

OPERATION « RESIDENCE DU BELVEDERE »

ZAC BEAUSEJOUR - Ilot 16A

CONTRAT DE RESERVATION

TERMINOLOGIE

Entre les soussignés, il a été établi le présent acte contenant **CONTRAT DE RESERVATION** préliminaire à une vente en l'état futur d'achèvement.

Dans un but de simplification au cours des présentes, certains termes auront une acception spéciale :

- "**LE RESERVANT**" désignera la société dénommée **CBO TERRITORIA**,
- "**LE RESERVATAIRE**" désignera le ou les réservataires,
- "**LE BIEN**" désignera le ou les biens et droits immobiliers objet de la présente réservation.

EXPOSE

I/ Projet de construction de la société « CBO TERRITORIA»

Le Réservant se propose de réaliser l'opération de construction ci-après sur un terrain lui appartenant situé Commune de **SAINTE MARIE (Réunion)**, **ZAC BEAUSEJOUR**, pour laquelle il a été demandé un permis de construire. Ces parcelles dépendent de la ZAC BEAUSEJOUR et sont soumises à un cahier des charges de cession de terrain.

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 l'obtention du permis de construire et d'une façon générale des autorisations qui seraient requises, l'absence de recours des tiers contre ces autorisations, la passation des conventions qu'il serait nécessaire ou utile de conclure avec le ou les voisins, ainsi que la mise en place du financement nécessaire.

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

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

II/ Garantie d'achèvement extrinsèque

Le Réservant déclare que la garantie d'achèvement résultera d'une garantie financière d'une banque ou d'un établissement financier conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

Le Réservataire s'est déclaré intéressé et a souhaité que lui soit consentie la réservation ci-après spécifiée.

Le Réservataire est dûment informé qu'au stade actuel les détails du programme de construction, de sa consistance et de ses caractéristiques ne sont pas définitivement arrêtés de sorte que des modifications pourront être apportées, ce dont le Réservataire prend acte et ce qu'il déclare accepter.

Article 1 - Spécifications

Art 1.0 Identification des parties

LE RESERVANT

La Société dénommée **CBO TERRITORIA** Société Anonyme au capital de 41.913.069,00 EUROS ayant son siège social à SAINTE MARIE (Réunion) Lieudit "La Mare" identifiée sous le numéro SIREN 452 038 805 RCS SAINT DENIS

Représentée par

Monsieur Jean-Jacques BALLESTER, Directeur Général Adjoint de la société CBO TERRITORIA, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée "LE RESERVANT".

LE RESERVATAIRE

☐ **Personne Physique :**

1°/ ☐ Monsieur ☐ Madame ☐ Mademoiselle

NOM.....

(Préciser le nom de jeune fille et celui de femme mariée si nécessaire)

Prénom(s):.....

Date et **lieu** de naissance :

Adresse :

Code postal : Commune :

Profession.....

Situation de famille : ☐ Célibataire ☐ Veuf (ve) ☐ Marié

Si marié :

- **Date** et **lieu** (ville –pays) du mariage :

- Contrat de mariage : ☐ OUI (joindre une copie) ☐ NON

▪ Nom et lieu d'exercice du notaire ayant reçu l'acte : Me.....

▪ Date l'acte :

▪ Nature du contrat :

- Divorcé(e) : ☐ OUI (joindre copie du jugement de divorce) ☐ NON

▪ Date du jugement :

▪ Lieu du jugement : TGI de :

- PACS : ☐ OUI ☐ NON

▪ Date et lieu :

TEL.(Domicile) : TEL.(Travail) :

TEL.(Portable) : FAX. :

2°/ ☐ Monsieur ☐ Madame ☐ Mademoiselle

NOM :
 (Préciser le nom de jeune fille et celui de femme mariée si nécessaire)
Prénom(s) :

Date et lieu de naissance :

Adresse :

 Code postal : Commune :

Profession :

