

CONVENTION DE RESERVATION TYPE
Programme immobilier "Au cœur des Genêts"

Objet

Entre

.....

ci-après désigné(e)(s) par "le vendeur"

d'une part,

et

M....., de nationalitéau bénéfice d'un permis....., actuellement domiciliée
.....

ci-après désigné(e)(s) par "le futur acquéreur"

d'autre part,

* * *

PREAMBULE

La présente convention s'inscrit dans un processus de vente par appartements d'un immeuble en voie de réalisation sur la parcelle n°5541 de la commune de Genève, d'une surface totale de 1'165m², sise Chemin Champ-Baron 24,26,28 et 30, qui sera soumis à la propriété par étages au sens des articles 712, lettre a) et suivants du Code Civil Suisse. Cet immeuble est

situé en zone de développement 3 et fait l'objet d'une autorisation de construire DD 104 826 délivrée le 26 juin 2015.

Ce processus de vente a débuté par la présentation du projet et des conditions d'acquisition au futur acquéreur, ainsi que par l'examen de son dossier de candidature (étape No 1).

La signature de la présente convention de réservation (étape No 2) représente un deuxième stade de discussions, par lequel les parties confirment leur volonté de s'engager dans un processus exclusif de négociation et d'aboutir, lors d'une troisième phase (étape No 3), à la signature d'une promesse d'achat-vente en la forme authentique, concrétisée, le moment venu, par un acte de vente définitif (étape No 4).

Dans le cadre de cette deuxième phase, le futur acquéreur confirme qu'il remplit toutes les conditions posées par le vendeur et demande que ce dernier lui accorde l'exclusivité de sa démarche de vente à venir pour l'appartement sélectionné. Il confirme au vendeur que seuls des événements indépendants de sa volonté (non-obtention d'un crédit bancaire ; changement important dans sa situation familiale ; etc.) pourraient désormais le faire renoncer à cette acquisition. Il admet donc qu'à ce stade, un retrait de candidature découlant d'autres motifs, tel un changement d'avis, le report de ses intentions d'achat sur un autre objet immobilier ou toute autre raison unilatérale relevant de sa convenance personnelle représentera une rupture des négociations engageant sa responsabilité précontractuelle et justifiant une indemnisation du vendeur pour le travail réalisé inutilement, pour le temps perdu et pour l'obligation de trouver un nouveau candidat.

Compte tenu de ce qui précède, les parties conviennent de ce qui suit :

ARTICLE I – OBJET DE LA RESERVATION

Le vendeur s'engage à réserver au futur acquéreur, conformément à sa demande, les parts de copropriété par étages mentionnées ci-dessous, totalisant xxxxx millièmes du cahier provisoire de répartition des locaux avant construction annexé aux présentes (il est précisé que les documents en question et ceux mis à disposition sur le site www.au-coeur-des-genets.ch ne sont qu'à l'état de projet et ne sauraient dès lors être considérés comme liant le vendeur dans tous leurs détails) :

- Le lot : n°xxxxx, correspondant à l'appartement xxxxx de xxx pièces de xxx m², de xxxx ‰, plus terrasse, sis au rez-de-chaussée,
- Le lot : n°xxx, correspondant à la cave n°xxx, de xxx ‰, sis au 2^{ème} sous-sol.
- La servitude

ARTICLE II – CONDITIONS DE CANDIDATURE ET DE RESERVATION

En signant la présente convention de réservation, laquelle va déclencher un certain nombre de démarches de la part du vendeur, le futur acquéreur atteste que sa candidature remplit les diverses conditions suivantes et qu'il a pris connaissance des contraintes énumérées ci-après, dont il accepte intégralement le contenu :

