



CONTRAT DE RÉSERVATION EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT

Régi par les articles L.261-15 et R.261-25 à R.261-31 du Code de la construction et de l'habitation

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La société **AFC PROMOTION**, société par actions simplifiées au capital de 1.200.000 euros, dont le siège social est à Biarritz (64200) 1, Avenue Victor Hugo, immatriculée au RCS de Bayonne sous le numéro 411.805.153, elle-même représentée par Madame Alexandra François-Cuxac agissant en qualité de Présidente.

La SAS Écrin des Sables, au capital de 1000€ euros dont le siège est sis 9 Place Bellevue, Biarritz (64200), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bayonne sous le numéro 817 983 521, représentée par son gérant, la Société AFC PROMOTION, société par actions simplifiées au capital de 1.200.000 euros, dont le siège social est à Biarritz (64200) 1, Avenue Victor Hugo, immatriculée au RCS de Bayonne sous le numéro 411.805.153, elle-même représentée par Madame Alexandra François-Cuxac agissant en qualité de Présidente.

Ladite Madame François-Cuxac ayant donné pouvoir à Alain LALANDE, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommé "**Le réservant**",

d'une part,

ET

Monsieur Madame.....(nom et prénoms ou dénomination sociale)

Né(e) à.....le.....

Profession.....

Demeurant à(adresse personnelle ou siège social)

et Madame Monsieur(conjoint(e) ou co-réservataire s'il y a lieu)

Né(e) à.....le.....

Profession

Demeurant à.....

Ci-après dénommé(s) solidairement "**Le réservataire**",

d'autre part,

Faculté de substitution au profit du réservataire

La réalisation par acte authentique pourra avoir lieu au profit du réservataire ou de toute autre personne morale qu'il se réserve de désigner, et dont le réservataire aux présentes devra être associé, au plus tard 30 jours avant la date limite de régularisation des présentes par acte authentique indiquée ci-après.

Le réservataire sera tenu solidairement avec ledit substitué, de tous les engagements pris envers le réservant aux termes des présentes conventions.

En outre, le substitué pourra se prévaloir de la condition suspensive de l'obtention de prêt pouvant être définie aux présentes qui n'est pas personnelle au réservataire substituant et dont pourra éventuellement bénéficier le réservataire substitué.

Faculté de substitution au profit du réservant

La réalisation par acte authentique pourra avoir lieu au profit du réservant ou de toute autre personne morale



qu'il se réserve de désigner, telle que toute société dédiée au projet de construction.

CONDITIONS GÉNÉRALES

IL A ÉTÉ EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

I - Achat du terrain

Aux termes d'un acte reçu par Jean-brice Dassy notaire à Bayonne, le 13 Juillet 2016, le réservant a acquis la propriété du terrain au sis 6 bis Rue de Bouney à Anglet (64200) d'une contenance de 00 ha 22 a 20 ca cadastré n° 601, 576 et 577 Section BM.

II - Projet de construction

Le réservant se propose d'édifier un ensemble immobilier, dénommé Résidence Ecrin des Sables situé sur la commune d'Anglet, tel que défini ci-après dans la note technique sommaire.

Le projet de construction de la résidence susvisée a fait l'objet d'une demande de permis de construire auprès de la mairie d'Anglet, délivré le 08 mars 2018, sous PC n° PC06402417BO222, et fait l'objet d'un PC Modificatif 1 délivré par la mairie d'Anglet le 10 octobre 2019, sous PC n° PC06402417BO222M01, d'un PC Modificatif 2 délivré par la mairie d'Anglet le 2 Mars 2020, sous PC n° PC06402417BO222M02 et d'un PC Transfert 3 délivré par la mairie d'Anglet le 5 Janvier 2023, sous PC n° PC06402417BO222T03

La consistance et les caractéristiques techniques de cet immeuble résultent :

- de la note technique sommaire annexée au présent contrat et signée des deux parties,
- du plan masse prévisionnel de l'immeuble à réaliser
- du plan prévisionnel des locaux choisis par le réservataire également signés des deux parties.

Les éventuelles modifications de prestations demandées par le réservataire, non mentionnées au titre du présent contrat, feront l'objet d'un contrat séparé, établi à la suite de la signature de l'acte authentique, sous réserve de l'étude de faisabilité et de l'accord préalable du réservant.

