

# NOTICE D'INFORMATION PRECONTRACTUELLE

conformément à l'article L 111-1 du Code de la Consommation

## 1) INFORMATIONS RELATIVES AU VENDEUR

VENDEUR :

La société Quai Neuf Bordeaux, société civile immobilière de construction vente (SCCV) au capital de 1.000 Euros et dont le siège social est situé 3 Boulevard Gallieni – 92130 ISSY LES MOULINEAUX et immatriculée au R.C.S de Nanterre sous le numéro 891.470.908.

CONTACT :

Coordonnées de la personne à joindre : CARCREFF Morgan

Téléphone : 06 74 95 09 41

E-mail : [morgan.carcreff@sogeprom.com](mailto:morgan.carcreff@sogeprom.com)

ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE :

ALLIANZ

## 2) INFORMATIONS RELATIVES AUX BIENS RESERVES

Les biens à réserver sont ceux décrits aux Conditions Particulières du contrat préliminaire de réservation. A savoir :

**Appartement n° :**

**Etage :**

**Surface approximative :**

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

Le contrat de réservation sera régi par les articles L.261-15 et R.261-25 à R.261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation.

## 3) PRIX DES BIENS

Le prix des biens à réserver sont les suivants à savoir :

**Pour un montant total TTC de (en chiffres) :** \_\_\_\_\_

**Pour un montant total de TTC (en Lettres) :** \_\_\_\_\_

(TVA en vigueur à ce jour (case à cocher) : **20 %**  ou **5.5%** )\*

\* Sans préjudice d'une modification ultérieure du taux de la TVA

#### 4) MODALITES DE PAIEMENT

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

Ce prix sera payable selon l'échéancier\* suivant :

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

	% contractuel	% en cumul
Vente notaire	30%	30%
Fin de fondations	5%	35%
Achèvement plancher bas RDC	15%	50%
Achèvement plancher bas R+1	15%	65%
50% du Gros œuvre	3%	68%
Hors d'eau	2%	70%
Hors d'air	5%	75%
Démarrage des cloisons	10%	85%
Démarrage des revêtements de sols	5%	90%
Achèvement du bâtiment	5%	95%
Livraison	5%	100%

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

Après l'acte de vente, les échéances seront exigibles dans le délai maximum de (15) quinze jours suivant la réception de l'appel de fonds correspondant sauf pour l'échéance Livraison payable au jour de l'évènement.

## 5) DELAIS PREVISIONNEL ET MODALITES DE LIVRAISON DU BIEN

Sous réserve de l'obtention des autorisations administratives requises, et sauf cas de force majeure et/ou causes légitimes de suspension de délai visées dans le contrat de réservation, le délai prévisionnel d'achèvement de l'immeuble dans lequel se situe le bien décrit ci-dessus, interviendra au plus tard à la date du **2<sup>ème</sup> semestre 2024**.

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

## 6) DISPOSITIF PINEL

Dans l'hypothèse où le RESERVATAIRE envisagerait d'acquérir les biens réservés dans le but de bénéficier du dispositif fiscal d'aide à l'investissement locatif dit « Dispositif PINEL », il est informé que son investissement comporte des risques.

En conséquence, le Réservataire ne pourra prétendre au bénéfice de ce dispositif que si :

- toutes les conditions mentionnées dans l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts sont remplies et notamment,

L'achèvement du bien intervient dans les trente (30) mois suivant la signature de l'acte authentique d'acquisition.

Il convient à ce titre de se reporter à l'article 3.3.4 du contrat préliminaire de réservation.

## 7) INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES LIEES AU PROJET

Information plan d'exposition au bruit (PEB) :

Il est porté à la connaissance du RESERVATAIRE, un document d'information relatif au PEB visé à l'article L112-1 du code de l'urbanisme. Ce document sera annexé au contrat préliminaire de réservation.

Le RESERVATAIRE ne pourra se prévaloir à l'encontre du RESERVANT des informations contenues dans ce document, lesquelles n'ont qu'une valeur indicative.

## 8) LES GARANTIES LEGALES

### **La garantie des vices 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 accorde à l'acquéreur 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.

### **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.

### **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.

### **La garantie d'isolation phonique**

En application de l'article L111-11 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.

### **La 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.

## **9) TRAITEMENT DES RECLAMATIONS**

En cas de désaccord ou de litige concernant l'exécution du contrat préliminaire de réservation, les parties s'engagent à mettre tous les moyens en œuvre pour trouver une solution amiable à leurs différends, dans un délai raisonnable. A ce titre, le Réservataire pourra adresser toute réclamation au Réservant dont les coordonnées figurent en première page de la présente notice précontractuelle.

A défaut d'accord entre les parties, le Réservataire est informé qu'il pourra recourir à la médiation et que le Réservant relève du médiateur suivant :

Association MEDIMMOCONSO, 3 avenue Adrien Moisant, 78400 CHATOU (<http://medimmoconso.fr>).

Les parties conviennent de soumettre tous différends qui ne seraient pas réglés à l'amiable entre elles ou à l'issue d'une médiation, à la compétence exclusive des Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble.

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

## SIGNATURE ELECTRONIQUE OU MANUSCRITE

NOM / VILLE DU PROGRAMME	ADELAÏDE QUAI NEUF / BORDEAUX		
NOM / PRENOM DES RESERVATAIRES			
N° APPARTEMENT		ÉTAGE	

# CONTRAT DE RESERVATION - ADELAÏDE

**Entre les soussignés ci-après dénommés, il est établi le présent contrat de réservation préliminaire à une vente en état futur d'achèvement :**

**Le Réserveur** dont l'identité est ci-dessous rapportée :

La société Quai Neuf Bordeaux, société civile immobilière de construction vente (SCCV) au capital de 1.000 Euros et dont le siège social est situé 3 Boulevard Gallieni – 92130 ISSY LES MOULINEAUX et immatriculée au R.C.S de Nanterre sous le numéro 891.470.908.

Représentée par Stephane SERMADIRAS, Directeur Régional Sogeprom Nouvelle-Aquitaine dûment habilité à la signature du présent contrat, demeurant professionnellement au 8 Rue de Grassi 33000 BORDEAUX.

Ci-après dénommée le « Maître d'Ouvrage » ou « Réserveur »,

Il est ici précisé que ladite société pourra se substituer une société de son choix dans le bénéfice de ce contrat.

D'une part,

Et

**Le Réserveur** dont l'identité est ci-dessous rapportée :

<b>Réserveur 1</b>
<b>Noms et Prénoms :</b>
<b>Né(e) le :</b> _____ <b>à</b> _____
<b>Adresse :</b>
<b>Téléphone :</b>
<b>Email :</b>
Le client <input type="checkbox"/> <b>Accepte</b> <input type="checkbox"/> <b>Refuse</b> que les notifications/correspondances liées au contrat de réservation soient adressées par voie électronique à l'adresse e-mail ci-dessus. A défaut d'accord, l'ensemble des notifications/correspondances s'effectuera par voie postale.
<b>Situation matrimoniale :</b>
<b>En cas de mariage/PACS préciser le régime et la date :</b>
Agissant solidairement entre elles, en cas de pluralité de réserveurs.
L'ensemble des réserveurs ci-après dénommée(s) le" Réserveur"

<p><b>Réservataire 2</b></p> <p><b>Noms et Prénoms :</b></p> <p><b>Né(e) le :</b> _____ <b>à</b> _____</p> <p><b>Adresse :</b> _____</p> <p><b>Téléphone :</b> _____</p> <p><b>Email :</b> _____</p> <p>Le client  <input type="checkbox"/> <b>Accepte</b>  <input type="checkbox"/> <b>Refuse</b></p> <p>que les notifications/correspondances liées au contrat de réservation soient adressées par voie électronique à l'adresse e-mail ci-dessus. A défaut d'accord, l'ensemble des notifications/correspondances s'effectuera par voie postale.</p> <p><b>Situation matrimoniale :</b></p> <p><b>En cas de mariage/PACS préciser le régime et la date :</b></p> <p>Agissant solidairement entre elles, en cas de pluralité de réservataires.</p> <p>L'ensemble des réservataires ci-après dénommée(s) le" Réservataire"</p>
---

<p><b>Réservataire</b></p> <p><b>Dénomination sociale :</b></p> <p><b>Numéro SIRET :</b> _____</p> <p><b>Siege social :</b> _____</p> <p><b>Capital social :</b> _____</p> <p>Représentée par _____ dument habilité aux présentes.</p> <p><b>Téléphone du représentant :</b> _____</p> <p><b>Email du représentant :</b> _____</p> <p>Le client  <input type="checkbox"/> <b>Accepte</b>  <input type="checkbox"/> <b>Refuse</b></p> <p>que les notifications/correspondances liées au contrat de réservation soient adressées par voie électronique à l'adresse e-mail ci-dessus. A défaut d'accord, l'ensemble des notifications/correspondances s'effectuera par voie postale.</p>
---

Ci-après dénommé le « Client » ou « Réservataire »

D'autre part,

Ci-après dénommées collectivement les « Parties ».