Situation de famille : ☐ Célibataire ☐ Veuf (ve) ☐ Marié

Si marié :

- **Date et lieu** (ville –pays) du mariage :

- Contrat de mariage : ☐ OUI (joindre une copie) ☐ NON
 - Nom et lieu d'exercice du notaire ayant reçu l'acte : Me
 - Date l'acte :
 - Nature du contrat :
- Divorcé(e) : ☐ OUI (joindre copie du jugement de divorce) ☐ NON
 - Date du jugement :
 - Lieu du jugement : TGI de :
- PACS : ☐ OUI ☐ NON
 - Date et lieu :

TEL.(Domicile) : TEL.(Travail) :
 TEL.(Portable) : FAX. :

ACQUEREURS POUR CHACUN

☐ **Personne Morale :**

La Société dénommée :
 Forme juridique : :
 Capital :
 Siège :
 La société est-elle en cours d'immatriculation : ☐ OUI ☐ NON
 Si oui identification au SIREN sous le numéro :
 RCS de :

Représentée par :
 Qualité :

Ci-après dénommé(s) "LE RESERVATAIRE".
D'AUTRE PART

Art 1.1 Consistance des biens réservés

➤ **1 / Au niveau d'habitation (rayer la mention inutile) :**

Du RDC

Du R+1

Du R+2

Du R+3

Des R+4 et R+5 (Duplex)

Un **appartement**

- De type
- D'une surface habitable approximative de m²,
- Portant le numéro de plan
- Comprenant :

Tel qu'elle figure au plan ci-après annexé.

➤ **2 / Au Niveau parkings :**

.....emplacement de stationnement, portant le numéro.....

Tel qu'il figure au plan ci-après annexé.

➤ **3 / Une quote-part de la propriété des parties communes** de l'immeuble déterminée ainsi qu'il est dit à l'article 5 de la loi numéro 65.557 du 10 juillet 1965, sera attachée à l'appartement et à l'emplacement de stationnement.

Art 1.2 Délai prévisionnel d'exécution des travaux

La date prévisionnelle d'achèvement des travaux est prévue dans le courant du **quatrième trimestre** de l'année **deux mille douze**.

Art 1.3 Délai prévisionnel de livraison

Dans les conditions prévues ci-dessus, le RESERVANT déclare que la date prévisionnelle de **livraison** est prévue dans le courant **du premier trimestre** de l'année **deux mille treize**.

Art 1.4 Délai dans lequel l'offre de vente sera faite au RESERVATAIRE

Selon les prévisions, l'offre de vente sera faite dans un délai n'excédant pas mois à compter de la date de signature des présentes, **pour autant** que l'ensemble des conditions permettant la réalisation de l'opération soient réunies, dont l'obtention de la garantie financière d'achèvement, et la dommage ouvrage.

Art 1.5 Prix de vente

La vente si elle se réalise aura lieu moyennant le prix principal, taxe sur la valeur ajoutée incluse (**au taux de 8,50 %**) de :

- en chiffres :
- en toutes lettres :

Les frais d'acte d'achat ne sont **pas compris dans le prix ci-dessus fixé**.

Ce prix est ferme et définitif.

En cas de modification du taux de la taxe sur la valeur ajoutée, le prix sera majoré ou minoré en fonction de sa variation.

Art 1.6 Règlement du Prix

Le prix ci-dessus spécifié sera payable conformément au tableau ci-après :

• A l'achèvement des terrassements	20 %	(total 20%)
• A l'achèvement des fondations	15 %	(total 35%)
• A l'achèvement des planchers bas R+1	05 %	(total 40%)
• A l'achèvement des planchers bas R+2	05 %	(total 45%)
• A l'achèvement des planchers bas R+3	05 %	(total 50%)
• A l'achèvement des planchers bas R+4	05 %	(total 55%)
• A la mise hors d'eau	15%	(total 70%)
• A la mise hors d'air	10%	(total 80%)
• A l'achèvement des cloisons	10%	(total 90%)
• A l'achèvement de la construction	05 %	(total 95%)
• A la mise à la remise des clefs	05 %	(total 100%)

La fraction du prix de vente exigible à la signature de l'acte de vente sera déterminée en fonction de l'avancement des travaux à la signature dudit acte, conformément au tableau ci-dessus.

