

## CONTRAT DE RESERVATION

Entre les soussigné(e)s :

La Sàrl **Maisons Baijot Luxembourg**

→ comme vendeur de la quote-part de la construction, ci-après dénommée "**le constructeur**",

La sprl **MB IMMO**

→ comme vendeur de la quote-part terrain, ci-après dénommée "**le propriétaire**",

Ici représentées par .....

**ET,**

Monsieur ....., né le .....à .....

**ET**

Madame ....., né le .....à .....

Demeurant à :.....

→ ci-après dénommé(e)s « **le réservataire** »,

Il a été conclu en vue d'une vente en état futur d'achèvement, en date de ce jour, le contrat de réservation ci-après :

### **ARTICLE 1** : Désignation cadastrale

Le constructeur projette de construire une maison individuelle sur le terrain situé à ....., rue ....., inscrit au cadastre de la commune de ....., section ..... de....., sous partie du numéro ....., avec une contenance de ..... ares.

Le réservataire reconnaît avoir pris connaissance des plans, dont un exemplaire leur a été remis. Ils reconnaissent également avoir reçu une notice descriptive, indiquant la nature et la qualité de matériaux et des éléments d'équipement correspondant à leur maison.

L'acte notarié précisera les éventuelles parties communes plus amplement spécifiées dans le règlement de copropriété à remettre à l'acquéreur.

### **ARTICLE 2** : Prix de vente

Le prix de vente convenu entre parties est de (en lettres).....

.....

EUROS (.....€), HTVA

faisant:

Pour la quote-part du terrain (Hors frais) : .....€

Pour les frais d'ingénieur et d'architecte (HTVA) : 10.000€

Et pour la construction (HTVA) : .....€

Le prix de vente ci-dessus défini variera en fonction des fluctuations de la TVA. En cas d'augmentation ou de diminution du taux de la TVA en cours de contrat, les tranches non payées subiront une augmentation ou une diminution proportionnelle.

#### Conditions de paiement.

Le prix de vente ci-avant stipulé est payable comme suit :

- a) Le prix de vente de la quote-part du terrain est payable au vendeur lors de la signature de l'acte de vente notarié.
- b) Le prix des frais d'ingénieur et d'architecte est payable à la signature de l'acte.
- c) Le paiement du prix des constructions sera échelonné suivant l'achèvement des travaux et selon les modalités indiquées ci-jointes et dans l'acte de vente qui spécifiera que toute somme non payée endéans les 10 jours de la date de demande du règlement sera productive d'intérêts au taux de 3 % par mois de retard.

#### Modalités de paiements:

- 15 % lors de l'achèvement des fondations
- 5 % lors de la coulée de la dalle sur le sous-sol
- 5 % lors de la coulée de la dalle sur le rez-de-chaussée
- 5 % lors de la coulée de la dalle sur le premier étage
- 5 % lors de la coulée de la dalle sur le deuxième étage
- 5 % lors de la coulée de la dalle sur les combles
- 10 % lors de l'achèvement des travaux de la toiture
- 10 % lors des travaux de la menuiserie extérieure
- 10 % lors des travaux d'installation de chauffage et sanitaire
- 10 % lors des travaux de plafonnage
- 10 % lors des travaux de carrelage
- 5 % lors des travaux de la menuiserie intérieure
- 5 % lors de la remise des clés

Pour l'application des dispositions qui précèdent, il est convenu que le constructeur informera le réservataire, par lettre recommandée, de la survenance des événements et que la somme stipulée payable lors de chacun de ces événements devra être versée par l'acquéreur, dans un délai d'un mois à compter de l'envoi de cette lettre, délai passé l'acquéreur devra payer en sus une pénalité calculée "prorata temporis" sur la base de dix pour cent (10%) par année.

### **ARTICLE 3 : Délai d'achèvement**

Le constructeur s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés au plus tard endéans quatorze (14) mois à partir de la date du permis de construire (si celui n'est pas obtenu à la date de la présente) ou de la présente (si le permis d'urbanisme est d'ores et déjà obtenu), sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension de délai de livraison.

Pour l'application de cette disposition seraient notamment à considérer comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison, les intempéries, la grève (qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes, ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier), la mise en règlement judiciaire, en liquidation des biens ou en faillite de l'une des entreprises effectuant les travaux, les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux (à moins que ces injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au vendeur), les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier.

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

### **ARTICLE 4 : Définition de l'achèvement**

Il est convenu que l'achèvement de l'immeuble s'entend tel qu'il est défini par l'article 1601-6 du Code Civil, reproduit ci-après:

"Article 1601-6: L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens des articles 1601-2 et 1601-9 lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du Code Civil."