III - Conditions préalables à la réalisation du programme

Le réservant s'engage à l'égard du réservataire à lui réserver les biens et droits immobiliers ci-après désignés et à lui offrir la vente pour autant que soient réunies les conditions juridiques, techniques et financières permettant la réalisation de l'opération et notamment :

- Obtention des autorisations administratives ;
- Absence de recours des tiers contre les autorisations administratives, absence de leur retrait dans les délais légaux, obtention de toutes autorisations administratives permettant la mise en œuvre immédiate du permis de construire;
- 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 ;
- Coût global de construction permettant la mise en œuvre du projet ;

Le réservant informera le réservataire de la réalisation des conditions préalables 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 au réservataire.

IV - Structure juridique du programme



: Copropriété (l'immeuble à édifier est destiné à être vendu par appartements ou locaux placés sous le régime de la copropriété libre des immeubles bâtis régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965).

L'état descriptif de division et le règlement de copropriété seront dressés et reçus par un acte du notaire des ventes. Une copie de cet acte sera remise au réservataire lors de la notification du projet d'acte de vente.

: Division parcellaire

: Copropriété horizontale

V - Délai prévisionnel d'exécution des ouvrages

Le **réservant** déclare qu'il n'entreprendra la construction de l'immeuble qu'après que les conditions préalables énoncées en III auront été remplies.

Le **réservant** déclare également que, l'achèvement prévisionnel de l'immeuble dans lequel se trouvent les fractions objet du présent contrat interviendra au plus tard 1^{er} Trimestre 2025 (au plus tard le 31 mars 2025), sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Ce délai ne pourra pas être maintenu en cas de non-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 au plus tard le 31 Décembre 2023. Dans cette hypothèse l'achèvement prévisionnel interviendra au plus tard 18 mois après le début des travaux constaté par une attestation du maître d'œuvre sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

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

- Les cataclysmes naturels, inondations ou les journées d'intempéries au sens de l'article L 5424-8 du Code du Travail pendant lesquelles le travail aura été arrêté et qui auront fait l'objet d'une attestation par le Maître d'œuvre et dont une copie sera remise au RESERVATAIRE et assortie des justifications provenant de la station météo la plus proche (vent > 57km/h, pluie > 5mm, température < 0°C) ;
- La grève, qu'elle soit générale, particulière au bâtiment ou à ses industries annexes, ou à ses fournisseurs ou aux professions dont l'activité dépend de celles-ci et notamment au secteur socioprofessionnel des transports, et affectant le chantier, ou spéciale aux entreprises ou prestataires de services travaillant sur le chantier ;
- Les dégradations, destructions ou dommages quelconques résultant de cas fortuits ou de force majeure, et, notamment d'événements tels que guerre civile ou étrangère, révolutions, hostilités, mouvements de rue, actes de terrorisme ou de sabotage, cataclysmes naturels, tremblement de terre, cyclone, explosion de gaz, foudre, explosion atomique naturelle ou artificielle ;
- Les retards résultant du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire, de la déconfiture ou de l'abandon du chantier des ou de l'une des entreprises ou d'un prestataire de services intervenant sur le chantier dans le cadre d'un marché de travaux ou d'un contrat, et ayant une incidence sur le déroulement d'exécution desdits travaux (si la faillite ou l'admission au régime du redressement et / ou liquidation judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets) ;
- Les retards provenant de la défaillance d'une entreprise ou d'un prestataire de services (la justification de la défaillance pouvant être fournie par la société vendeuse à l'acquéreur, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant) ; les retards résultant de la résiliation du contrat à raison d'une faute d'une entreprise ;
- Les retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise ou d'un prestataire de services se substituant à une entreprise ou à un prestataire de services défaillants et à l'approvisionnement du chantier par ceux-ci ;