**Le présent contrat de réservation est composé :**

- des Conditions particulières afférentes au Client, au Bien Réserve et à l'Ensemble Immobilier
- des Conditions générales
- des Annexes :
  - Plans
  - Notice descriptive
  - ERP
  - Contrat de concession longue durée qui sera signé entre le Réserve et le Gestionnaire du parking, puis cédé partiellement au Réserveur devenu Acquéreur.

# CONDITIONS PARTICULIERES

## Article 1. Objet

Le Maître d’Ouvrage s’oblige vis à vis du Client à lui réserver et à lui offrir par préférence à tous autres, en cas de réalisation du programme, les locaux désignés à l’article 2 des Conditions Particulières, envisagés en leur état futur d’achèvement, dans les conditions fixées par les articles L.261-1 à L.263-3 du code de la Construction et de l’Habitation. En contrepartie, le RESERVATAIRE versera le dépôt de garantie dont le montant est ci-après visé

## Article 2. Désignation et prix des biens réservés

Dans l’ensemble immobilier défini à l’article 11 des Conditions Particulières ci-après dénommé :

### **ADELAÏDE - QUAI NEUF**

Situé à : Quai de Brienne 33000 BORDEAUX

Numéro	Type	Nb pièces	Bâtiment	Etage	Surface habitable	Prix TTC

Ci-après désigné le « Bien » ou les « Biens » dans le présent contrat.

### **Emplacement de stationnement :**

Le signataire s’oblige à signer un contrat de concession de longue durée donnant droit à l’usage d’une place de stationnement au sein du parking pour une durée de 30 ans.

### **Contrat de concession longue durée au sein du parc de stationnement**

Le Réservant signera avec le Propriétaire/Exploitant du parking un contrat de concession longue durée portant sur environ 510 places.

Le Réservataire déclare avoir connaissance des termes du projet de contrat de concession longue durée (de 30 ans) qui sera régularisé entre le Réservant et le Propriétaire/Exploitant du parking, et dont une copie est annexée aux présentes.

En considération de la présente réservation, le Réservant cèdera concomitamment à la signature de l’acte de vente en l’état futur d’achèvement, par acte à recevoir par le Notaire du programme, au Réservataire concerné qui s’oblige à se porter cessionnaire pour la période courant de la livraison de l’immeuble jusqu’au terme du contrat.

Le Réservataire s’obligera aux termes de cette cession partielle à régler au Propriétaire/Exploitant des frais annuels de gestion d’un montant d’environ 333 € HT par an (indice janvier 2020).

Précision étant ici faite que cette cession partielle du contrat de concession longue durée ne produira ses effets et le Réservataire n’aura la jouissance du parking qu’à compter de la livraison des biens et la mise en exploitation du parking par le Propriétaire/Exploitant des parkings, les Parties étant expressément convenues de différer la prise d’effet de ladite cession à la survenance de ces événements.

La cession partielle du contrat de concession longue durée est consentie moyennant le paiement d’une redevance capitalisée par droit d’usage d’une place pour la durée de la concession de VINGT DEUX MILLE DEUX CENT EUROS (**22 200,00 EUR TTC**) toutes taxes comprises (selon les

modalités du contrat annexé aux présentes). La concession de longue durée porte sur le droit d'usage d'un emplacement banalisé dans la limite des places disponibles du parc de stationnement. Par emplacement banalisé on entend un emplacement qui peut être utilisé par n'importe quel type d'usager, pour n'importe quel type de durée.

Pour les besoins de l'acte de vente en état futur d'achèvement, il est convenu que l'achèvement au sens du présent acte, s'entend tel qu'il est défini par l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement reproduit :

« L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens de l'article 1601-2 du code civil, reproduit à l'article L. 261-2 du présent code, et de l'article L. 261-11 du présent code 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, à l'exception des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution en application du II de l'article L261-15. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés 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, reproduit à l'article L. 261-5 du présent code et de l'article L.242-1 du code des assurances. »

Cet achèvement ne comprendra pas les travaux de parachèvement et d'espaces verts.

La désignation des biens objet des présentes est précisée au plan de vente et notice descriptive ci-après annexés. Il est précisé qu'en cas de discordance entre les mentions figurant ci-dessus et le plan de vente, les dispositions du plan de vente prévaudront.

L'acquisition, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix total ferme, non révisable et définitif de \_\_\_\_\_ €

(\_\_\_\_\_)

Euros Toutes Taxes Comprises.

Se répartissant de la manière suivante :

- \_\_\_\_\_ EUROS HT  
(\_\_\_\_\_ €) Hors Taxes

- \_\_\_\_\_ EUROS  
(\_\_\_\_\_ €) de TVA au taux de \_\_\_\_\_ %

Le prix ne tient pas compte :

1°- des frais d'acte notarié de vente y compris les frais de publicité foncière qui seront à la charge du RESERVATAIRE,

2° - de la quote-part des frais d'établissement du règlement de copropriété contenant état descriptif de division, et le cas échéant, de l'état descriptif de division en volumes et des statuts de l'association syndicale y afférente, qui sera à la charge du RESERVATAIRE selon la quote-part de ce dernier dans les parties communes et/ ou espaces communs,

3°- s'il y a lieu des frais liés au financement du RESERVATAIRE,

4° - et des travaux modificatifs ou supplémentaires qui pourraient être demandés par le RESERVATAIRE par rapport à la notice descriptive annexée aux présentes pour autant que ces travaux supplémentaires ne soient pas la conséquence d'une modification dont le RESERVANT serait à l'origine.

### Dispositions spécifiques à la TVA à taux réduit :

Si le prix de vente des Biens visés ci-dessus donne lieu à l'application d'une TVA à taux réduit, le RESERVANT déclare que l'ensemble immobilier est situé dans une zone éligible au taux de TVA réduite conformément aux dispositions de l'article 278 sexies du Code Général des Impôts, et le réservataire déclare répondre aux critères d'éligibilité, tels que précisés à l'article 5 des Conditions Générales. A cet effet, le Réservataire atteste sur l'honneur :

- **que le bien objet du présent contrat de réservation est destiné à constituer exclusivement sa résidence principale.**


**qu'il satisfait aux conditions de ressources en année n-2 (n étant l'année de la date de signature du présent contrat de réservation). A ce titre, le Réservataire certifie sincère et véritable la photocopie de l'avis d'imposition annexée au présent contrat de réservation. Le Réservataire s'engage à réitérer cette déclaration lors de la signature de l'acte authentique d'acquisition.**

### Article 3. Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est égal à mille cinq cent euros (1500 € TTC)

Le dépôt de garantie sera directement viré sur le compte séquestre du notaire de l'opération, Hervé DESQUEYROUX, NOTAIRES DU JEU DE PAUME **au plus tard dans le délai de 15 jours suivants la date de notification du contrat de réservation** conformément à l'article 12 des Conditions Générales.