a) Typologie et nature de l'objet réservé

1. Du fait notamment de la situation de l'immeuble en zone de développement 3, les lots présentement réservés seront construits sur la base de plans et d'un descriptif approuvés par l'Office du Logement. Toute modification desdits plans et descriptif requerra l'accord préalable de l'Office du Logement (à moins que la somme des plus-values à réaliser consécutivement aux modifications souhaitées par le futur acquéreur ne soit inférieure à cinq pour cent - 5% - du prix de vente et d'achat de base). Le futur acquéreur devra, à cette fin, saisir l'Office du Logement d'une demande d'autorisation écrite. Dans sa démarche, le futur acquéreur sera accompagné par l'entreprise totale Steiner SA, pour autant que cette dernière ait validé les modifications souhaitées, conformément au point 7 ci-dessous. Demeure réservée toute autre demande d'autorisation à requérir du DALE.
2. Les prix de vente des logements et des garages seront soumis au contrôle de l'Etat pour une durée actuellement de 10 ans à partir de la date d'entrée moyenne, en application de l'article 5, alinéa 3 de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957.
3. La location desdits logements et garages sera aussi soumise au contrôle de l'Etat pendant 10 ans, selon les dispositions de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, qui impose en particulier l'usage du bail type édicté par le Conseil d'Etat.
4. Les travaux et aménagements supplémentaires par rapport au descriptif et aux plans techniques approuvés par l'Office du Logement ne pourront en aucun cas justifier une revalorisation des prix de location. Toutefois, en cas de revente des logements et garages, il pourra être tenu compte du coût desdits travaux et aménagements supplémentaires pour la fixation du prix de revente maximum autorisé, pour autant que ces travaux apportent une plus-value réelle au logement et qu'ils aient été préalablement approuvés par l'Office du Logement conformément à ce qui précède.
5. Les dispositions susvisées s'appliquent au futur acquéreur, ainsi qu'à ses successeurs éventuels, pendant toute la durée prévue. La fixation du prix de vente et du loyer doit être arrêtée avec l'accord de l'Office du Logement.
6. Pour le surplus, toutes modifications et/ou tous compléments de prestations apportés aux plans et/ou descriptif précités à la demande du futur acquéreur seront à la charge

de ce dernier. Celui-ci devra s'adresser exclusivement à Steiner SA, en tant qu'entreprise totale, selon les conditions de la « Convention pour travaux de modifications PPE » (librement consultable sur le site www.au-coeur-des-genets.ch), dont le futur acquéreur déclare avoir pris connaissance avant la signature de la présente convention de réservation.

7. L'entreprise totale Steiner SA pourra refuser ces travaux de modification si leur type ou importance est de nature à perturber le bon déroulement du chantier ou à retarder les travaux généraux.

b) Conditions tirées de la LGZD

1. Le futur acquéreur déclare parfaitement savoir qu'en zone de développement, la loi impose désormais que les logements acquis soient occupés par leur propriétaire, sauf justes motifs agréés par le Département.
2. Le futur acquéreur atteste ainsi qu'il acquerra l'appartement objet des présentes pour en faire son domicile et sa résidence principale.
3. Des sanctions légales seront prévues en cas de location pendant la période de contrôle, telles que, en principe et en l'état, une interdiction de revente.

c) Conditions tirées de la LFAIE

Le futur acquéreur certifie qu'il est suisse ou habilité à acquérir un immeuble d'habitation en Suisse. Il confirme que son acquisition a lieu pour son propre compte exclusivement et en aucune manière dans l'intérêt de tiers. Enfin, il atteste qu'elle n'est pas financée dans les proportions inusuelles par des personnes à l'étranger au sens de cette législation.

d) Capacité financière

Le futur acquéreur déclare d'ores et déjà être en possession de fonds propres représentant 20% au moins du prix visé à l'art. IV ci-dessous, dont la moitié au moins (soit 10% des fonds propres requis) ne provient pas de ses avoirs du 2ème pilier.

e) Conditions d'attribution PPE propres au projet

Sans que cela représente des conditions absolues d'attribution des lots, les vendeurs soulignent qu'ils se réservent, le cas échéant, de privilégier les candidats-acquéreurs :

- habitant déjà dans les environs immédiats du futur programme ou y ayant déjà résidé dans le passé ;
- dont un membre du ménage exerce son activité professionnelle à proximité du futur programme (soit à moins de 15 minutes de trajet environ) ;

- visant un taux d'occupation cohérent avec la typologie du logement choisi (le nombre de pièces ne devrait, en règle générale, pas excéder de plus de deux unités le nombre des futurs occupants).

Le futur acquéreur confirme, par sa signature, respecter ces trois conditions ou avoir signalé dans son dossier de candidature celle(s) qui n'est (ne sont) pas remplie(s). Un désistement des vendeurs basé sur la présente lettre ne déclenchera pas de droit à une indemnité en faveur du futur acquéreur au sens de l'art. VI.

ARTICLE III – ETAPES FORMELLES D'ACQUISITION

a) Promesse d'achat-vente sous forme authentique

Postérieurement à la signature de la présente convention, un acte authentique de promesse d'achat-vente irrévocable portant sur l'objet susmentionné et précisant divers points secondaires sera conclu par-devant Maître Vallery, Notaire à Genève, à première réquisition écrite du vendeur, mais a priori au plus tard le xxxxxx. Dans cet acte, le vendeur s'engagera notamment, à titre de garantie, à céder au futur acquéreur tous ses droits contre l'entrepreneur total (Steiner SA) en réparation d'éventuels défauts.