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

Art 1.7 Modalités de financement : Prêt

Le RESERVATAIRE déclare qu'il entend faire son affaire personnelle du financement de l'acquisition des biens, objet du présent contrat sans intervention du RESERVANT :

Etant précisé que le RESERVATAIRE se propose de financer l'acquisition des biens objet de la présente réservation, aux moyens :

- D'un prêt d'un montant maximum de : € consenti,
- Pour une durée de : ans,
- Au taux maximum (hors assurance) de %.

Art 1.8 Montant du dépôt de garantie

Le dépôt de garantie dont le régime est déterminé à l'article 3.5 ci-après est d'un montant de **5 % du prix de vente TTC**

Soit :

Article 2 - Informations

Art 2.0 Programme de construction

- le RESERVANT est propriétaire d'un terrain d'une superficie de 3.580 m², situé commune de **SAINT MARIE (Réunion), ZAC Beauséjour**,

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
AS	879	ZAC BEAUSEJOUR		35	80

2. Sur ce terrain, le RESERVANT se propose de mettre en œuvre la construction d'un ensemble immobilier dénommé « **RESIDENCE DU BELVEDERE** » devant, à titre prévisionnel, comprendre 41 appartements du T2 au T5 duplex et 2 maisons individuelles, répartis en 3 bâtiments de la manière suivante :

BATIMENT COLLECTIF

S/Sol	59 places de parkings (dont 18 doubles places en enfilade et 3 places handicapées portant les n°44, 59 et 64) 2 espaces de stationnement pour les 2 roues
RDC	9 appartements, dont quatre de type T2 et cinq de type T3
R+1	8 appartements, dont quatre de type T2, trois de type T3, un de type T4 et le niveau bas d'un appartements de type T4 duplex
R+2	7 appartements, dont un de type T2, cinq de type T3, un de type T4 le niveau haut d'un appartement de type T4 et le niveau bas d'un autre appartement de type T4
R+3	8 appartements, dont deux de type T2, cinq de type T3, un de type T4 et le niveau haut d'un appartement de type T4
R+4/R+5	7 appartements duplex, dont six de type T4 et un de type T5

MAISONS INDIVIDUELLES

RDC/R+1	2 maisons individuelles sur deux niveaux, de type T4 Avec 2 emplacements de stationnement chacune
---------	--

La résidence est accessible à partir des voies communes de la ZAC livrée par l'aménageur.

Pour le bâtiment collectif, l'entrée se fera par un portail situé au nord-est de la parcelle, permettant par une rampe d'accéder aux emplacements de stationnement en sous-sol.

Les maisons individuelles auront un accès privatifs sécurisés.

Le RESERVATAIRE déclare avoir parfaite connaissance de la localisation de l'opération et de son environnement pour s'être rendu sur les lieux.

Art 2.1 Situation juridique

L'immeuble dans lequel se trouvent les biens réservés, sera placé sous le régime de la copropriété des immeubles bâtis résultant de la loi numéro 65.557 du 10 juillet 1965.

A cet effet, il sera établi par le Notaire de l'opération un règlement de copropriété et un état descriptif de division, qui s'imposeront au RESERVATAIRE en cas de réalisation de la vente.

Art 2.2 dispositions diverses

Permis de construire

Une demande de permis de construire a été déposée auprès de la Mairie de la Commune de SAINTE MARIE (Réunion) le 12 mai 2011.

Les présentes sont soumises à la condition suspensive de l'obtention de ladite autorisation.

