aux fins de livrer le logement et les parties communes à la société SOGERELY ; d'autre part, dans le bail commercial, mandat devra être donné par l'acquéreur devenu bailleur à la société SOGERELY de prendre livraison du logement et des parties communes.

Le RESERVATAIRE s'engage dès à présent à donner mandat à ces mandataires.

PARAPHES :

3.5.2. BAIL COMMERCIAL

Aux termes du présent contrat de réservation, le RESERVATAIRE s'engage de manière irrévocable à régulariser, concomitamment à l'acte authentique d'acquisition, un bail commercial d'une durée de 9 ans, conformément aux conditions du projet de bail commercial annexé aux présentes et indissociable de ces dernières. La prise d'effet dudit bail interviendra un jour avant l'expiration d'un délai d'un mois, décompté de date à date, à partir de la date d'achèvement du logement loué.

Les règles principales du régime fiscal des locations en meublés sont reprises ci-après pour la parfaite informations du RESERVATAIRE.

Dans l'hypothèse où à la date du présent contrat de réservation, le bien immobilier ci-après réservé faisait l'objet d'un bail commercial conclu entre le RESERVANT et la société SOGERELY, ledit bail sera transféré de plein droit au RESERVATAIRE dès la signature de l'acte authentique d'acquisition, ce que ce dernier accepte d'ores et déjà de manière irrévocable.

3.6 C.N.I.L.

Les données recueillies par la SCI LYON JOANNES (dont un des gérants appartient au Groupe Bouwfonds Marignan Immobilier) font l'objet d'un traitement informatique.

Les destinataires de ces données, au sein du Groupe, sont :

- Les personnels du contrôle opérationnel ;
- Le secrétaire général.

Conformément à la loi "informatique et libertés" du 6 janvier 1978 modifiée en 2004, les personnes concernées par le traitement informatique de données bénéficient d'un droit d'accès et de rectification aux informations les concernant.

Les personnes concernées peuvent également, pour des motifs légitimes, s'opposer au traitement des données les concernant.

Elles pourront exercer leurs droits :

- par voie postale en s'adressant à : **Bouwfonds Marignan Immobilier - Direction Informatique
70, rue de Villiers - 92532 Levallois-Perret Cedex**

Ou

- par courrier électronique à l'une des deux adresses e-mail indiquées ci-après.

Le traitement informatique auquel se livre le Groupe Bouwfonds Marignan Immobilier poursuit une double finalité :

- d'une part la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme ainsi que l'application des mesures de gel des avoirs (1) ;
- d'autre part, la constitution d'un fichier clients conformément à la norme simplifiée CNIL n°48 (2).

Les personnes concernées par ces traitements pourront exercer leurs droits en adressant une demande par courrier électronique aux adresses e-mail suivantes :

- (1) contactcdd@bouwfonds-marignan.com
- (2) contactprimpromo@bouwfonds-marignan.com

PARAPHES :

3.7 - DEPOT DE GARANTIE :

◆ Montant : _____

◆ Chèque n° : _____

Tiré sur (nom banque) : _____

Adresse banque : _____

Libellé à l'ordre de : _____

A encaisser le : _____

Fait À : _____

Le : _____

En 3(*) ou 4(*) exemplaires originaux (*) rayer la mention inutile :

1 pour le RESERVANT

1 pour le RESERVATAIRE

ou 2 pour les RESERVATAIRES

1 pour le NOTAIRE

SIGNATURE DU(DES) RESERVATAIRE(S)

SIGNATURE DU RESERVANT
POUR LA SCI LYON JOANNES

PARAPHES :

Lettre d'accompagnement du chèque

monsieur, madame ou mademoiselle : _____

demeurant à : _____

société : _____

lots N° : _____

Messieurs,

Je projette d'acquérir de la Société citée en référence le bien immobilier repris en marge.

Conformément au désir que m'a exprimé le RESERVANT, je vous demande par la présente de recevoir le dépôt de garantie prévu par l'Article L 261-15 du CCH.

Ces fonds seront déposés sous rubrique à mon nom dans le compte spécial relatif à l'opération citée en référence, d'un montant

de _____ € représentant 5 % du prix de vente TTC du lot réservé.

Cette somme est indisponible, inaccessible, insaisissable, jusqu'à la conclusion du contrat de vente (sauf réalisation des hypothèses prévues au 2°, 3° et 4° ci-dessous):

□

1°) S'imputera sur le prix de vente, si celle-ci se réalise,

2°) Sera immédiatement restituée, sans indemnité de part et d'autre au Bénéficiaire de la présente réservation en cas d'usage de son droit de rétractation dans le délai de 7 jours prévu par l'article L 271-1 du CCH,

3°) Sera restituée, sans indemnité de part et d'autre au bénéficiaire de la présente réservation, dans les 3 mois de sa demande, dans les cas prévus à l'Article R 261-31 du CCH :

- en ce compris celui relatif à toute augmentation du prix sans application de la franchise légale de 5%,

- et, le cas échéant, si la condition suspensive prévue à l'article 17 de la loi n° 79- 596 du 13 juillet 1979 n'est pas réalisée, sans préjudice pour le RESERVANT d'obtenir réparation de la faute commise par le RESERVATAIRE pour non respect de ses engagements en matière d'obtention de prêt.

□4°) Sera acquise au RESERVANT qui ne pourra demander une quelconque 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 3° paragraphe ci-avant.

Veuillez agréer, Messieurs, l'expression de mes sentiments distingués.

Fait à _____, le _____ 20____

Signature(s)

(l) Rayer la mention inutile

LISTE DES ANNEXES

- Plan Masse de l'opération
- Plan de vente de l'appartement
- Plan de sous-sol
- Notice descriptive
- Etat des Risques Naturels et Technologiques

Les Parties reconnaissent avoir connaissance des dispositions des articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 du Code de l'environnement.

(Si la commune est incluse dans le périmètre de l'arrêté préfectoral)

En conséquence, un état des risques naturels et technologiques visé par le Réservataire demeurera ci-annexé.

(Si la commune n'est pas incluse dans le périmètre de l'arrêté préfectoral)

Le vendeur déclare que la commune dont s'agit n'est pas incluse dans le périmètre d'un plan de prévention de risques naturels et/ou technologiques, ni dans une zone de sismicité tels que définis par arrêté préfectoral.

- Une copie d'une pièce d'identité.

PARAPHS :