- Le fait du prince, les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre, d'arrêter ou de limiter les travaux, à moins que ces suspensions, arrêts ou retard ne soient dus à la faute ou à la négligence du vendeur ;
- les retards résultant de répercussions sur le chantier d'une menace sanitaire ayant donné lieu à la déclaration de l'état d'urgence sanitaire en référence aux articles L 3131-12 et suivants du Code de la Santé Publique ;
- les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériels et matériaux consécutives à des difficultés des entreprises ou à des tensions sur le marché local, national ou mondial ;
- les retards provenant de la réalisation de travaux de fouilles archéologiques, de découvertes de vestiges archéologiques, de travaux de dépollution/désamiantage/démolition, ou d'anomalies du sous-sol (telle que la découverte de pollution, d'amiante et de plomb et tout autre contrainte technique non prévisible au travers des diagnostics réalisés, de présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises en sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation autres que celle révélées par un éventuel rapport d'audit des sols établi préalablement au démarrage du chantier;
- les troubles résultant d'hostilités, mouvements de rues, révolutions, attentats, incendie, les épidémies, infections endémiques et pandémies, ainsi que les conséquences en découlant ou découlant des mesures prises pour les endiguer, y compris notamment les troubles et retards sur l'exécution des travaux, l'approvisionnement en matériaux, l'obtention des diverses autorisations administratives ou les opérations nécessaires à la livraison. Les erreurs des entreprises intervenant sur le chantier entraînant une interruption de chantier d'au moins 10 jours ;
- Les retards imputables aux accidents professionnels ou aux accidents de chantier, corporels ou matériels notamment la rupture de canalisations d'eau, gaz, électricité, ...compris dans le terrain d'assiette du chantier, ses accès et abords ;
- Retard pour instruction de tout nouveau permis de construire, permis de construire modificatif, ou permis de démolir nécessité par des contraintes techniques,
- Les retards imputables aux compagnies concessionnaires (ErDF - REGAZ – La Poste – Eau, etc...) ;
- Les vols et actes de vandalisme dont le chantier et les entreprises y intervenant seraient les victimes et le réapprovisionnement du chantier par ces dernières ;
- les retards imputables aux conséquences d'atteintes aux données et aux systèmes informatiques affectant le fonctionnement des outils et services du maître d'ouvrage, des entreprises et leurs éventuels sous-traitants, des maîtres d'œuvre et des concessionnaires,
- Les retards de paiement du réservataire devenu acquéreur tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le réservant devenu vendeur aurait accepté de réaliser.

S'il survenait 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 perturbé le déroulement normal du chantier.

Le nombre de jours de report du délai de livraison est calculé en jours calendaires.

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les parties d'un commun accord, déclarent s'en rapporter dès à présent, à un certificat établi par le Maître d'œuvre ayant la direction des travaux, à l'exception du retard de paiement par le Réservataire devenu Acquéreur qui sera simplement constaté par le Réservant devenu Vendeur.



La non-finition des parties communes ou des ouvrages d'intérêt commun ne saurait être invoqués par le réservataire comme une cause d'empêchement de livraison dès lors que les parties qui lui seront vendues seront habitables ou utilisables en conformité de leur destination, conformément aux dispositions de l'article R.261-1 du Code de la Construction et l'Habitation.

VI- Modalités de livraison

Sous réserve des stipulations mentionnées dans l'acte de vente, le réservataire est informé qu'un courrier lui sera adressé lui indiquant la date de livraison de son bien et les conditions dans lesquelles il pourra en prendre possession.

VII - Modalités juridiques de la vente

- Forme de la vente

Le **réservant** vendra les fractions d'immeuble, objet du présent contrat, aux termes d'une vente en l'état futur d'achèvement, conformément aux dispositions de l'article 1601-3 du code Civil et des articles L.261-10 et suivants et R.261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

- Garantie d'achèvement

Le **réservant** fournira à l'acquéreur en l'état futur d'achèvement la garantie d'achèvement prévue par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la construction et de l'habitation.

- Les Garanties légales en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

(i) *La garantie des vices et des défauts de conformité apparents*

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie des vices de construction apparents comme tout vendeur. Toutefois, en VEFA, l'acquéreur ne pouvant voir le bien qu'il acquiert lors de la vente, la Loi lui accorde un délai d'un mois à compter de la prise de possession pour dénoncer les vices apparents. L'action en garantie des vices apparents doit être engagée dans un délai d'un an suivant l'expiration du délai d'un mois susvisé.

(ii) *La garantie biennale*

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu du bon fonctionnement des éléments d'équipement du bien vendu. Cette garantie court pendant un délai de deux ans à compter de sa réception.

(iii) *La garantie décennale*

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est responsable des vices cachés. Lorsque ceux-ci portent atteinte à la solidité ou à la destination du logement et qu'ils surviennent dans un délai de 10 ans suivant la réception de l'immeuble, ils relèvent de la garantie décennale.

(iiii) *La garantie d'isolation phonique*

En application de l'article L.124-4 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie d'isolation phonique, pendant un an à compter de la prise de possession.

