

« Les Vergers de Châtenay »

CHATENAY MALABRY- 92290

Programme N° 2720

CONTRAT PRELIMINAIRE DE RÉSERVATION
(préalable à une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

KAUFMAN & BROAD DEVELOPPEMENT, Société par Action Simplifiée, au capital de 152.449.02 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le N° 340 708 858, dont le siège social est à Courbevoie (92400) 17 Quai du Président Paul Doumer.

Tel agence : 01 41 43 43 43

Mail contact : contact@ketb.com

Ci-après dénommée "LE RÉSERVANT"

D'une part,

ET :

M / Mme / Société (n°RCS obligatoire _____)

NOM _____

Prénom _____

Né le _____ à _____

Nationalité _____

Adresse _____

Téléphone _____

Courriel _____ (indispensable pour la création et l'accès à l'espace client personnel)

M / Mme / Société (n°RCS obligatoire _____)

NOM _____

Prénom _____

Né le _____ à _____

Nationalité _____

Adresse _____

Téléphone _____

Courriel _____ (indispensable pour la création et l'accès à l'espace client personnel)

Mariés le _____ à _____

Contrat de mariage oui / non du _____ Notaire _____

Régime : Séparation de biens / Communauté universelle / Participation aux acquêts

PACS le _____ à _____

Agissant solidairement

Ci-après dénommés ensemble "LE RÉSERVATAIRE"

D'autre part,

EXPOSE

Le RÉSERVANT se propose de réaliser un ensemble immobilier, « **Les Vergers de Châtenay** » situé sur la commune **de Châtenay-Malabry (92290) - Rue de la Ferme.**

Le RÉSERVANT a procédé à des études préalables portant sur cette opération, sa consistance et la qualité de construction. Toutefois, sa réalisation est subordonnée à sa faisabilité aux plans juridique, administratif (obtention permis de construire, recours des tiers, acquisition des terrains), commercial, technique et financier.

Ainsi, si l'appréciation des études poursuivies fait apparaître, pour quelque cause que ce soit, que l'opération ne peut être menée à bien dans le respect des objectifs d'origine, le RÉSERVANT pourra être amené à modifier le projet ou y renoncer, ce que le Réservataire accepte par avance.

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DU CONTRAT

- Le RÉSERVANT s'engage à réserver au profit du RÉSERVATAIRE, les biens spécifiés à l'article 2, en contrepartie du versement par le RÉSERVATAIRE du dépôt de garantie visé à l'article 5 du présent contrat, le tout dans les conditions qui suivent.
Le présent contrat est soumis aux conditions des articles L.261-15 et R.261-25 à R.261-31 du Code de la Construction et l'Habitation.
- Le RESERVANT informe le RESERVATAIRE qu'il se réserve, néanmoins, dans le cadre de sa commercialisation, le droit de proposer à des investisseurs et/ou bailleur social, la « vente en bloc » de tout ou partie de l'opération, ce que le RESERVATAIRE accepte expressément.

Le présent contrat sera en conséquence caduc en cas de signature entre le RESERVANT et un investisseur, personne physique ou morale unique, d'un contrat de réservation portant sur tout ou partie de l'opération de l'opération en vue de sa « vente en bloc ».

Le RESERVANT informera le RESERVATAIRE de cette « réservation en bloc » dans le délai d'un mois de ladite réservation, et lui remboursera le dépôt de garantie, sans que le RESERVATAIRE puisse prétendre à aucune autre indemnité.

- Il est rappelé que le RESERVANT n'envisage qu'une opération de réservation, à suivre d'une vente par acte authentique des biens réservés aux présentes, le RESERVANT ne prenant aucun engagement au titre des avantages fiscaux attendus du RESERVATAIRE ou des performances de rentabilité des biens vendus ; sa responsabilité ne saurait donc en aucun cas être recherchée à ce titre, ni à raison de tous conseils et/ou contrats souscrits par le RESERVATAIRE auprès d'un tiers au présent contrat concernant les aspects personnalisés juridiques, financiers et fiscaux et les garanties attachées de son opération immobilière (notamment contrat de gestion locative, garanties locatives, garantie revente, etc...) lesdits tiers intervenant sous leur seule responsabilité dans leurs relations avec le RESERVATAIRE.

ARTICLE 2 – DESIGNATION

La réservation, objet du présent contrat, porte sur :

2.1. Description de l'opération :

L'ensemble immobilier situé **rue de la Ferme 92290 Châtenay-Malabry** est composé de 4 bâtiments allant du R + 2 + Attique au R + 3 + Attique sur 1 niveau de sous-sol de 91 places de stationnements, comprenant 90 logements dont 75 logements en accession (bâtiment B/C/D) et 15 logements sociaux (bâtiment A).