▣ Relevé d'Identité bancaire du notaire de l'opération :

Relevé d'Identité Bancaire			
	DRFIP A QUITAINE GIRONDE 24 RUE F DE SOURDIS BP908 33060 BORDEAUX CEDEX		
Cadre réservé au destinataire du relevé			
Me Hervé DESQUEYROUX 23 avenue du Jeu de Paume 33200 BORDEAUX			
Domiciliation : DEPARTEMENT NUMERAIR			
Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000139614D	64
Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)			
FR64 4003 1000 0100 0013 9614 D64			
Identifiant International de la banque (BIC)			
CDCG FR PP			

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 vous évite ainsi des réclamations pour erreur ou retard d'imputation.

Le Client devra indiquer dans son ordre de virement bancaire les renseignements suivants :

1. son nom de famille
2. le nom du programme : QUAI NEUF
3. le n° de lot réservé (indiqué à l'article 2)

Le Client versera la somme due au titre du dépôt de garantie dans les conditions de l'article 12 des Conditions générales.

Cette somme viendra en déduction de la partie exigible du prix au jour de la signature de l'acte de vente ou le cas échéant sera remboursée ou conservée par le Réservant en cas de non réalisation de la vente dans les conditions précisées à l'article 12 des Conditions Générales.

#### **Article 4. Appel de fonds**

Le paiement du prix de vente s'effectuera selon l'échelonnement conforme à la réglementation applicable aux ventes d'immeubles à construire dont l'achèvement est garanti par un établissement financier habilité :

	% contractuel	% en cumul
Vente notaire	30%	30%
Fin de fondations	5%	35%
Achèvement plancher bas RDC	15%	50%
Achèvement plancher bas R+1	15%	65%
50% du Gros œuvre	3%	68%
Hors d'eau	2%	70%
Hors d'air	5%	75%
Démarrage des cloisons	10%	85%
Démarrage des revêtements de sols	5%	90%
Achèvement du bâtiment	5%	95%
Livraison	5%	100%

Tous les appels de fonds seront acquittés au moyen de virements émis à l'ordre du Maître d'Ouvrage sur le compte bancaire dont les coordonnées seront communiquées lors des appels de fonds à l'exception du solde du prix payable à la mise à disposition des locaux qui sera, quant à lui, acquitté au moyen d'un chèque de banque, libellé à l'ordre du Maître d'Ouvrage.

Parking : le paiement de la somme due au titre de la redevance capitalisée par droit d'usage de la place de stationnement interviendra selon l'échéancier suivant :

- 20% à signature de l'abonnement entre l'abonné et l'acquéreur du lot sur lequel sera construit l'ensemble immobilier ;
- 70% à la date de mise en service du parc de stationnement ;
- 10% à la livraison de chaque Immeuble.

## Article 5. Financement

Alternative 1 : Aucun prêt n'est sollicité par le Réservataire

Le Réservataire déclare qu'il paiera en totalité le prix de vente à partir de ses deniers personnels et sans l'aide d'un prêt de la manière suivante :

- Apport personnel disponible : \_\_\_\_\_ €

- Apport personnel futur lié à la revente d'un bien, non encore disponible à la date de signature du présent contrat : \_\_\_\_\_ €

Ce dernier et, en cas de pluralité, chacun des co-réservataires, reconnaît ou reconnaissent :

« Être informé de ce que si, contrairement aux indications portées dans la présente, je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrais me prévaloir du statut protecteur institué par les articles L.313-40 et suivants du Code de la consommation »

Par suite, le présent contrat n'est pas soumis à la condition suspensive d'obtention du prêt, prévue par l'article L. 313-41 du Code de la Consommation.

Alternative 2 : En cas de recours à un prêt par le client :

### Plan de financement

Par application de l'article L 313-40 du Code de la Consommation, le CLIENT déclare qu'il envisage de financer comme suit son acquisition :

Apport personnel \_\_\_\_\_ €

- Dont apport personnel disponible : \_\_\_\_\_ €

- Dont apport personnel futur lié à la revente d'un bien, non encore disponible à la date de signature du présent contrat : \_\_\_\_\_ €

Prêt \_\_\_\_\_ €

A compter de la signature par le CLIENT de son contrat de réservation, celui-ci dispose de :

- DEUX (2) mois pour l'obtention des prêts conformément à l'article 7 des Conditions Générales.

#### **Article 6. Durée de validité du contrat**

Le présent contrat expirera \_\_\_\_\_ mois après la signature des présentes.

Pour mémoire les cas de caducité du présent contrat de réservation sont prévus aux articles 10 et 11 des Conditions générales.

#### **Article 7. Date prévisionnelle de la signature de l'acte de vente**

La signature de l'acte de vente interviendra au plus tard dans les 45 jours suivant la notification du projet d'acte de vente (art.R.261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation), dans les conditions prévues à l'article 11 des Conditions générales.

La signature de l'acte authentique sera reçue par l'office notarial de **Maître Hervé DESQUEYROUX**, Notaires du Jeu de Paume, 23 avenue du Jeu de Paume 33200 BORDEAUX.

Adresse courriel : [amandine.iciaga.33015@notaires.fr](mailto:amandine.iciaga.33015@notaires.fr)

Téléphone : 05.64.37.13.43

**Option 1** : sans intervention du notaire du client, ne rien ajouter

**Option 2** et :

- Avec l'intervention du notaire du Réservataire, Maître \_\_\_\_\_.

**Option 3**

Le Réservataire indique qu'il ne sera pas présent pour la signature de la vente et qu'il entend donner procuration à Me \_\_\_\_\_ pour signer en son nom.

#### **Article 8. Délai prévisionnel d'exécution des travaux - Livraison**

Le Bien à édifier sera achevé au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2024, sauf cas de force majeure ou survenance d'une cause légitime de suspension du délai tel que visé à l'article 4 des Conditions Générales.

## Article 9. Dispositif d'investissement locatif/ Prêt à taux zéro.

### a. Généralités

Pour l'application des dispositions d'investissement locatif de l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts ou des dispositions des articles L 31-10-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation relatives à l'attribution du prêt à taux zéro, telles que décrites à l'article 2 des Conditions générales, il est précisé que le bien est situé en zone (au sens du zonage défini par l'arrêté du 1<sup>er</sup> aout 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du Code de la construction et de l'habitation) :

- Zone A
- Zone Abis
- Zone B1
- Zone B2 ayant fait l'objet d'un agrément par le Préfet
- Zone C ayant fait l'objet d'un agrément par le Préfet
- Dans le périmètre d'un contrat de redynamisation de site de défense
- N'est situé dans aucune des zones ou périmètre susvisés et n'est par conséquent pas éligible au dispositif d'investissement locatif ou au prêt à taux zéro.

**Il est ici précisé que si le bien est situé en zone B2 ou C ayant fait l'objet d'un agrément par le Préfet, celui-ci n'est plus éligible au dispositif d'investissement locatif et seules les dispositions relatives au PTZ restent à s'appliquer.**

### b. Dispositions spécifiques au dispositif d'investissement locatif Pinel

Pour l'application des dispositions de l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts relatives au dispositif d'investissement locatif Pinel,

Le réservataire déclare :

- Ne pas avoir l'intention de demander le bénéfice du dispositif d'investissement locatif Pinel prévu par l'article 199 novovicies du code général des impôts pour le bien ci-dessus désigné
- Avoir l'intention de demander le bénéfice du dispositif d'investissement locatif Pinel prévu par l'article 199 novovicies du code général des impôts pour le bien ci-dessus désigné.

*Les conditions détaillées du dispositif d'investissement locatif dit « Pinel » sont disponibles sur simple demande.*

*L'attention du Réservataire est notamment attirée :*

*- sur le fait que tout décalage dans la signature de l'acte de VEFA et/ou dans le calendrier de livraison du logement est susceptible d'entraîner une modification du bénéfice de la réduction d'impôt.*

*- sur le fait que pour les actes d'acquisition signés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023, le montant de la réduction d'impôt est fonction de la date de dépôt du permis de construire, des caractéristiques du logement et de ses annexes et de sa localisation.*

Le réservataire est informé que les frais et commissions directs et indirects versés par le Réservant aux intermédiaires sont estimés à \_\_\_\_\_ Euros et que leur part dans le prix de revient représente \_\_\_\_\_ %

Il est précisé que le décret n° 2019-1426 du 20 décembre 2019 a plafonné les frais et commissions versés aux intermédiaires à 10% maximum du prix de revient du logement acquis.