Réglementation relative à la présence de termites

LE BIEN objet des présentes est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article 3 de la loi numéro 99-471 du 8 juin 1999, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites.

Sur le plan de prévention des risques naturels

Le RESERVANT déclare que le BIEN objet de la présente promesse de vente étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ainsi qu'il résulte de l'arrêté du Préfet de la Réunion en date du 7 février 2006, les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement lui sont applicables.

En conséquence, un état des risques établi par le RESERVANT est demeuré ci-annexé et duquel il résulte que l'assiette de la future **copropriété « Résidence du Belvédère » n'est pas située dans une zone à risque d'inondation.**

Les parties sont informées que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité faible 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 L 111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Le RESERVANT déclare avoir pris connaissance de ce document et vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

Art 2.3 Caractéristiques techniques prévisionnelles de la construction

A titre prévisionnel, la nature et la qualité des matériaux et les éléments d'équipement privatifs et collectifs sont indiqués dans la notice descriptive sommaire dont un exemplaire signé par les parties est joint et annexé à la présente réservation.

Art 2.4 Délai prévisionnel d'achèvement

L'achèvement de la construction dans laquelle se trouvent les biens réservés est indiqué à titre prévisionnel à l'article 1.2 ci-dessus.

L'achèvement s'entend au sens de l'article R 261.1 du Code de la construction et de l'habitation dès lors que seront exécutés les ouvrages et installés les éléments d'équipement permettant une utilisation des biens réservés conforme à leur destination.

Le délai prévisionnel d'exécution des travaux est donné sous réserve de la force majeure ou des causes usuelles de suspension de délais tels que les intempéries, la grève qu'elle soit générale ou particulière au bâtiment ou spéciale à l'une ou l'autre des entreprises travaillant sur le chantier, le redressement ou la liquidation judiciaire de l'une ou des entreprises effectuant les travaux, les injonctions judiciaires ou administratives ayant pour conséquence la suspension ou l'arrêt des travaux, les troubles résultant de mouvements séditionnels ou accidents de chantier.

Article 3 – Réservation

Art 3.0 Réservation

Le RESERVANT par les présentes, dans les conditions :

- o De l'article L 261.15 du Code de la construction et de l'habitation
- o et des articles R 261.25 à R 261.31 dudit code,

S'engage à réserver au profit du RESERVATAIRE les biens spécifiés à l'article 1.1 ci-dessus, en contrepartie du versement par le RESERVATAIRE du dépôt de garantie visé à l'article 1.8 ci-dessus, le tout dans les conditions des présentes.

Art 3.1 Prix des biens réservés

Si elle se réalise, la vente des biens objet de la présente réservation, aura lieu moyennant le prix spécifié à l'article 1.5 ci-dessus.

Il est précisé que le prix ne comprend pas :

- Les frais de l'acte d'acquisition, y compris la quote-part due par le RESERVATAIRE devenu acquéreur sur l'établissement de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété,
- Les frais et charges de prêts sollicités par le RESERVATAIRE,
- Les frais des travaux supplémentaires par rapport aux prévisions de la réservation qui seraient demandés par le RESERVATAIRE,

- Le montant de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances à la charge du RESERVATAIRE devenu acquéreur, y compris ceux qui viendraient à être modifiés ou créés,
- Les frais de copropriété de l'immeuble à compter de la date à laquelle il aura été notifié au RESERVATAIRE que les locaux sont mis à sa disposition.

Le prix sera payable conformément aux stipulations de l'article 1.6 ci-dessus.

Tout retard dans le paiement d'un terme entraînerait une pénalité de 1% par mois de retard appliquée au montant de la somme non réglée à bonne échéance.

Les règlements devront être effectués dans le délai de 10 jours suivant l'envoi de chaque attestation d'avancement des travaux établie dans les conditions précisées dans l'acte de vente.

Art 3.2 Prêts

Le RESERVATAIRE déclare vouloir faire son affaire personnelle du financement de l'opération.