Etant précisé que conformément aux dispositions de la loi SRU et à la demande de la Mairie, 15 logements dépendant du programme immobilier sont destinés à être acquis par un ou plusieurs organismes conventionnés pour être donnés en location suivant conditions de ressources.

Le réservataire reconnaît avoir été mis en mesure de prendre connaissance et de pouvoir apprécier la situation et l'environnement dudit programme.

Le RÉSERVANT informe le RESERVATAIRE que dans le cadre de l'aménagement de l'emprise foncière globale de la ZAC « LA VALLEE » :

- L'objectif urbain consiste en la création d'un écoquartier labellisé. A cet effet, il est prévu au travers du cahier des charges de cession de terrains de la ZAC CHATENAY-MALABRY « LA VALLEE » que les besoins en chauffage et eau chaude sanitaire des futurs utilisateurs, occupants, propriétaires et locataires des constructions du périmètre d'ensemble de la ZAC soient couverts par au minimum 50% d'énergies renouvelables.

En vue de répondre à cet objectif, il a été initié la mise en place d'un réseau de chaleur privé et retenu le principe d'un réseau de chaleur tirant son énergie de puits de géothermie et, en appoint et en secours, de gaz.

A cet effet, il est prévu de raccorder chacun des différents ensembles immobiliers du périmètre d'ensemble de la ZAC « LA VALLEE », à ce réseau de chaleur urbain privé pour la fourniture en chauffage et eau chaude sanitaire.

Il est ainsi envisagé, dans l'intérêt conjoint des futurs utilisateurs, occupants, propriétaires et locataires des ensembles immobiliers de la ZAC, la souscription par le RESERVANT, aux côtés des autres opérateurs immobiliers de la ZAC, d'un contrat de chaleur au titre duquel sera régularisé un contrat de raccordement propre à chacun de ceux-ci, et les polices d'abonnements et règlements de service avec les abonnés pour leur consommation personnelle.

Dans ce cadre, le prestataire pressenti à ce jour pour la conception, la construction, l'exploitation et la maintenance de ce réseau de chaleur, est la société FLOWERGY CHATENAY-MALABRY, dépendant du groupe EIFFAGE ENERGIE SYSTEMES.

La durée prévisionnelle du contrat se décomposant comme suit :

- une période d'une durée prévisionnelle de cent onze (111) mois démarrant à la date de signature du contrat de Chaleur et s'achevant à la date effective de mise en service de la dernière sous-station du dernier Lot de la ZAC effectivement réalisé (période de construction) ; et
- une période de 28 ans démarrant à la date effective de mise en service de la première sous-station et au plus tard 6 mois à compter de la date contractuelle de mise en service de la première sous-station (période d'exploitation).

La période de construction et la période d'exploitation se chevauchant.

- Le RÉSERVANT envisage de requérir aux côtés des autres opérateurs immobiliers de la ZAC, la constitution d'une association de propriétaires, de type Association Syndicale Libre (A.S.L.), à mettre en place à l'échelle de l'ensemble de la ZAC « LA VALLEE » (dans le périmètre de laquelle se trouveront les Biens).

Cette ASL aurait notamment pour objet d'assurer, dans son périmètre d'intervention, au bénéfice de ses membres, la gestion, l'exploitation et/ou la propriété selon le cas, des ouvrages, équipements, et services d'intérêt collectif à tout ou partie des propriétaires et occupants des ensembles immobiliers des terrains situés dans le périmètre de la ZAC ; en ce compris prévisionnellement - entre autres - :

1. en cas de réalisation effective, la reprise à son compte et la gestion du contrat de chaleur alors en cours, en vue notamment de :

(i) reprendre en son nom et/ou conclure tous traités et marchés avec toutes entreprises ou sociétés de services pour la fourniture normale et régulière des services d'intérêt collectif et tout contrat d'exploitation et de gestion avec toute société, et plus particulièrement de :

- reprendre en son nom, le bénéfice du contrat de chaleur, à l'exception des droits et obligations dudit contrat attachés à la réalisation des travaux du réseau, exécuter ledit contrat à compter, pour chaque programme de construction situé dans le périmètre d'intervention, de la mise en service effective de la sous-station dont ce programme dépend, et le raccordement de ce dernier au réseau de chaleur ;
- souscrire un contrat de suivi avec un expert technique énergéticien qui aura notamment pour mission de suivre les performances du réseau de chaleur, l'état du compte « gros entretien renouvellement », et le cas échéant de proposer des améliorations ou modernisations du réseau de chaleur en fonction des évolutions de la technologie ;
- recevoir, sans prix :
 - o la propriété de la chaufferie centralisée, ledit immeuble étant destiné à accueillir la pompe à chaleur (PAC) et les chaudières gaz du réseau de chaleur dès la mise en service des équipements qu'ils contiennent,
 - o la propriété des terrain(s) ou volume(s) dans lesquels se trouveront les puits géothermiques, dès la mise en service des équipements qu'ils contiennent,
 - o au terme du contrat de chaleur, la propriété du réseau de chaleur,
- mettre à disposition de l'exploitant du contrat de chaleur à titre gratuit la chaufferie centralisée, et terrains ou volumes supportant les puits géothermiques sus-visés ;