VIII – Réserveation

ARTICLE 1 - OBJET DU CONTRAT

Par le présent contrat le réservant, en cas de réalisation du programme, s'engage à proposer au réservataire, par préférence à tout autre, d'acquérir aux conditions ci-après fixées, les biens ci-après désignés aux Conditions Particulières envisagées en leur état futur d'achèvement et les droits y attachés tels qu'ils résultent



de la **note technique annexée** au contrat et des plans prévisionnels, tels qu'ils existeront et se comporteront après achèvement complet de la construction avec toutes leurs dépendances.

Le **réservataire** déclare parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'immeuble que le réservant se propose d'édifier.

: Dans le cas où l'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRt), naturels (PPRn) ou miniers (PPRm) prescrit, approuvé ou appliqué par anticipation, le **réservataire** déclare avoir pris connaissance de « l'Etat des risques pollutions » (ERP) prévu aux articles L.125-5 et R.125- 26 du Code de l'environnement.

: Dans le cas où le logement est situé dans le périmètre d'un plan d'exposition au bruit d'un aéroport (PEB), le **réservataire** déclare avoir pris connaissance du document d'information relatif au PEB visé à l'article L112-11 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 - DESIGNATION DES BIENS OBJET DE LA RESERVATION

Les biens réservés sont désignés dans les Conditions Particulières.

ARTICLE 3 - PRIX

Le présent contrat préliminaire est conclu à un prix T.V.A. comprise au taux de 20 % sans préjudice de toute modification dudit taux.

Les travaux que le réservataire entend réaliser sont soumis au même taux de TVA.

Le prix indiqué aux Conditions Particulières est ferme et non révisable en ce que le **réservant**, s'engage à le maintenir, sauf à ce qu'il soit augmenté ou diminué du montant de la différence de la T.V.A. si le taux de celle-ci a subi une modification à la date de signature de l'acte de vente.

Le prix de vente des locaux ci-dessus désignés, et ses modalités de règlement sont mentionnés dans les Conditions Particulières.

Le prix de vente ne comprend pas les frais, droits et honoraires d'actes notariés, de publicité foncière et d'établissement du règlement de copropriété qui seront supportés par le **réservataire** lors de la signature de l'acte définitif, ainsi que le cas échéant, les frais se rapportant aux prêts sollicités par le **réservataire**.

¹: **TVA à 5,5%** : Le logement est situé dans une zone ANRU ou QPV et éligible à la TVA au taux réduit de 5,5%. Dans ce cette hypothèse, le Réservataire déclare, d'une part, avoir l'intention, s'il procède à l'acquisition du bien réservé, de le destiner à un usage de résidence principale et, d'autre part, respecte les plafonds de ressources applicables.

A cet effet, il s'engage à tenir à la disposition du Réservant et des services de l'administration fiscale, à tout moment, les documents justifiant le respect des conditions cumulatives précitées d'octroi du taux réduit de TVA, et à garantir financièrement le Réservant en cas de redressement portant sur le taux de TVA applicable à raison du non-respect de ces conditions.

Le Réservant déclare que le bien réservé est situé dans un périmètre éligible au taux réduit de T.V.A visé à l'article 278 sexies du Code général des impôts.

En conséquence, le présent contrat préliminaire est conclu à un prix T.V.A. comprise au taux de 5,5 % sans préjudice de toute modification dudit taux.

ARTICLE 4 - PRÊT(S) SOLLICITE(S) PAR LE RESERVATAIRE

Le **réservataire** déclare avoir l'intention, s'il procède à l'acquisition du bien réservé, de solliciter un ou plusieurs prêts en vue du financement de l'acquisition des biens ci-dessus désignés, en ce compris le cas

¹ Case à cocher pour les réservations de logements éligibles à la TVA au taux réduit dans les zones ANRU ou les QPV et uniquement si le réservataire est éligible (respect des plafonds de ressource).



échéant le financement des travaux dont il entend se réserver l'exécution sauf à renoncer expressément à cette intention dans les Conditions Particulières.

Le montant total de ce ou ces prêts est indiqué dans les Conditions Particulières.

Le **réservataire** s'engage à déposer auprès du ou des organismes prêteurs de son choix toutes les pièces nécessaires à l'établissement du dossier de demande de prêt, et ce, **dans les meilleurs délais** à compter de la signature des présentes.

Il s'engage à justifier au **réservant** de ces demandes. Il s'engage également à informer sans délai le **réservant** de l'obtention du ou des prêts.

Si ce ou ces prêts n'ont pas été obtenus pour une raison ne dépendant pas de la volonté du **réservataire** dans le délai de **quatre (4)** mois à compter de la signature du présent contrat, celui-ci sera considéré comme nul et non avenu.