Il s'oblige à effectuer tout ce qui est nécessaire ou utile à l'obtention du ou des prêts spécifiés à l'article 1.7 ci-dessus. Il devra en justifier au RESERVANT.

Dans le cas où le RESERVATAIRE a l'intention de solliciter un ou plusieurs prêt pour le financement de l'acquisition des locaux en questions, il s'engage à :

- transmettre au RESERVANT, **dans les 30 jours** suivant la date de conclusion du présent contrat, une attestation de demande de concours bancaire émanant de l'organisme sollicité précisant que le dossier de demande de prêt est complet
- transmettre au RESERVANT, au plus tard **dans les 60 jours** suivant la date de conclusion du présent contrat, une copie de son **offre de prêt acceptée** émanant de l'organisme sollicité et précisant les caractéristiques complète de l'offre de prêt

Le RESERVANT se réserve le droit de résilier le présent contrat de réservation en cas d'irrespect de l'une ou l'autre de ces obligations.

Dans le cas où le RESERVATAIRE déclare vouloir financer la présente acquisition sans avoir recours directement ou indirectement à un prêt, il apposera conformément aux dispositions de l'article L. 312 alinéa 1 du Code de la consommation la mention manuscrite suivante :

« Je reconnais avoir été informé de ce que si, contrairement à ma déclaration d'acquitter le prix de mes derniers personnels, je venais à recourir à un prêt pour payer directement ou indirectement ou même partiellement, le prix ci-dessus, je ne pourrais pas me prévaloir des dispositions protectrices de l'emprunteur de la loi du 13 juillet 1976 (art. L.312-1 et suivants du code de la consommation) ».

Par suite, le présent acte ne sera pas soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt, prévue par l'article 312-16 du code de la consommation.

Mention manuscrite (à recopier par le RESERVATAIRE) :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Dans le cas où le RESERVATAIRE se verrait refuser le ou les prêts spécifiés à l'article 1.7 ci-dessus, ce dont il devra justifier par lettre émanant du ou des organismes prêteurs, il aura la faculté de notifier au RESERVANT, par lettre recommandée avec avis de réception, qu'il n'entend pas se maintenir dans les liens du contrat. Par suite, le dépôt de garantie lui sera restitué et le RESERVANT reprendra la libre disposition des biens objet du présent contrat.

Toutefois, dans le cas où le RESERVATAIRE ne respecterait pas les engagements qu'il a pris comme il est dit précédemment en vue de l'obtention du ou des prêts spécifiés à l'article 1.7 ci-dessus, le RESERVANT aura la faculté de poursuivre la réparation de la faute ainsi commise par le RESERVATAIRE.

Art 3.3 Forme de l'offre de vente et mode de réalisation de la vente

Le RESERVANT, dans le délai spécifié à l'article 1.2 ci-dessus, notifiera au RESERVATAIRE, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par acte extrajudiciaire, le projet d'acte de vente des biens objet de la présente réservation.

Bien entendu, cette notification ne pourra être faite que si toutes les conditions nécessaires à la réalisation de la vente sont réunies, notamment l'existence de l'une des garanties d'achèvement visées au a) de l'article 3.4 ci-après.

Conformément à l'article R 261.30 du Code de la construction et de l'habitation, la notification doit être faite **un mois au moins avant la date proposée pour la signature de l'acte de vente** par devant Notaire, laquelle sera **mentionnée dans la notification**.

Si le RESERVATAIRE ne se présente pas à la date fixée pour la signature de l'acte de vente, une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception lui sera adressée huit jours à l'avance, pour un second rendez-vous.

Si le RESERVATAIRE fait connaître son intention de ne pas donner suite à la réservation, ou s'il ne se présente pas aux deux rendez-vous fixés pour la signature de l'acte de vente, ou si, s'étant présenté, il refuse de signer ou ne verse pas la partie du prix alors exigible, le RESERVATAIRE sera considéré comme ayant renoncé à l'acquisition et le RESERVANT pourra disposer librement de ses biens faisant l'objet de la présente réservation.