(ii) s'assurer en tout temps, pendant le contrat de chaleur, et à l'issue de celui-ci dans le cadre de la souscription de tout nouveau contrat, de la bonne souscription par les membres de l'ASL (ou leur représentant compétent et notamment les syndicats des copropriétaires pour les immeubles soumis à loi du 10 juillet 1965), des polices d'abonnement et règlements de service au réseau de chaleur ;

(iii) l'acquisition ou la réalisation, le cas échéant, des ouvrages, espaces et éléments d'équipements présentant un intérêt collectif pour tous les propriétaires ou occupants des constructions situés dans le périmètre d'intervention ou certains d'entre eux, et plus particulièrement de se voir transférer la propriété du réseau de chaleur aux termes du contrat de chaleur dans les conditions et selon les modalités stipulées audit contrat ;

(iv) d'assurer la gestion, l'entretien, la réparation, le remplacement et si nécessaire le déplacement de tous les ouvrages, espaces et éléments d'équipements présentant un intérêt collectif nécessaires au fonctionnement du réseau de chaleur et situés à l'intérieur de son périmètre d'intervention ;

(v) décider et d'exécuter tous travaux d'entretien, de réfection, de remplacement en vue d'assurer à l'ensemble des propriétaires la jouissance de leurs droits au réseau de chaleur ;

(vi) à l'expiration du contrat de chaleur, négocier et conclure tout contrat nécessaire à l'exploitation et la maintenance du réseau de chaleur ;

Étant ici précisé que :

(i) l'ASL réalisera son objet ci-dessus défini, qu'elle ait ou non acquis la propriété des ouvrages et équipements dont elle a la charge.

(ii) l'ASL disposera d'un droit d'accès à titre gratuit aux locaux ou espaces appartenant à ses membres nécessaires à un équipement d'intérêt collectif, notamment les sous-stations du réseau de chaleur pour faire réaliser par ses préposés ou entreprises et plus particulièrement par l'exploitant du contrat de chaleur, ainsi que toute personne autorisée par ce dernier, ou tout autre exploitant qui lui serait substitué ou à qui serait attribué un contrat d'exploitation du réseau de chaleur les prestations nécessaires à l'accomplissement de son objet social. Le respect par les membres de l'ASL de cet engagement est fondamental pour permettre à l'ASL d'assurer sa mission de gestion du réseau de chaleur.

2. en cas de réalisation effective, l'exploitation directe ou indirecte par tout prestataire d'un service de mise à disposition de chambres d'amis dans le périmètre d'intervention, lesquelles seront situées dans différents lots de la ZAC à définir au fur et à mesure de la conception des constructions par chacun des acquéreurs de lots à destination de logements.

Avec notamment pour objet :

(i) de recevoir sans prix l'usufruit des lots de copropriété à usage de chambres d'amis pour une durée de trente ans à compter de la date de livraison de la première chambre,

(ii) de reprendre en son nom et/ou conclure tous traités et marchés avec toutes entreprises ou sociétés de services pour la mise à disposition des chambres d'amis,

(iii) d'assurer, pour les propriétaires ou locataires de biens immobiliers en tout ou partie à usage de logement situés au sein du périmètre d'intervention, la mise à disposition, selon un tarif indiqué dans le règlement intérieur des chambres d'amis,

(iv) d'assurer la gestion, l'entretien, la réparation des chambres d'amis,

(v) d'assurer l'entretien, la réparation et éventuellement le remplacement des meubles meublants qui garnissent les chambres d'amis,

(vi) de souscrire toutes les assurances relatives aux chambres d'amis,

(vii) de reprendre en son nom et/ou conclure tous traités et marchés avec toutes entreprises ou sociétés de services pour la mise en place et l'exploitation des chambres d'amis,

(viii) de percevoir les redevances afférentes à la mise à disposition des chambres d'amis,

(ix) d'acquitter la totalité des charges de copropriété afférentes aux lots constitutifs des chambres d'amis, les taxes d'habitation, ainsi que les taxes foncières que le nu-propriétaire pourra lui répercuter. Par dérogation à l'article 605 du Code civil, l'ASL supportera la totalité des réparations sans qu'il y ait lieu de distinguer si elles constituent des dépenses d'entretien ou de réparation,

(x) d'agir en justice, notamment pour le recouvrement des charges et inscrire, le cas échéant, tous privilèges et garanties sur les actifs des propriétaires défallants et en donner mainlevée.