Ce prix de revient est défini par la doctrine fiscale comme le prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition (honoraires de notaire, commissions versées aux intermédiaires, TVA, droits d'enregistrement le cas échéant et taxe de publicité foncière).

Pour le calcul du prix de revient du Bien objet des présentes vendu en l'état futur d'achèvement, il a été pris en compte : le prix de vente TVA comprise et une estimation à 2% dudit prix de vente pour la taxe de publicité foncière, les frais et honoraires des notaires.

## **Article 10. Ensemble Immobilier**

### **a. Description de l'ensemble immobilier :**

L'ensemble Immobilier

Est composé de 777 logements, pour partie en accession libre, pour partie en accession à prix maîtrisés et pour partie en logements sociaux, selon une proportion non définitive, d'un socle commercial, d'un immeuble de bureaux et d'un parking d'environ 510 places édifié sous les bâtiments sur 2 niveaux. Ce parking sera ouvert au public et sera vendu par le Réservant à un Gestionnaire qui en assurera l'exploitation.

Pour répondre au besoin de stationnements des logements de la résidence, le Réservant signera avec le Gestionnaire du parking un contrat de concession de longue durée (sur une durée de 30 ans), et cèdera partiellement ces contrats aux Réservataires concernés, selon ce qui sera détaillé aux conditions particulières ci-après. Ce parking sera construit dans le cadre du plan local d'urbanisme visant à organiser une politique globale de stationnement urbain et de réduction de l'usage de la voiture. A ce titre, l'ouvrage est destiné à être mutualisé, selon les heures de la journée, entre plusieurs types d'utilisateurs :

- Les abonnés de longue durée
- Les abonnés temporaires
- Les usagers horaires

Le réservant informe le Réservataire que l'ensemble immobilier est situé au sein d'une Zone Aménagement Concerté (ZAC), Concession d'Aménagement ou opération d'aménagement prévoyant divers ouvrages, constructions et équipements dont la programmation et/ou la situation sont susceptibles d'évoluer au fur et à mesure de sa réalisation.

Le Client déclare parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'ensemble immobilier que le Maître d'Ouvrage se propose d'édifier.

### **b. Permis de construire :**

Le projet de construction de l'ensemble immobilier susvisé a fait l'objet de deux arrêtés de permis :

- Un permis de construire valant division et valant permis de démolir n° PC 033 063 18 Z0359 déposé le 31 mai 2018 auprès de la Mairie de Bordeaux et obtenu le 21 octobre 2019 par arrêté,
- Un permis de construire n° PC 033 063 18 Z0360 déposé le 31 mai 2018 auprès de la Mairie de Bordeaux et obtenu le 21 octobre 2019 par arrêté et rectifié le 24 octobre 2019

Le projet de l'ensemble immobilier susvisé a fait l'objet du dépôt de deux permis modificatifs :

- Un permis modificatif de construire valant division et valant permis de démolir n° PC 033 063 18 Z0359 M02 déposé le 18 décembre 2020 auprès de la Mairie de Bordeaux et obtenu le 6 juillet 2021 par arrêté,
- Un permis de construire n° PC 033 063 18 Z0360 M02 déposé le 18 décembre 2020 auprès de la Mairie de Bordeaux et obtenu le 15 juillet 2021 par arrêté.

### **c. Copropriété – Association Syndicale Libre (ASL) – Division en volumes**

Les biens et droits immobiliers sont placés sous le régime de la division volumétrique et de la copropriété conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965.

Une association syndicale régie par l'ordonnance 2004-632 du 1er juillet 2004 et du décret 2006-504 du 3 mai 2006 sera créée, le Réservataire y adhérera par le seul fait de son acquisition.

Cette association syndicale aura pour objet la propriété, la garde et l'entretien des parties, ouvrages et aménagements d'intérêt collectif ainsi que le respect des règles d'intérêt commun résultant du cahier des charges.

### **d. Conformité à la Règlementation Thermique 2012**

Le Maître d'Ouvrage déclare que le bien objet des présentes se situe dans un immeuble qui sera réalisé en conformité avec les niveaux de performance énergétique fixés par la Règlementation Thermique 2012.

### **Article 11. Données personnelles**

**a.** Le Maître d'Ouvrage, soucieux de respecter la vie privée et la protection des données personnelles de ses clients, respecte la législation en vigueur en matière de protection des données à caractère personnel du Client en sa qualité de responsable de traitement, et notamment la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 (la « loi Informatique et Libertés ») modifiée et le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (le « RGPD »).

**b.** Les données à caractère personnel remises au Maître d'Ouvrage par le Client au titre du présent contrat de réservation pourront être utilisées, par le Maître d'Ouvrage ou par ses partenaires, dans le but notamment de faciliter les enquêtes de satisfaction, les programmes de fidélité et parrainage, la proposition d'offres de services et d'offres exclusives de gestion locatives, susceptibles de constituer des mesures de profilage au sens du RGPD ainsi que cela est précisément défini en annexe 4 du présent contrat.

**c.** Cette annexe 4 présente le détail des traitements ainsi réalisés dont le Maître d’Ouvrage est responsable de traitement. Cette annexe détaille également l’ensemble des droits (information, accès, rectification, opposition, etc.) dont le Client dispose, en tant que personne dont les données sont collectées et traitées.

**d.** Le(s) Client(s) déclare(nt) avoir pris connaissance de cette annexe et en cochant la(es) case(s) suivante(s) consent(ent) au traitement suivant de ses/leurs données :

**Accepte**

**Refuse**

# CONDITIONS GENERALES

## Article 1 – Consistance et caractéristiques techniques des Biens réservés

La consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble à édifier résultent :

- D'une notice descriptive,
- Lorsqu'il s'agit d'un appartement, de plans faisant ressortir la situation du bien réservé dans l'immeuble et le cas échéant celle de la place de stationnement/ cave,
- Des plans de l'appartement ou de la maison choisi(e) par le Client.

L'ensemble après avoir été signé par les Parties étant annexé au présent contrat de réservation.

Concernant les biens immobiliers désignés à l'article 2 des Conditions particulières, il est expressément convenu qu'une tolérance de surface est admise lors de l'exécution des travaux et que les différences inférieures à 5% par rapport aux surfaces énoncées à l'article 2 des Conditions particulières ne pourront fonder aucune réclamation, étant précisé que ces surfaces seront appréciées globalement pour le bien objet des présentes et non pièce par pièce.

Le Client reconnaît avoir reçu ces documents, en avoir pris connaissance et les accepter sans réserve après les avoir signés.

Les éventuelles modifications de plans demandées par le Client, feront l'objet d'un avenant signé par les Parties, sous réserve de l'étude de faisabilité et de l'accord préalable du Maître d'Ouvrage.

## Article 2 – Information Dispositif d'investissement locatif/ Prêt à taux zéro.

### 2.1 – Dispositif d'investissement locatif

L'article 199 novovicies du Code Général des Impôts prévoit un dispositif d'investissement locatif permettant une réduction d'impôt pour l'acquisition d'un logement neuf sous réserve du respect de certaines conditions notamment concernant la location du logement. L'ensemble des conditions du dispositif d'investissement locatif est disponible sur le site SOGEPROM ou sur simple demande.

Selon l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts et la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018, ce dispositif d'investissement locatif s'applique aux acquisitions de logements neufs situés dans les communes classées dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements pour les Zones A, Abis et B1. **Il est ici précisé que pour les zones B2 et C ayant fait l'objet d'un agrément par le Préfet, le dispositif n'est plus applicable.**

Ce dispositif s'applique également pour les opérations situées dans le périmètre d'un contrat de redynamisation de site de défense ou situées dans un tel périmètre dans un délai de 8 ans précédant l'acquisition du logement.