De même toute demande formulée par le RESERVATAIRE qui aurait pour objet d'introduire dans l'acte de vente des dispositions non conformes à celles de la présente réservation sera considérée comme un refus pur et simple d'acquiescer et le RESERVANT pourra alors librement disposer des biens en faisant l'objet comme il est dit ci-dessus.

Art 3.4 Conditions de la vente éventuelle

La vente des biens objets de la présente réservation, si elle est réalisée, aura lieu en l'état futur d'achèvement en application de l'article 1601.3 du Code civil, aux conditions habituelles des ventes d'immeubles à construire portant sur des locaux à usage d'habitation ou professionnels et d'habitation et à celles ci-après précisées :

- a) la vente comportera l'une des garanties de remboursement ou d'achèvement prévues par les articles R 261.17 à R 231.24 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur ayant seul le choix de la forme de la garantie fournie et la faculté de substituer la garantie de remboursement à la garantie d'achèvement de l'article R 261.21 du Code de la construction et de l'habitation, cela sans le concours de l'acquéreur comme il est dit à l'article R 261.23 du même code.
- b) Le vendeur conservera les pouvoirs de maître de l'ouvrage et aura, en outre, le pouvoir irrévocable de passer après la vente, s'il y a lieu, toute convention de cession des terrains, de cours communes, de servitudes et autres, nécessaires pour la réalisation de l'immeuble, ainsi que de déposer toute demande de permis de construire ou d'autorisation administrative qui s'avérerait nécessaire ou utile pour la bonne réalisation de l'opération de construction.

- c) La vente aura lieu avec garantie de contenance du terrain, de la surface et des côtes des locaux. Toutefois, les différences de 5% en plus ou moins des surfaces ou des côtes exprimées sur les plans seront tenus pour admissibles et ne pourront motiver aucune réclamation.
- d) L'entrée en jouissance n'aura lieu qu'après l'achèvement, au sens de l'article R 261.1 du Code de la construction et de l'habitation, des biens objets de la réservation, et le paiement du solde du prix sous les réserves de l'article R 261.14 du même code ainsi que des indemnités de retard qui pourraient être dues en application des dispositions de l'article 3.1 ci-dessus.
- e) La résolution de la vente entraînera à la charge de la partie à qui elle sera imputable une indemnité égale à 10% du prix sans préjudice de la faculté pour la partie invoquant la résolution de demander la réparation du dommage effectivement subi.
- f) Le vendeur sera tenu à la garantie des vices apparents lors de la mise à disposition de l'acquéreur dans les termes de l'article 1642.1 du Code civil, étant précisé que le vendeur en sera déchargé si, dans le délai fixé audit article, l'acquéreur n'a pas dénoncé les vices qu'il aurait constatés. Il en sera de même, dans des conditions identiques, des défauts de conformité par rapport aux spécifications de l'acte de vente.
- g) Le vendeur sera tenu à la garantie des vices cachés dans les termes de l'article 1646.1 du Code civil, observation faite que pour son application le point de départ de garantie sera la réception des travaux effectuée par le vendeur avec ou sans réserves.

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

Art 3.5 dépôt de garantie

En contrepartie de la réservation qui lui est consentie, le RESERVATAIRE s'oblige à verser à un compte ouvert à son nom chez Maître Christophe POPINEAU, notaire associé à SAINT DENIS (Réunion), la somme indiquée à l'article 1.8 ci-dessus, à titre de dépôt de garantie, indisponible et insaisissable, faute de quoi la présente réservation sera sans effet :