ARTICLE 5 - REALISATION DE LA VENTE

La réalisation de la vente n'aura lieu qu'après la mise en place de la garantie d'achèvement prévue par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la construction et de l'habitation dans le délai stipulé aux conditions particulières.

Le projet d'acte notarié de vente ainsi que le règlement de copropriété et l'état descriptif de division seront notifiés au **réservataire** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date proposée pour la signature dudit acte qui sera indiquée dans la notification.

Le **réservataire** aura la possibilité de proposer une autre date de signature comprise dans un délai de 10 jours à compter de la date proposée.

Faute par le **réservataire** d'avoir signé l'acte à la date fixée dans les conditions ci-dessus, et sauf résiliation amiable, sommation sera faite au **réservataire** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, huit jours à l'avance, de se présenter à jour et heure fixes en l'étude du notaire ci-dessus désigné, le défaut de régularisation de l'acte rendant au **réservant** sa pleine et entière liberté.

ARTICLE 6 - DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la présente réservation, le **réservataire** verse ce jour à titre d'acompte de dépôt de garantie, faute de quoi la présente réservation serait sans effet. Le montant de cette somme, le nom et l'adresse du dépositaire sont mentionnés dans les Conditions Particulières.

Cette somme, qui, conformément à l'article L.261-15, alinéa 3, du Code de la construction et de l'habitation est indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente :

a) s'imputera sur la fraction exigible du prix de la vente, si celle-ci se réalise, à la date de signature de l'acte authentique de vente.

b) sera restituée par le tiers détenteur, sans indemnité de part et d'autre, au **réservataire** dans les trois mois de sa demande dans les cas prévus à l'article R 261-31 du Code de la construction et de l'habitation.

c) sera, intégralement et immédiatement, restituée par le tiers détenteur, sans indemnité de part et d'autre, au **réservataire** qui n'a pas obtenu le prêt visé à l'article 5 du présent contrat.

d) sera acquise au **réservant**, qui ne pourra pas demander une quelconque autre indemnité, et qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le **réservataire** ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celles indiquées au b) du présent paragraphe.

Si le **réservataire** use de son droit de rétraction prévu à l'article 11 du présent contrat, le dépôt de garantie, effectué ce jour, lui sera restitué par le dépositaire.



ARTICLE 7 - ACCES AU CHANTIER

L'accès au chantier est strictement interdit au public, y compris **le réservataire**, jusqu'à la livraison des biens réservés, sauf autorisation préalable expresse du réservant ou de l'un de ses représentants.

ARTICLE 8 - REMISE DE DOCUMENTS

Le **réservataire** reconnaît avoir reçu :

- une notice d'information précontractuelle comportant les éléments visés aux articles L111-1 et R111-1 du Code de la consommation, préalablement à la signature du présent contrat
- un exemplaire du présent contrat avec une note technique sommaire annexée,
- le plan masse prévisionnel de l'immeuble et le plan prévisionnel des locaux choisis par lui.
- le modèle de courrier de rétractation
- une notice d'information sur les conditions, droits et obligations en vue du bénéfice de la RI Pinel selon les déclarations du réservataire concernant la destination du Bien (article 3 des conditions particulières)
- : l'Etat des risques et pollution (ERP)
- : l'état des nuisances sonores aériennes *si le logement est situé dans le périmètre d'un plan d'exposition au bruit d'un aéroport (PEB)*
- : une notice d'information sur les conditions, droits et obligations découlant du bénéfice de taux réduit de T.V.A. *si le logement et le réservataire sont éligibles au taux réduit de TVA dans les zones ANRU/QPV.*

ARTICLE 9 - TRAITEMENT DES RECLAMATIONS

En cas de désaccord ou de litige concernant l'exécution du présent contrat, les parties s'engagent préalablement à trouver une solution amiable à leurs différends, dans un délai raisonnable.

Ainsi en vue de leur résolution amiable, le **réservataire** peut adresser toutes réclamations au **réservant**.

A défaut d'accord entre les parties, le réservataire est informé que le réservant relève du médiateur de la consommation MEDIMMOCONSO, 1 Allée du Parc de Mesemena - Bât A - CS25222 44505 LA BAULE CEDEX
Mail : contact@medimmoconso.fr Site internet : <https://medimmoconso.fr/adresser-une-reclamation>.

Enfin, les parties conviennent de soumettre leurs différends qui ne seraient pas réglés à l'amiable entre elles à la compétence exclusive du tribunal judiciaire de Bayonne.