Le bien objet des présentes est situé dans la zone/périmètre indiqué(e) aux Conditions particulières.

Si le Client envisage de destiner son acquisition à la réalisation d'un investissement locatif, l'attention du Client est attirée sur les aléas (notamment, non acquisition du terrain ou non obtention du prêt dans les délais, décalage de livraison) qui pourraient ne plus rendre cette acquisition éligible au dispositif d'investissement locatif.

Selon la doctrine fiscale, s'agissant de l'acquisition d'un logement neuf, la date d'acquisition s'entend de celle de la signature de l'acte authentique d'achat.

Pour les investissements réalisés à partir du 1er janvier 2021, l'article 161 de la loi de finances pour 2020 limite le bénéfice du dispositif d'investissement locatif Pinel aux logements situés dans des bâtiments d'habitation collectifs, toutes conditions étant par ailleurs réunies.

Le bien objet des présentes est situé dans la zone/périmètre indiqué(e) aux Conditions particulières.

- Si le Client envisage de destiner son acquisition à la réalisation d'un investissement locatif, l'attention du Réservataire est notamment attirée :

- sur le fait que tout décalage dans la signature de l'acte de VEFA et/ou dans le calendrier de livraison du logement est susceptible d'entraîner la modification du bénéfice de la réduction d'impôt.

- sur le fait que pour les actes d'acquisition signés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023, le montant de la réduction d'impôt est fonction de la date de dépôt du permis de construire, des caractéristiques du logement et de ses annexes et de sa localisation.

## 2.2 - Prêt à taux zéro

Le prêt à taux zéro (PTZ) est un prêt aidé par l'État qui permet d'acheter un logement si l'acquéreur n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années, précédant l'émission de l'offre de prêt, sous conditions de ressources. Etant ici précisé que la condition relative à l'absence de propriété de la résidence principale au cours des deux dernières années ne s'applique pas aux personnes titulaires de la carte mobilité inclusion comportant la mention « invalidité » ou d'une carte d'invalidité en vigueur avant 2017, aux personnes percevant la pension d'invalidité des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> catégories, aux personnes bénéficiant d'une allocation adulte handicapé ou d'une allocation d'éducation de l'enfant handicapé ou à la victime d'une catastrophe ayant conduit à rendre inhabitable de manière définitive sa résidence principale. Le logement ne peut être mis en location pendant les 6 années suivant le versement du PTZ qu'à de strictes conditions reproduites dans l'offre de prêt émise par la banque. L'attention du réservataire est attirée sur le fait que le prêt ne peut financer qu'une partie de l'achat, cette part étant différente selon la zone/périmètre dans laquelle/lequel se situe l'opération ainsi qu'il est dit dans les Conditions particulières.

Il est en outre précisé que le PTZ :

- est prorogé dans les Zones A, Abis et B1 jusqu'au 31 décembre 2022 et peut représenter 40% du prêt.
- est prorogé dans les zones B2 et C jusqu'au 31 décembre 2022 et peut représenter 20% du prêt.

Le bien objet des présentes est situé dans la zone indiquée dans les Conditions générales.

### **Article 3 – Garantie financière d'achèvement**

La garantie financière d'achèvement (GFA) sera établie conformément aux dispositions de l'article R 261-17 du code de la Construction et de l'Habitation.

### **Article 4 – Date d'achèvement**

La date prévisionnelle d'achèvement des travaux est indiquée à l'article 8 des Conditions particulières ; le délai d'exécution ne pourra être augmenté qu'en cas de force majeure ou plus généralement de cause légitime de suspension du délai de livraison. Pour l'application de cette disposition, seront considérées comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison :

- les intempéries justifiées par un relevé de la station météorologique la plus proche,
- la grève (qu'elle soit générale, particulière à l'industrie du Bâtiment ou à ses industries annexes ou encore aux professions dont l'activité dépend de celles-ci, la grève du secteur socio-professionnel des transports ou encore spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier),
- le retard résultant de la défaillance des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs ou des sous-traitants (la justification de la défaillance pouvant être fournie par le Maître d'Ouvrage au Client devenu Acquéreur, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à l'entrepreneur défaillant), de la résiliation d'un marché due à la faute de l'une des entreprises effectuant les travaux, à la cessation de paiement, à l'admission au régime de la sauvegarde, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire de ces entreprises (si l'admission au régime de la sauvegarde, du redressement ou de la 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) et corrélativement le retard entraîné par le recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre totalement ou partiellement le chantier ou arrêter les travaux (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes imputables au Maître d'Ouvrage),
- la recherche et/ou la découverte de vestiges archéologiques dans le terrain d'assiette ainsi que toutes prescriptions ordonnées par les services administratifs compétents en matière d'archéologie,
- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes naturels, les accidents de chantier, incendies et inondations,
- les retards résultant des répercussions sur le chantier de tout épisode épidémique ou pandémique,
- les retards résultant des répercussions sur le chantier des conséquences inconnues à ce jour de la pandémie COVID 19,
- le retard provenant de la découverte de zones de pollution ou de contamination des terrains d'assiette de l'opération ou d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou 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 celles révélées par un éventuel rapport d'audit des sols établi préalablement au démarrage du chantier,
- les retards imputables aux compagnies concessionnaires (E.D.F. - G.D.F. - Compagnie des Eaux, France Télécom etc.....),
- les retards de travaux imputables à l'aménageur de la ZAC ou au lotisseur, le cas échéant,

- les difficultés d'approvisionnement dont celles qui résulteraient de vols, dégradation ou acte de vandalisme dont le chantier et les entreprises y intervenant seraient victimes, et à la reprise des dommages ainsi causés,
- l'incidence de la demande de travaux complémentaires ou modificatifs par le Client et acceptée par le Maître d'Ouvrage,
- les retards de paiement du Client devenu Acquéreur tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le Maître d'Ouvrage aurait accepté de réaliser

Il est ici précisé que la justification de la survenance de l'une de ces circonstances sera apportée par le Maître d'Ouvrage au Client devenu Acquéreur par une lettre du Maître d'Œuvre, sauf en ce qui concerne les retards de paiement du Client dans le règlement des appels de fonds.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de retard, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait perturbé le déroulement normal du chantier.

Il est précisé qu'en cas de livraisons par tranches de l'ensemble immobilier, le Client s'interdit d'ores et déjà toute réserve ou réclamation relative à l'état d'avancement des travaux des autres tranches.

## **Article 5 – Prix**

La vente sera offerte au Client moyennant le prix indiqué à l'article 2 des Conditions particulières. Ce prix ferme et définitif s'entend toutes taxes comprises au taux de TVA indiqué à l'article 2 des Conditions particulières.

Il est indiqué qu'en cas de modification du taux de TVA applicable, le prix de vente sera le cas échéant modifié à la hausse ou à la baisse en fonction des textes applicables, faisant la perte ou le profit du Client.

En tout état de cause, toute hausse ou baisse du taux de TVA fera la perte ou le profit du RESERVATAIRE devenu acquéreur, sans recours contre le RESERVANT devenu vendeur. Conformément aux dispositions de l'article 269, 2-a) bis du Code général des Impôts, le taux de la T.V.A sera déterminé à chaque date d'exigibilité des fractions du prix payable à terme. En conséquence, ce taux ne sera pas nécessairement identique pour chaque fraction du prix stipulé payable à terme.

Le prix de vente sera également modifié de l'incidence de tout impôt, taxe ou redevance et plus généralement de toutes contraintes particulières d'ordre administratif, technique, archéologique ou environnemental qui, postérieurement à la date de signature des présentes, deviendrait applicable à l'opération. Ces dispositions s'appliqueront également à la vente en l'état futur d'achèvement et seront par conséquent reprises dans l'acte notarié.

Il est précisé en outre que le prix de vente ne comprend pas :

- les frais, droits et honoraires d'actes notariés, de publicité foncière,
- les frais se rapportant aux prêts et à toute mainlevée éventuelle,
- les frais d'établissement du règlement de copropriété (des statuts de l'ASL), ainsi que de l'état descriptif de division en volume ou en copropriété,
- les frais de bornage pour les programmes de maisons individuelles,

- les incidences liées à l'évolution de la fiscalité,
- les travaux modificatifs ou supplémentaires éventuellement commandés par le Client, qui seront supportés par le Client.