Le vendeur se réserve de repousser l'échéance du xxxxxxx pour des raisons liées au projet, mais si cette promesse ne devait pas pouvoir être signée avant le xxxxxxx, le futur acquéreur pourra se désister de sa réservation, sans conséquences financières à sa charge.

b) Acte de vente définitif

Un acte authentique d'achat-vente portant sur l'objet susmentionné concrétisera la promesse visée au point a) ci-dessus et sera conclu devant Maître Vallery, Notaire à Genève, à première réquisition écrite du vendeur, dès l'exécution de l'état des lieux de l'appartement entre le vendeur, l'entreprise totale (Steiner SA) et le futur acquéreur, soit, en principe, avant le 31 juillet 2019. L'entreprise totale confirmera la date définitive de l'état des lieux au plus tard 4 mois avant la date prévisionnelle indiquée.

ARTICLE IV - PRIX

a) Montant

Le prix de vente total de l'objet décrit à l'article I sera définitivement fixé par l'arrêté de mise en vente de l'Office Cantonal du Logement et la Planification Foncière (Département de l'Aménagement du Logement et de l'Energie), qui déterminera le prix maximum autorisé. Il est fixé provisoirement à CHF xxxxx.- mais pourra subir une augmentation en fonction de l'arrêté final.

Toutefois, si ce prix devait être modifié à la hausse de plus de 2%, le futur acquéreur pourra se départir de son engagement sans conséquences financières à sa charge.

b) Contenu

Le prix visé à la lettre a) ci-dessus ne comprend pas : les frais des actes d'achat-vente (émoluments du notaire, droits d'enregistrement et de mutation, etc.), les frais de création de cédules et d'ouverture du crédit hypothécaire, ainsi que le coût des travaux modificatifs réalisés à la demande du futur acquéreur. Ces frais et coûts sont exclusivement à la charge du futur acquéreur et viennent ainsi s'ajouter au prix de vente total.

c) Exonération CASATAX

Il est rappelé que le règlement d'application de la loi sur les droits d'enregistrement (dans sa teneur en vigueur depuis le 1^{er} mars 2016) prévoit une réduction desdits droits, dite réduction Casatex (réduction maximale : CHF 17'765), soumise aux conditions suivantes:

- le prix de la transaction n'excède pas CHF 1'184'332.-
- l'acquéreur occupe son logement à titre de résidence principale dès l'entrée en jouissance (au plus tard dans les deux ans de la signature de l'acte d'achat) et ce, pendant une durée d'au moins 3 ans de manière continue.

d) Calendrier de paiement

L'échelonnement de paiement du prix de vente, tous frais et coûts compris, s'établira comme suit :

1. Préalablement à la signature de la présente convention, le futur acquéreur a versé un acompte de réservation de **CHF 15'000.-** sur le compte suivant :

IBAN CH xxxxxxxxxxxx
Clearing Bancaire : xxxxxxxx
N° de compte : xxxxxxxxxxxx
BIC/SWIFT : xxxxxxxx.

Ce montant sera déduit du prix en cas de vente, partiellement ou totalement conservé par le vendeur en cas d'application de la clause pénale de l'art. VI ci-dessous, remboursé au futur acquéreur dans les autres cas.

2. Préalablement à la signature de la promesse de vente, le futur acquéreur versera la somme de CHF **xxxxx.-**, correspondant au solde des 20% du prix de vente, sur le compte de Maître Vallery auprès de la Banque **xxxxxxx**, dont les coordonnées sont les suivantes :

IBAN CH xxxxxxxxxxxx
Clearing Bancaire : xxxxxxxx

N° de compte : xxxxxxxxxxxx

BIC/SWIFT : xxxxxxxx.

Il est toutefois précisé que si le futur acquéreur fait appel à ses fonds de prévoyance, il se peut que sa caisse de pension ne libère lesdits fonds qu'au moment de la signature de l'acte de vente définitive. Dans ce cas, des intérêts débiteurs seront calculés sur le solde du montant convenu à la signature de la promesse de vente. En tout état de cause, 10% des fonds propres, ne provenant pas de l'avoir du 2^{ème} pilier, seront exigibles le jour de la signature de la promesse de vente.

3. En vue de la signature de la promesse de vente, le futur acquéreur fournira la preuve de financement obtenue auprès d'un établissement bancaire suisse reconnu.
4. Préalablement à la signature de l'acte de vente définitive, le futur acquéreur versera la somme de CHF xxxxx-, correspondant à 80% du prix de vente sur le compte de Maître Vallery auprès de la Banque susmentionnée.
5. Préalablement à la signature de l'acte de vente définitive, le futur acquéreur se sera acquitté vis-à-vis de l'entreprise totale Steiner SA du prix des travaux complémentaires éventuels qu'il aura commandés.
6. Préalablement à la signature de l'acte de vente définitive, le futur acquéreur versera les frais d'acte d'achat-vente (émoluments du notaire, droits d'enregistrement et de mutation, etc.), représentant environ 5 % du prix total de vente, et de création de cédules et d'ouverture du crédit hypothécaire sur le compte de Maître Vallery auprès de la Banque susmentionnée.

e) TVA

Le prix de vente est calculé en fonction de la TVA en vigueur, soit au taux de 8 %. En cas d'augmentation de ce taux, le vendeur se réserve le droit de répercuter l'augmentation sur le prix de vente.