- 1) En cas de réalisation de la vente, l'indisponibilité cessera et le montant du dépôt sera viré par le dépositaire au compte du vendeur pour servir au paiement de la fraction du prix payable par l'acquéreur le jour de la signature de l'acte de vente, à due concurrence.
- 2) Au cas où les conditions juridiques, techniques et financières permettant la réalisation de l'opération n'étant pas réunies, le Réservant n'offrirait pas la vente dans le délai ci-dessus spécifié (au 3° de la rubrique « réservation »), le montant du dépôt de garantie sera purement et simplement remboursé par le dépositaire au Réservataire étant 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.
- 3) Au cas où la vente serait offerte et où le Réservataire renoncerait à acquérir pour l'une des causes mentionnées aux alinéas b, c, d, e de l'article R261.31 ci-après reproduit du Code de la construction et de l'habitation, il devra notifier, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa demande motivée de remboursement au Réservant et au dépositaire. A défaut de contestation par le réservant dans le délai de 15 jours après émission de la demande, le dépositaire devra rembourser le dépôt, sans retenue ni pénalité, dans le délai maximum de trois mois à compter de la demande du Réservataire. En cas de contestation de la part du Réservant, l'indisponibilité ne cessera qu'après décision de justice.
- 4) Au cas où la vente ayant été offerte, le Réservataire renoncerait à acquérir pour une raison autre que l'une de celles visées aux alinéas b, c, d, e de l'article R 261.31 du Code de la construction et de l'habitation, le dépôt de garantie sera acquis au Réservant, son montant sera versé par le dépositaire sur justification par le Réservant de la notification de l'offre de vente visée ci-dessus et si dans le délai de 45 jours à compter de l'envoi de cette offre, le Réservant n'a pas reçu une demande de remboursement du Réservataire faite ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Article 4 - Reproduction des textes

Conformément à l'article R. 261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, sont reproduites ici "in extenso", les dispositions des articles R. 261-28 à R. 261-31 du même Code :

« R. 261-28

Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder :

- o cinq pour cent (5 %) du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un (1) ans ;
 - o ce pourcentage est limité à deux pour cent (2 %) si ce délai n'excède pas deux (2) ans.
- Aucun dépôt ne peut être exigé si le délai excède deux (2) ans. »

« R. 261-29

Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du RESERVATAIRE dans

- une banque
- ou un Etablissement spécialement habilité à cet effet
- ou chez un Notaire.

Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par RESERVATAIRE. »

« R. 261-30

Le RESERVANT doit notifier au RESERVATAIRE le projet d'acte de vente un mois avant la date de la signature de cet acte. »

« 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 cinq pour cent (5 %) le prix prévisionnel révisé, le cas échéant, conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité.
- c) Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur à dix pour cent (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 dix pour cent (10 %).

Dans les cas prévus au présent article, le réservataire 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 5 - Remise des pièces

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu un exemplaire du présent contrat et ses annexes, savoir :

- la notice descriptive ci-dessus visée sous la rubrique « indications »,
- le ou les plans ci-dessus visés sous la rubrique « biens réservés ».

Article 6 - Modalités de rétractation

En application de l'article 72 de la loi numéro 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, notification des présentes sera faite au RESERVATAIRE par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

LE RESERVATAIRE bénéficiera, pendant un délai de SEPT (7) jours à compter de la première présentation de ladite lettre, de la faculté de rétractation prévue par ladite loi.

LE RESERVATAIRE peut exercer sa faculté de rétractation avant l'expiration de ce délai de 7 jours par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En outre, il est précisé qu'en cas d'exercice de ladite faculté de rétractation, le dépôt de garantie versé aux termes des présentes sera restitué au RESERVATAIRE.

Article 7 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur siège ou demeure respectifs

Article 8 - Dispositions diverses

D'un commun accord entre les parties, Maître Christophe POPINEAU, Notaire associé à SAINT-DENIS (REUNION), est désigné pour recevoir la réitération des présentes.

FAIT en **double** exemplaires sur pages

A
Le

LE RESERVATAIRE
« Lu et approuvé »

LE RESERVANT
« Lu et approuvé »