#### Actualisation du prix :

Le prix porté dans l'acte de vente sera ferme, définitif et non révisable si l'acte authentique est régularisé à l'expiration du délai maximum de Quarante Cinq (45) jours à compter de la notification du projet d'acte de vente. Il pourra être modifié dans l'hypothèse de modification du taux de TVA telle que visée ci-dessus.

Au cas où l'acte authentique n'aurait pas été signé par le Client à l'expiration du délai de Quarante Cinq (45) Jours susvisé, le prix sus-indiqué pourra, à la seule décision du Maître d'Ouvrage, être actualisé à la hausse en fonction de la variation de l'indice BT 01.

L'indice de base est le dernier publié au jour des présentes. L'indice à appliquer pour déterminer le prix actualisé est le dernier publié au jour de la signature de l'acte de vente. Le prix actualisé sera obtenu par application de la formule suivante :

- $P'$  = prix actualisé
- $P$  = prix de la réservation
- $P' = (P \times \text{Indice publié au jour de l'acte de vente}) / \text{Indice publié au jour de la réservation.}$

#### **Dispositions spécifiques TVA à taux réduit :**

Dans l'hypothèse où l'ensemble immobilier est situé dans une zone éligible au taux de TVA réduit conformément à l'article 278 sexies du Code Général des impôts, il sera appliqué au prix de vente un taux de TVA réduit, sous réserve que l'ensemble des conditions particulières ci-dessous mentionnées soient remplies :

- que le prix de vente du bien respecte les plafonds de prix de vente retenus au titre du PSLA ce que le Réservant reconnaît.
- que le RESERVATAIRE soit une personne physique et qu'il destine son acquisition à l'usage exclusif de résidence principale.
- qu'à la date de signature des présentes, les ressources (revenu fiscal de référence) de l'année N-2 du réservataire (n'étant l'année de la signature du contrat de réservation du lot ou des lots objet(s) du présent contrat) ainsi que des ressources de toutes les personnes composant son foyer fiscal ne dépassent pas les plafonds de ressources fixés par l'administration fiscale, lesquels correspondent aux plafonds applicables au PLS majorés de 11%.

En cas de fausses déclarations de la part du RESERVATAIRE, le présent contrat de réservation sera purement et simplement annulé.

Le RESERVATAIRE prendra l'engagement dans l'acte authentique d'acquisition de rembourser ou d'acquitter l'éventuel surplus de TVA correspondant qui serait réclamé par l'administration fiscale si les déclarations sus-indiquées étaient erronées.

En outre, le RESERVATAIRE reconnaît qu'il a été informé qu'en vertu de l'article 284 du Code Général de Impôts, le bénéfice du taux réduit de TVA sera remis en cause si dans les 10 ans de la date de signature de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement, la condition d'usage à titre de résidence principale cesse d'être remplie (revente, usage à titre de résidence secondaire, usage locatifs, etc.).

Dans cette hypothèse, le RESERVATAIRE a été informé qu'il sera tenu au paiement du complément d'impôt dû résultant de la différence entre le taux réduit et le taux normal de TVA diminué d'un dixième par année de détention à compter de la première année.

Le bénéfice du taux réduit ne sera pas remis en cause dans le cas de survenance des éléments suivants :

- Décès ;
- Décès d'un descendant direct faisant partie du ménage ;
- Mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de 70 Km entre le nouveau lieu de travail et le logement en cause ;
- Chômage d'une durée supérieure à un an ;
- Délivrance d'une carte d'invalidité définie à l'article L. 241-3 du Code de l'Action Sociale et des Familles ;
- Divorce ou dissolution d'un Pacte Civil de Solidarité ;
- Mariage ;
- Conclusion d'un Pacte Civil de Solidarité ;
- Naissance d'un enfant ;
- Délivrance de la carte d'invalidité définie à l'article L.241-3 du code de l'action sociales et des familles à l'un des enfants à charges.

## **Article 6 – Paiement du prix**

Le prix sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux selon l'échéancier fixé à l'article 4 des Conditions particulières.

La somme déposée en garantie en vertu de l'article 3 des présentes Conditions particulières, s'imputera sur le versement exigible à la signature de l'acte de vente.

Le paiement du solde du prix sera garanti par le privilège du vendeur réservé par le Maître d'Ouvrage, indépendamment de l'action résolutoire.

Les fractions du prix payable à terme ne porteront pas intérêt, mais tout retard de paiement donnera lieu à une indemnité de 1 % par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier.

## **Article 7 – Prêts sollicités par le Client**

Le Client déclare avoir l'intention de financer son acquisition à l'aide des prêts indiqués à l'article 5 des Conditions particulières, sauf à renoncer expressément à cette intention.

A défaut de précisions sur le ou les prêts qui sont sollicités, le Client déclare faire son affaire personnelle de ce financement.

Le Client déclare qu'il n'envisage pas de solliciter d'autres prêts que celui ou ceux indiqués pour financer son acquisition ; il reconnaît avoir été informé qu'en conséquence il ne saurait se prévaloir du bénéfice de l'article L.313-37 du code de la Consommation en cas de non obtention d'un crédit autre que celui ou ceux qu'il aura mentionnés, notamment pour obtenir la restitution du dépôt de garantie stipulé sous l'article 3 des présentes Conditions particulières.

Il s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention de ces prêts dans les meilleurs délais à compter de la signature du contrat de réservation.

A cet effet, il s'engage à déposer cette ou ces demandes de prêts auprès du ou des organismes de crédit de son choix, dans un délai de TRENTE (30) jours à compter de la signature par le Client du présent contrat de réservation et à en justifier auprès du Maître d'Ouvrage et ce en remettant au Maître d'Ouvrage une attestation émise par un ou plusieurs organismes de crédit et/ou un courtier en intermédiation bancaire justifiant du dépôt de la demande de prêt.

En cas de non-respect par le Client desdites obligations, le contrat de réservation sera caduc si bon semble au Maître d'Ouvrage. La caducité du contrat de réservation sera notifiée au Client par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le ou les prêts prévus à l'article 5 des Conditions particulières seront réputés obtenus par le Client dès réception par lui d'une ou plusieurs offres correspondant au montant total énoncé aux Conditions particulières.

Il s'engage à transmettre au Maître d'Ouvrage la copie de l'offre de prêt, ou du refus de prêt, émanant des organismes prêteurs dans les 48 heures suivant leur réception.

Dans le cas où le Client ne respecterait pas l'un ou l'autre de ces engagements, le Maître d'Ouvrage pourra se prévaloir de l'article 1304-3 nouveau du Code Civil, selon lequel la condition est réputée accomplie lorsque son bénéficiaire en a empêché l'accomplissement.

Si ce ou ces prêts n'ont pas été obtenus dans un délai de DEUX (2) mois à compter de la signature par le Client du présent contrat de réservation, le Maître d'Ouvrage pourra se prévaloir de la nullité dudit contrat en notifiant sa décision au Client, les Parties retrouvant ainsi leur pleine et entière liberté.

Le Client déclare qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement de son fait à l'octroi de ce crédit et notamment qu'il n'est pas en situation de surendettement et/ou n'est pas inscrit au Fichier de la Banque de France,
- Que les charges résultant de l'ensemble de ses emprunts n'excèdent pas les plafonds admis par les banques et établissements financiers,
- Qu'il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès invalidité sur la tête des Acquéreurs, ni des cautions éventuelles,
- Que les garanties demandées par l'établissement prêteur pourront, sauf imprévus, être mises en place.

## **Article 8 – Durée de validité du contrat**

A défaut de réalisation de la vente dans le délai de validité du contrat tel que prévu à l'article 7 des Conditions particulières, le présent contrat sera nul et de nul effet, sauf l'effet des dispositions relatives au dépôt de garantie stipulées sous l'article 3 des Conditions particulières.