### **ARTICLE 5 : Garantie des défauts de la chose vendue**

Le constructeur ne sera tenu à aucune obligation de garantie des défauts de la chose vendue au sens des articles 1641 et 1649 du Code Civil, si ce n'est dans les limites et conditions fixées ci-dessous.

Il sera tenu par contre des vices au sens et dans les termes des articles 1642-1, 1646-1 et 1648 du Code Civil, ci-après reproduits:

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

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

"Article 1646-1: Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, pendant dix ans, à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, des vices cachés dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792 et 2270 du présent Code.

Le vendeur est tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur. Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

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

L'action née en application du présent article ne peut être exercée par les acquéreurs successifs qu'à l'encontre du vendeur originaire."

"Article 1648: L'acheteur est déchu du droit de se prévaloir d'un vice de la chose vendue s'il ne l'a pas dénoncé au vendeur dans un bref délai à partir du moment où il l'a constaté ou aurait dû le constater. L'acheteur est déchu de son action à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la dénonciation prévue à l'alinéa qui précède, sauf au cas où il aurait été empêché de la faire valoir par suite de la fraude du vendeur. Le délai de déchéance est interrompu par tous pourparlers entre le vendeur et l'acheteur. Le délai de déchéance est encore interrompu par une assignation en référé ainsi que par toute instruction judiciaire relative au vice.

Un nouveau délai d'un an prend cours au moment où le vendeur aura notifié à l'acheteur, par lettre recommandée, qu'il rompt les pourparlers ou que l'acheteur est informé de la clôture de l'instruction.

Après l'expiration du délai d'un an, l'acheteur ne peut plus se prévaloir du vice de la chose, même par voie d'exception. L'acheteur peut toutefois, s'il n'a pas acquitté le prix et à condition d'avoir régulièrement dénoncé le vice dans le bref délai prévu à l'alinéa premier, opposer, comme exception contre la demande de paiement, une demande en réduction de prix ou en dommages et intérêts."

Il est convenu ce qui suit, pour l'application de l'article 1642-1 du Code Civil susvisé.

Le constructeur fera connaître à l'acquéreur la date à laquelle interviendra la réception visée audit article, soit lors de l'établissement du procès-verbal d'achèvement des travaux ci-dessus évoqué, soit si la réception n'est pas intervenue lors de cet établissement, par une lettre recommandée.

L'acquéreur devra informer le constructeur, par lettre recommandée, des vices qui apparaîtraient avant l'expiration des délais fixés par l'article 1642-1, à moins qu'ils n'aient fait l'objet de réserves lors de l'établissement du procès-verbal d'achèvement ci-dessus visé.

A défaut par l'acquéreur d'avoir informé le promoteur dans les formes ci-dessus, le constructeur sera déchargé des vices apparents lors de l'expiration de ces délais, par le seul fait de cette expiration.

Il est enfin convenu que tous vices et défauts qui n'entreraient pas dans le champ d'application de l'article 1642-1 et qui apparaîtraient dans les délais fixés par ledit article, devront être dénoncés au vendeur dans les conditions de forme et de délai ci-dessus stipulés pour l'application de l'article 1642-1, à peine de déchéance de l'acquéreur de tous droits et actions en raison de ces vices et défauts.

#### **ARTICLE 6 : Garantie d'achèvement**

Le constructeur déclare qu'une garantie d'achèvement et de remboursement, prévue par l'article 1601-5 nouveau du code civil et par le règlement grand-ducal du 24 février 1977, sera fournie par un établissement de la place.

Cette garantie prendra fin à l'achèvement de la construction par la remise du document présent original par le client au promoteur.

#### **ARTICLE 7 : Clauses et Conditions**

Les données cadastrales des immeubles sont données d'après des extraits ou plans cadastraux. La partie venderesse ne garantit ni cette indication ni la contenance des immeubles. Une éventuelle différence entre cette indication et celle réelle, même si elle excédait un vingtième, ne peut donner lieu ni à recours ni à révision du prix.

- ➔ Pour l'acte authentique, le constructeur et le propriétaire ont choisi  
Le notaire sera désigné au moment de l'acte
- ➔ Le réservataire a choisi :

Maître....., notaire de résidence à .....

L'acte sera signé au plus tard quatre (4) mois à partir de la date du permis de construire (si celui n'est pas obtenu à la date de la présente) ou de la présente (si le permis d'urbanisme est d'ores et déjà obtenu),

Les frais et honoraires de l'acte notarié sont à charge de la partie acquéreuse.

En cas d'inexécution du contrat par l'une des parties contractantes, la partie en cause payera une indemnité de dix pour-cent (10%) du prix de vente stipulé ci-haut.

Rédigé en autant d'exemplaires que de parties.

Fait à ....., Le .....