ARTICLE 10 – TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES

En sa qualité de responsable de traitement, le réservant s'engage à se conformer à la législation relative à la protection des données personnelles et notamment à la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Le réservataire est informé que les informations collectées par le réservant sont nécessaires à l'exécution du présent contrat et qu'il ne traitera pas de données à d'autres fins que l'exécution du présent contrat.

Le réservant s'engage à ne transférer ces informations qu'aux services internes et prestataires ou sous-traitants intervenant dans le cadre du présent contrat, pour les besoins du contrat.



L'ensemble des données à caractère personnel dont la communication est demandée, est nécessaire pour l'exécution des prestations du présent contrat. Le défaut de communication de ces informations empêchera donc la conclusion du contrat.

Le réservant s'engage à prendre toutes les précautions utiles afin de préserver la sécurité, la confidentialité et l'intégrité des données collectées et toute utilisation détournée de ces données.

Le réservataire dispose de la faculté d'exercer, dans les hypothèses définies par le règlement européen sur la protection des données n° 2016/679 du 27 avril 2016, ses droits d'accès, de rectification, de suppression et de portabilité portant sur les données le concernant ainsi que son droit de demander la limitation ou de s'opposer au traitement. Il peut également définir les directives relatives à l'exercice desdits droits après son décès. Ces droits peuvent être exercés en écrivant à La Responsable Marketing Digital, 1, Avenue Victor Hugo, 64200 Biarritz, ou en adressant un courrier électronique à biarritz@afc-promotion.fr

Le réservataire dispose enfin du droit d'introduire une réclamation auprès de l'autorité de contrôle, à savoir la CNIL.

Le réservant se réserve le droit de donner accès aux données à caractère personnel en sa possession à la demande d'une autorité administrative ou judiciaire compétente.

Les données à caractère personnel collectées dans le cadre du présent contrat seront conservées pour la durée du contrat augmentée de la durée nécessaire à l'exercice ou la défense par le réservant de ses droits en justice.

Par la signature du présent contrat, le réservataire donne son consentement à la collecte et au traitement des données personnelles le concernant, en vue des finalités indiquées précédemment. Le réservataire est informé qu'il peut retirer ce consentement, étant rappelé que ce retrait est sans incidence sur la licéité du traitement de ces données nécessaires à l'exécution du présent contrat.

Par ailleurs, conformément à l'article L223-1 du Code de la consommation, le réservataire est informé qu'il dispose du droit de s'inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique auprès de Bloctel : <http://www.bloctel.gouv.fr/>.

Article 11 – NOTIFICATION ET RÉTRACTATION

Conformément à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, reproduit à l'article 14 ci-après, le présent contrat de réservation sera adressé par le réservant au réservataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, et dans l'hypothèse d'une pluralité de réservataires, à chacun des co-réservataires.

² **LRE** : Pour l'exécution des notifications prévues au présent contrat, et notamment celle prévue à l'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation pour l'exercice du droit de rétractation, le réservataire accepte de recourir à la lettre recommandée électronique avec avis de réception.

A cet effet, le réservataire accepte de communiquer son adresse email au réservant.

Le réservataire reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué aux conditions particulières ci-après, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder. Il déclare disposer des moyens techniques afin d'accéder aux courriers recommandés électroniques depuis un client email et un navigateur Web fiables et mis à jour.

Il s'engage à communiquer tout changement d'adresse email, à ne pas filtrer les notifications, ainsi qu'à avoir une boîte email disposant de suffisamment d'espace libre pour recevoir lesdites notifications. Il s'engage à

² Case à cocher si le réservataire accepte le recours à la lettre recommandée électronique (LRE). L'adresse mail communiquée peut être une adresse mail personnelle ou professionnelle, si ces conditions sont respectées. En cas de co-réservataire, deux adresses email distincte doivent être communiquée afin de pouvoir notifier à chacun d'eux.



signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail. Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par le soussigné au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de celui-ci.

En cas de pluralité de réservataires, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux.

Le réservataire est informé du fait que le tiers chargé de l'acheminement l'informer, par courrier électronique, qu'une lettre recommandée électronique va lui être envoyée et qu'il a la possibilité, dans un délai de 15 jours à partir du lendemain de l'envoi de cette information de l'accepter ou de la refuser.

Le **réservataire** est informé que la notification lui sera faite par la société AR24 ou tout procédé similaire.