## **Article 9 – Dépassement du délai de validité du contrat**

Toutefois, il est expressément convenu entre les Parties que si la vente en l'état futur d'achèvement n'est pas conclue dans le délai de validité fixé à l'article 7 des Conditions particulières, le Maître d'Ouvrage pourra proposer au Client un nouveau contrat à un prix tenant compte le cas échéant des variations des conditions économiques et dans la limite de la réglementation.

A cet effet, le Maître d'Ouvrage signifiera au Client les nouvelles conditions dans les huit jours de l'expiration du délai du contrat initial, par lettre recommandée avec avis de réception.

Le Client disposera d'un délai de 15 jours pour accepter ou refuser le nouveau contrat. Passé ce délai, et si le Client n'a pas fait connaître sa réponse, il sera réputé avoir refusé le nouveau contrat proposé et le Maître d'Ouvrage retrouvera sa pleine et entière liberté.

## **Article 10 – Conditions de réalisation du contrat de réservation**

Le contrat de réservation sera automatiquement caduc sans indemnité de part et d'autre dans l'un ou plusieurs des cas suivants :

- Si le Maître d'Ouvrage n'achète pas le terrain d'assiette de l'opération envisagée, quelle qu'en soit la cause,
- Si l'une des garanties d'achèvement ou de remboursement prévues par les articles R.261.17 à R.261.24 du Code de la Construction et de l'Habitation ne peut être mise en place,
- A défaut d'obtention par le Client du ou des prêts visés au plan de financement figurant à l'article 5 des Conditions particulières et ce dans les conditions prévues à l'article 7 des Conditions générales. En conséquence, le Client ne pourra exiger du Maître d'Ouvrage d'acquiescer sous la condition suspensive relative à l'obtention des prêts qui est prévue à l'article L. 313-41 alinéa 1 du code de la Consommation.
- Si le Maître d'Ouvrage n'obtient pas le permis de construire ou s'il ne devient pas définitif.

Le contrat de réservation sera caduc si bon semble au Maître d'Ouvrage dans l'un ou plusieurs des cas suivants :

- Si le Client ne justifie pas avoir déposé sa ou ses demandes de prêts dans les conditions prévues à l'article 7 des Conditions générales. Dans ce cas, le dépôt de garantie sera conservé par ce dernier à titre d'indemnité dans les conditions prévues à l'article 12 des Conditions générales
- Si le Client ne verse pas le montant du dépôt de garantie dans les conditions prévues à l'article 12 des Conditions générales.

## **Article 11 – Conclusion de la vente**

Après acquisition du terrain par le Maître d'Ouvrage et mise en place de la garantie financière d'achèvement, le projet d'acte notarié de vente sera notifié au Client. Dans cette notification, il sera proposé au Client une date de signature de l'acte de vente chez le notaire.

Toutefois, l'acte de vente ne pourra être signé qu'après l'obtention des prêts conformément au plan de financement prévu, sauf renonciation aux prêts demandés par le Client.

A compter de cette notification, et en application des dispositions de l'article R.261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Client dispose d'un délai d'un (1) mois avant la date prévue pour la signature pour examiner le projet d'acte et ses annexes. Toutefois, il est expressément

convenu que le Client pourra demander la régularisation de l'acte de vente avant l'expiration de ce délai d'un mois et au plus tard dans les quarante-cinq (45) jours suivant cette notification.

L'acte de vente sera reçu par le notaire du Vendeur et revêtira la forme de la « vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) ».

Si le Client ne se présente pas au rendez-vous fixé pour la signature de l'acte authentique ou si, s'étant présenté, il refuse de signer ou de verser la totalité de la fraction du prix exigible ledit jour, sommation lui sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra judiciaire, huit jours à l'avance, de se présenter à jour et heure fixes en l'office notarial désigné à l'article 8 des Conditions particulières.

En cas de nouvelle absence, le Maître d'Ouvrage pourra vendre les lots désignés à l'article 2 des Conditions particulières à toute personne de son choix.

Par ailleurs, si le Client n'est pas en droit de solliciter la restitution du dépôt de garantie, le Maître d'Ouvrage pourra demander à l'office notarial dépositaire l'attribution dudit dépôt de garantie entre ses mains.

## **Article 12 – Dépôt de garantie**

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité des biens réservés, le Client verse par virement bancaire au compte séquestre de l'office notarial indiqué à l'article 3 des Conditions particulières, la somme indiquée à l'article 3 des Conditions particulières.

Cette somme est indisponible, incessible et insaisissable.

Le Client s'engage à procéder à ce virement à l'issue du délai de rétractation visé à l'article 14 des Conditions générales.

A défaut de règlement du dépôt de garantie dans les 15 jours suivant la réception par le Client du contrat signé telle que visée à l'article 14 des Conditions générales, le contrat de réservation sera caduc si bon semble au Maître d'Ouvrage.

La caducité du contrat de réservation sera notifiée au Client par lettre recommandée avec accusé de réception.

### 1. En cas de réalisation de la vente

L'indisponibilité cessera et le montant de ce dépôt de garantie s'imputera sur la fraction exigible du prix à la date de signature de l'acte authentique de vente.

### 2. En cas de modification substantielle du programme immobilier

Le Maître d'Ouvrage s'engage à en informer le Client par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard 30 jours à compter de la survenance de la modification.

Le Client dispose alors d'un délai de 15 jours à compter de la réception de ladite lettre pour notifier sous la même forme au Maître d'Ouvrage :

- soit sa volonté de maintenir sa réservation,
- soit sa volonté d'y renoncer. Dans ce cas, le dépôt de garantie lui sera alors restitué dans le délai maximum d'un mois à l'exclusion de toute autre indemnité à quelque titre que ce soit.

### 3. En cas de non réalisation de la vente du fait du Maître d'Ouvrage

Au cas où le Maître d'Ouvrage n'offrirait pas la vente dans le délai fixé aux Conditions particulières, le montant du dépôt de garantie sera restitué par le notaire au Réservataire, sur demande de ce dernier et sans indemnité, sous réserve que le Maître d'Ouvrage ne justifie pas avoir offert la vente dans le délai prévu.

De même, le dépôt de garantie sera restitué au Réservataire sans indemnité si le Maître d'Ouvrage fait connaître au Client, avant l'expiration du délai prévu aux Conditions particulières pour la réalisation de la vente, qu'il renonce à poursuivre l'opération.

#### 4. En cas de non réalisation de la vente du fait du Client

Au cas où la réalisation ayant été offerte, le Client renoncerait à acquérir pour l'une des causes énoncées au b, c, d et e de l'article R.261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation, qui ouvrent droit au remboursement du dépôt de garantie, il devra notifier, par lettre recommandée avec accusé de réception sa demande motivée de remboursement au Maître d'Ouvrage au plus tard dans le délai de quinze jours après l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification de l'acte de vente par le notaire.

Le Maître d'Ouvrage devra, dans un délai de 15 jours après l'émission de la demande de remboursement, faire connaître au Client s'il reconnaît ou s'il conteste le droit au Client au remboursement.

S'il reconnaît son droit ou à défaut de contestation, le Client sera remboursé dans le délai de trois mois à compter de la demande du Client.

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

#### 5. En cas de non réalisation des conditions édictées à l'article 10 des Conditions Générales

Le dépôt de garantie sera restitué dans le délai de 15 jours en cas de caducité du contrat de réservation à la suite de la non réalisation d'une des quatre conditions visées au paragraphe 1 de l'article 10 des Conditions Générales et notamment dans le cas où le Client n'obtiendrait pas les prêts visés à l'article 7 des Conditions Générales, à condition qu'il en ait effectivement fait la demande et puisse en justifier.

Au cas où, par sa faute ou sa négligence, le Client aurait empêché l'obtention de ces prêts, le montant du dépôt de garantie resterait acquis à titre de dommages et intérêts forfaitaires au Maître d'Ouvrage qui ne pourrait pas demander une quelconque autre indemnité.