ARTICLE V – ENTREE EN JOUISSANCE

L'entrée en jouissance de l'appartement interviendra à l'accomplissement des conditions suivantes :

1. état des lieux dûment daté et signé entre le vendeur, l'entreprise totale (Steiner SA) et le futur acquéreur ;
2. preuve du paiement du prix des travaux modificatifs éventuels demandés par le futur acquéreur à l'entreprise totale Steiner SA ;
3. signature de l'acte de vente définitive ;

4. libération du solde du prix de vente préalablement consigné sur le compte du notaire, Maître Vallery, tous frais supplémentaires réglés par le futur acquéreur.

ARTICLE VI – PEINE CONVENTIONNELLE FORFAITAIRE

Compte tenu des assurances données par le futur acquéreur aux termes des présentes et des démarches que le vendeur va être amené à opérer sur cette base, les parties conviennent que, sous l'angle de la bonne foi, seul un refus de financement bancaire et/ou un important changement de situation familiale ne permettant plus au futur acquéreur de remplir les conditions d'acquisition résultant de l'article II ci-dessus justifieront désormais un désistement de sa part. Un refus de poursuivre le processus engagé, donc de signer la promesse de vente irrévocable prévue à l'art. III.a, résultant d'un autre motif, représentera, par conséquent, une rupture des négociations engageant la responsabilité précontractuelle du futur acquéreur.

A ce titre, les parties conviennent d'ores et déjà que les dommages et intérêts négatifs du vendeur seront compensés par peine conventionnelle forfaitaire, dont le montant sera fixé comme suit :

- en cas de désistement du futur acquéreur avant l'établissement d'un projet de promesse de vente : CHF 7'500.-
- en cas de désistement du futur acquéreur après l'établissement d'un projet de promesse de vente : CHF 15'000.-

Cette peine conventionnelle forfaitaire sera payée par compensation totale ou partielle avec le montant versé lors de la signature des présentes.

De manière symétrique, la même peine conventionnelle sera due au futur acquéreur, selon les mêmes échéances, si le vendeur devait refuser de contracter avec le bénéficiaire de la présente réservation pour des motifs autres que ceux résultant des conditions posées à l'art. II ci-dessus ou du non-accomplissement de la condition résolutoire résultant de l'art. IX ci-dessous.

ARTICLE VII – DEDITE APRES SIGNATURE DE LA PROMESSE DE VENTE

Le futur acquéreur est d'ores et déjà informé que dans l'hypothèse où, après la signature de la promesse de vente, la vente définitive ne pouvait pas avoir lieu pour une raison qui lui serait imputable, notamment en cas de demeure de paiement du prix de vente ou de non-respect par le futur acquéreur des dispositions applicables à la zone de développement, la promesse de vente et d'achat serait considérée de plein droit comme résolue, le futur acquéreur étant alors débiteur envers le vendeur d'un montant forfaitaire correspondant au vingt pour cent (20%) du prix de vente, du paiement du prix de tous les travaux complémentaires, ainsi que, le

cas échéant, du coût des travaux nécessaires à la remise de l'appartement dans son état standard.

ARTICLE VIII – CONDITION RESOLUTOIRE

Les parties reconnaissent et conviennent que la signature d'une promesse de vente demeure soumise à l'obtention, par le futur acquéreur, du financement lui permettant l'acquisition du lot visé à l'article I ci-dessus.

Le non-accomplissement de cette condition avant le xxxxxxxx rendra la présente convention de réservation nulle et non avenue (condition résolutoire). Les parties se restitueront alors leurs prestations éventuelles, en particulier l'acompte de réservation payé par le futur acquéreur, et seront libérées de leurs engagements, sans indemnité d'aucune sorte.

Faute d'indication écrite du futur acquéreur au sujet de l'accomplissement de cette condition dans les 10 jours suivant le délai susmentionné, la cause de résolution sera réputée avérée et le vendeur pourra attribuer le lot en cause à un tiers sans indemnité.

ARTICLE IX – FOR ET DROIT APPLICABLE

Toute contestation pouvant survenir entre les parties au sujet de l'interprétation ou de l'application de la présente convention sera tranchée par les tribunaux ordinaires genevois, en application du droit suisse.

La présente convention de réservation est conclue en deux exemplaires originaux, faits et signés à Carouge, le xxxxxxxx

Le vendeur :

Le futur acquéreur :