Le réservant déclare que le procédé utilisé satisfait aux exigences de l'article L100 du Code des postes et des communications électroniques.

Le **réservataire** aura la possibilité de se rétracter, par lettre recommandée avec accusé de réception par voie postale ou par lettre recommandée électronique, **pendant un délai de dix jours calendaires** à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte et sans avoir à justifier des motifs de sa décision, qui est irréversible.

Si le dixième jour du délai est un jour férié ou un jour chômé (samedi ou dimanche), l'expiration du délai susvisé est reportée au premier jour ouvrable suivant.

En cas de rétractation exercée, comme dit ci-dessus, le présent contrat de réservation ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle.

ARTICLE 12- SIGNATURE ÉLECTRONIQUE

Pour la conclusion du présent contrat, le réservataire accepte de recourir à la signature électronique, répondant aux exigences de l'article 1367 du code civil.

ARTICLE 13 - ELECTION DE DOMICILE ET NOTIFICATIONS

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, et notamment pour la notification prévue à l'article 11 du présent contrat, il est fait élection de domicile :

Par le **réservant** : aux coordonnées stipulées en bas de page

Par le(les) **réservataire(s)** : en son(leur) domicile, tel qu'indiqué dans les conditions particulières.

ARTICLE 14 - REPRODUCTION DES TEXTES LEGAUX

Articles R.261-28 à R.261-31 du Code de la construction et de l'habitation :

Article R 261-28 : Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder cinq pour cent du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à deux pour cent si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède 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 vendeur, dans un délai prévu au contrat préliminaire,

b) si le prix de vente excède de plus de cinq pour cent 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 aux prévisions dudit contrat,

d) si l'un des éléments d'équipements 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.

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 de restitution, le remboursement intervient dans un délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

Article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation :

Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de dix jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de dix jours.

Les actes mentionnés au présent article indiquent, de manière lisible et compréhensible, les informations relatives aux conditions et aux modalités d'exercice du droit de rétractation ou de réflexion.

Tout manquement à l'obligation d'information mentionnée à l'avant-dernier alinéa est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 euros pour une personne physique et 15 000 euros pour une personne morale. Cette amende est prononcée dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre V du code de la consommation.

ARTICLE 15 - ENREGISTREMENT

Le présent contrat de réservation n'est pas soumis à la formalité de l'enregistrement.

Si la formalité était cependant requise par le **réservant**, les frais et droits seraient à sa charge.



CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - ETAT CIVIL DU RESERVATAIRE

Nom : _____ Prénoms : _____
 ³ Dénomination sociale : _____
Né(e) le : _____ à _____
Téléphone fixe : _____ Téléphone portable : _____
Adresse postale : _____
Profession : _____ E-mail ⁴: _____

: indivision
Nom (de naissance si marié(e)) : _____ Prénoms : _____
Né(e) le : _____ à _____
Téléphone fixe : _____ Téléphone portable : _____
Adresse postale : _____
Profession : _____ E-mail : _____

Mariés Union libre PACS Célibataire Divorcé Autre

Nombre d'enfants < 18 ans : _____ Nombre d'enfants > 18 ans : _____

Justificatif d'identité en cours de validité (fournir la copie)

2 - DESIGNATION DES BIENS⁵

Lot :	Surface habitable de	m² environ
Type :		
Etage :		
Autre⁶ :		
Stationnement (en surface ou sous-sol de catégorie A ou B) :		

et les millièmes de propriété du sol et des quote-parts de parties communes afférentes aux locaux ci-dessus désignés.

3 - DESTINATION DU BIEN

Résidence Principale Résidence Secondaire Investissement

Le réservataire déclare pour le bien ci-dessus désigné :

- demander le bénéfice de la réduction d'impôt Pinel visée à l'article 199 novovicies du CGI
 ne pas demander le bénéfice de la réduction d'impôt Pinel visée à l'article 199 novovicies du CGI

³ Case à cocher si le réservataire est une entreprise

⁴ En cas de co-réservataire il convient d'indiquer deux adresses emails distinctes

⁵ A adapter selon les caractéristiques du bien

⁶ Préciser : cave, cellier, jardin , terrasse d'environ x m²



Dans le cas où le réservataire déclare demander le bénéfice de la RI Pinel compléter de la façon suivante :
 Le réservataire est informé que les frais et commissions directs et indirects sont estimés à :euros
 et que leur part dans le prix de revient⁷ représente :%