Conformément à l'article R.261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, les articles R.261-28 à R.261-31 sont ci-après littéralement reproduits et le Client déclare en avoir pris connaissance :

*« Art. R. 261-28 Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 pour 100 du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an; ce pourcentage est limité à 2 pour 100 si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans »*

*« Art. 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. »*

*« Art. R. 261-30 Le Réservant doit notifier au Réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte. »*

« Art. 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 le délai prévu au contrat préliminaire ;

b) Si le prix de vente excède de plus de 5 pour 100 le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité ;

c) Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10 pour 100 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 10 pour 100.

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 13 – Enregistrement**

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

Si la formalité était cependant requise par le Client, les frais seraient à sa charge.

### **Article 14 – Prise d'effet du présent contrat de réservation – Droit à rétractation**

Conformément à l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- le présent contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec avis de réception au Client, par voie postale ou par lettre recommandée électronique en fonction de l'option choisie dans les Conditions particulières.
- le Client disposera d'un délai de rétractation de 10 jours courant à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée postale ou du lendemain de la réception sur son compte email de la lettre recommandée électronique notifiant le présent contrat de réservation.

### **Article 15 – Données personnelles**

Ainsi qu'il est précisé à l'article 12 des conditions particulières, l'annexe 4 précise l'ensemble des droits (information, accès, rectification, opposition, etc.) dont le Client dispose, en tant que personne dont les données sont collectées et traitées au titre du présent contrat.

### **Article 16 – Règlement des litiges**

Les Parties conviennent de soumettre leurs différends à la juridiction compétente.

Néanmoins, en vue de leur résolution amiable, le Client peut adresser préalablement toute réclamation au Maître d'Ouvrage.

A défaut d'accord trouvé entre les Parties, le Client est informé qu'il a la faculté de saisir le médiateur de la consommation dont les coordonnées sont :

Association MEDIMMOCONSO, 3 avenue Adrien Moisan, 78 400 CHATOU

Mail : [contact@medimmoconso.fr](mailto:contact@medimmoconso.fr)

Site internet : <http://medimmoconso.fr>

### **Article 17 – Ethique et conformité**

Le (s) Réservataire(s) déclare(nt) à la SSCV Quai Neuf Bordeaux qu'il(s) ne s'engage(nt), directement ou indirectement, à aucun moment, dans une quelconque pratique ou conduite pouvant être qualifiée d'acte constitutif de corruption active ou passive, de trafic d'influence ou de complicité de trafic d'influence, de délit de favoritisme ou de complicité ou recel de favoritisme, de blanchiment d'argent, de pratique ou conduite anticoncurrentielle ou de prise illégale d'intérêts. A cet égard, Le (s) Réservataire(s) reconnaît(ssen)t avoir pris connaissance des règles d'éthique auxquelles la SSCV Quai Neuf Bordeaux est assujettie.

Le (s) Réservataire(s) fera(ont) ses (leurs) meilleurs efforts pour que les personnes qui lui (leur) sont, le cas échéant, associées pour les besoins de l'exécution du présent Contrat de Réservation (notamment, ses (leurs) sous-traitants, fournisseurs et consultants) souscrivent par écrit à des garanties équivalentes à celles stipulées au présent article.

### **Article 18 – Lutte contre le blanchiment**

Le(s) Réservataire(s) déclare(nt) qu'il(s) effectuera(ont) le paiement du Prix de Vente au moyen de ses/leurs fonds propres et, le cas échéant, de concours bancaires.

Il(s) reconnaît(ssen)t par ailleurs avoir été informé(s) par le Réservant des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visées par les articles L.561-1 à L.574-6 du Code monétaire et financier.

En application de ces dispositions, il(s) garanti(ssen)t :

- que les fonds qu'il(s) engagera(ont) ne proviennent pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent pas au financement du terrorisme (article L.561-16 du Code monétaire et financier) ;
- que la réservation et l'acquisition du Bien réservé ne sont pas liées au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme (article L.561-15-1 du Code monétaire et financier).

### **Article 19 – Notification et correspondances**

L'envoi de toutes les notifications à l'attention du CLIENT et relatives à l'exécution du présent contrat, notamment les notifications opérées dans le cadre des articles L.271-1 et R.261-30 du Code de la construction et de l'habitation visées ci-après, seront effectuées par lettre recommandée adressée soit par voie postale, soit, sous réserve de l'accord du CLIENT exprimé dans les Conditions Particulières, par voie électronique, conformément aux articles 1126 du code civil et L.100 du Code

des postes et des communications électroniques aux adresses indiquées dans les Conditions particulières.

Il est précisé que l'accord donné ci-dessus concerne les notifications et correspondances adressées par voie électronique que ce soit par le Réservant et/ou l'Office Notarial chargé de régulariser la vente en état futur d'achèvement.

### **19-1 Notification par voie électronique**

Sous réserve de l'accord du Client tel qu'indiqué ci-dessus, s'agissant des notifications effectuées par voie électronique, le Client reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du Compte e-mail qu'il a indiqué aux Conditions particulières, tant pour son accès et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder.

Il est ici précisé que dans l'hypothèse d'une notification par voie électronique, le Client recevra à cet effet à son adresse mail un e-mail de la société chargée de l'acheminement, à savoir la société AR24, lui demandant de confirmer son autorisation de recevoir une lettre recommandée par voie électronique, conformément aux articles R 53-1 et suivants du code des postes et communications électroniques. Cette acceptation permet ensuite la réception de la lettre recommandée adressée par le Maître d'Ouvrage au Client.

Toute correspondance avec le Maître d'Ouvrage ou par le notaire dans le cadre de l'exécution du présent contrat effectuée par le Client au travers de son Compte e-mail sera réputée effectuée par ce Client et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier sauf en cas de perte, usage abusif de son compte e-mail ou fermeture de son compte e-mail indépendante de son fait.

Dans ces hypothèses, le Client s'engage à signaler immédiatement au Maître d'Ouvrage par écrit toute perte, fermeture ou usage abusif de son Compte e-mail, et à lui communiquer ses nouvelles coordonnées de compte e-mail.

Il est précisé qu'en cas de pluralité de Clients et d'utilisation de la même adresse e-mail, chacun déclare avoir un accès à ladite boîte e-mail et chacun donne mandat exprès à l'autre pour accepter de recevoir la lettre recommandée électronique.

### **19-2 Notification par voie postale**

S'agissant des notifications effectuées par voie postale, le Client est informé que cette notification lui sera adressée par courrier recommandé avec avis de réception, étant ici précisé qu'en cas de pluralité de Clients, chacun donne mandat exprès à l'autre afin de recevoir un envoi unique adressé à l'ensemble des Clients dans le cadre de l'article R.261-30 du Code de la construction et de l'habitation et de le retirer auprès des services postaux

## **Article 20 – Convention de preuve - Signature numérique**

Dans l'hypothèse où le présent contrat de réservation et ses annexes seraient signés numériquement :

- Le Client déclare les avoir lus et les accepter dans leur intégralité ;

En particulier :

- o Consentir au traitement des données personnelles suivant l'article 12 des Conditions particulières,
- o Reconnaître être informé de ce que si, contrairement aux indications portées dans la présente, il recourt néanmoins à un prêt, il ne pourra se prévaloir du statut protecteur

institué par les articles L.313-40 et suivants du Code de la consommation

- Le client garantit être capable et dûment habilité à les signer ;

Le Client accepte, en application des articles 1366 et 1367 du Code Civil, que les fichiers, données, messages et registres électroniques, conservés dans les systèmes d'information du prestataire de signature et de tiers-archivage désigné par Bouygues Immobilier soient admis à titre de preuve des communications et échanges intervenus.

En cas de signature électronique

En cas de signature manuscrite

Fait à \_\_\_\_\_ en deux (2) exemplaires originaux

Le \_\_\_\_\_

(Signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite « Lu et Approuvé »

<b>LE RÉSERVANT</b>	<b>LE RÉSERVATAIRE 1</b>
	<b>LE RESERVATAIRE 2</b>

## Annexes

1. Plans
2. Notice descriptive
3. Etat des risques et pollutions