4 - PRIX TTC en lettres et en chiffres

Appartement :
<u>Annexes :</u> - parking extérieur : parking sous-sol :
PRIX TOTAL :

5 - MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

Le prix sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Les appels de fonds successifs se feront selon l'échelonnement suivant sans pouvoir excéder les plafonds prévus par la loi :

	% Appelés	% Cumulés	JUSTIFICATIF
Signature acte authentique (ouverture du chantier et commencement des travaux)	30%	30%	Certificat maître d'œuvre
Achèvement des fondations	5%	35%	Certificat maître d'œuvre
Plancher Haut Rez-de-Chaussée	30%	65%	Certificat maître d'œuvre
Mise hors d'eau	5%	70%	Certificat maître d'œuvre
Mise hors d'air	20%	90%	Certificat maître d'œuvre
Achèvement de l'immeuble	5%	95%	Certificat maître d'œuvre
Remise des clés	5%	100%	

⁷ Le prix de revient s'entend selon la doctrine fiscale comme le prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition : honoraires de notaire, commissions versées aux intermédiaires, taxe sur la valeur ajoutée, droits d'enregistrement le cas échéant et taxe de publicité foncière.



6 - DÉPÔT DE GARANTIE

Le versement du dépôt de garantie interviendra le jour de la réservation.

Montant : 2% du montant de l'acquisition TTC à verser sur le compte ouvert par Maître SARRAILH titulaire d'un office notarial à BAYONNE, pour le compte du réservant, dont les références bancaires sont :



Relevé d'Identité Bancaire
DDFIP PYRENEES-ATLANTIQUES
8 PL D'ESPAGNE
64019 PAU CEDEX

Cadre réservé au destinataire du relevé

SCP SARRAILH JAUREGUI SARRAILH - SAINT
MARTIN LARCHER POPINEAU
1 RUE PIERRE RECTORAN NOTAIRES ASSOCIES
64100 BAYONNE

Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virements, paiements de quittances, etc...). Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et évite des réclamations pour erreur ou retard d'imputation.

Domiciliation : SIEGE SOCIAL

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000145370K	50
Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)			
FR0440031000010000145370K50			
Identifiant International de la banque (BIC)			
CDCGFRPPXXX			

7 - PRÊT(S) SOLLICITE(S) PAR LE RESERVATAIRE

Le réservataire déclare que le financement de l'acquisition des biens se fera au moyen de :

Montant maximum du prêt principal sollicité	Montant maximum du prêt complémentaire	Montant maximum du prêt travaux	Apport	Durée de chaque prêt	Taux effectif global (TEG) maximum du prêt principal

Le RESERVATAIRE s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention du ou des prêts ci-dessus énoncés. A cet effet, il s'engage à déposer auprès du ou des organismes précités toutes les pièces nécessaires à l'établissement du dossier de demande de prêt et ce, **dans les meilleurs délais**.

Le réservataire déclare que les fonds sont détenus par une :

- banque française
 banque étrangère. Dans ce cas une attestation bancaire doit être produite⁸

Le réservataire déclare que l'apport est constitué de⁹ :

Le réservataire n'entend recourir à aucun emprunt auprès des organismes prêteurs pour le paiement du prix d'acquisition. Dans ce cas il reproduit, la mention manuscrite suivante : « Je déclare que le prix convenu sera payé sans l'aide d'aucun prêt, et je reconnais avoir été informé que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir des dispositions des articles L.313-40 à L.313-45 du Code de la consommation, relatifs à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier ».

⁸ Recommandation TRACFIN et DGCCRF

⁹ Indiquer la provenance des fonds



(reproduction manuscrite pour le paiement sans emprunt par le ou les co-réservataires ou rayer si inutile)

8 - REGULARISATION

La vente sera régularisée par acte notarié au.....sous réserve de la réalisation des conditions préalables à la réalisation du programme avant le
Le notaire recevant l'acte sera l'étude de Maître SARRAILH , notaire à Bayonne.

9 - STIPULATIONS SPÉCIALES¹⁰

- : sans objet
- :

.....
.....
.....
.....

FAIT à

LE

EN EXEMPLAIRES¹¹

LE RESERVANT
Signature

LE(S) RÉSERVATAIRE(S)¹²
Signature(s) précédée(s) de la mention « lu et approuvé »

¹⁰ Décrire avec précision les éventuelles condition suspensives ou autres particularités accordées après validation

¹¹ Autant d'exemplaires que de parties

¹² Toutes les personnes si comparution conjointe (co-réservataires)