3. la création le cas échéant de tous équipements collectifs nouveaux relevant du périmètre d'intervention de l'ASL, sur des terrains propriété de celle-ci, de convenir de la mise en place de tout nouveau service d'intérêt collectif.

4. la gestion et la police des biens collectifs dès leur mise en service et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'ASL. A cet égard, l'ASL devra avoir pour mission expresse de faire respecter, au besoin par voie judiciaire, par ses membres les dispositions du règlement de jouissance – cahier des charges et les obligations leur incombant dans l'intérêt collectif des membres de l'ASL.

5. éventuellement, la mise en place de toute plateforme numérique qui accueille les données du quartier, notamment énergétiques, en vue de procéder au suivi des consommations et de proposer tout service aux occupants (service de coaching énergétique, animation du quartier...); et le cas échéant la mise en place de toute instrumentation appropriée en vue de la collecte des données.

6. d'une façon générale, l'ASL devra pouvoir :

(i) régler (a) aux prestataires de services, les frais et honoraires nécessités par le fonctionnement de l'ASL et/ou par la réalisation de son objet et (b) aux entreprises et sociétés d'exploitation, les prix des marchés conclus avec elles ;

(ii) répartir les charges entre les membres de l'ASL, conformément aux critères de répartition des charges qui sera défini ;

(iii) s'assurer par tous moyens de droit du recouvrement et du paiement de ces charges ; de faire opposition le cas échéant à la mutation d'un bien à titre onéreux pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire ;

(iv) régler toutes les difficultés relatives aux services d'intérêt collectif et aux ouvrages et équipements collectifs du périmètre d'intervention ;

(v) souscrire toutes les assurances relatives aux ouvrages et équipements collectifs du périmètre d'intervention ;

(vi) assurer le strict respect des servitudes générales, réciproques et particulières et des obligations de faire et de ne pas faire profitant ou s'imposant à tous les propriétaires, occupants ou locataires compris dans le périmètre d'intervention, et de faire respecter en toutes circonstances, notamment le règlement de jouissance - cahier des charges ;

(vii) recevoir toutes subventions et aides de toute nature ;

(viii) agir en justice, notamment pour le recouvrement des charges et inscrire, le cas échéant, tous privilèges et garanties sur les actifs des propriétaires défallants et en donner mainlevée ;

(ix) réaliser ou faire réaliser (a) toutes opérations, mobilières et immobilières concourant directement ou indirectement à son objet, (b) toutes aliénations ou échanges de biens lui appartenant, et (c) toutes prestations exécutées dans l'intérêt général des membres de l'ASL.

A ce stade de signature des présentes, la mise en place à l'échelle de la ZAC du réseau de chaleur, du service de chambres d'amis, et de l'ASL, ci-dessus présentés à titre de projet, ont été concrétisées.

Ce qui précède est indiqué sans que la présente clause constitue pour autant un engagement du RÉSERVANT et des autres promoteurs de la ZAC de mettre en place ces équipements et services.

Lors de la Notification du projet d'acte de vente, le RÉSERVANT adressera au RESERVATAIRE selon le cas un projet ou la copie signée des statuts et cahier des charges d'ASL et/ou du contrat de chaleur et/ou de tout contrat afférent au service de chambres d'amis, alors mis en place. L'acte de vente prévoira tout mandat nécessaire donné par le RESERVATAIRE devenu Acquéreur au RESERVANT devenu Vendeur de souscrire l'ensemble des contrats à ce titre (dont contrat de raccordement pour ce qui concerne la mise en œuvre du contrat de chaleur) et autres nécessaires à l'organisation et au fonctionnement de l'ensemble immobilier objet des présentes et de la ZAC « LA VALLEE ».

A noter que dans l'hypothèse de création de l'ASL de la ZAC, le RESERVATAIRE devenu Acquéreur en sera membre de plein droit à la constitution effective de celle-ci, par l'effet de la régularisation de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement en réalisation

des présentes, et adhèrera ainsi automatiquement à l'ensemble des droits et obligations, et charges et conditions en résultant.

Observation étant ici faite, que en attendant la finalisation du réseau de chaleur par géothermie (privé ou communal), le réseau de chaleur sera hypothétiquement assuré par une alimentation au gaz naturel et/ou une chaufferie biomasse.

2.2. - Consistance des biens réservés :

- Dans le Bâtiment
- Un appartement n° (*numéro commercial*)..... à l'étage de type , d'une surface habitable approximative de m², comportant pièces principales, entrée, cuisine, salle(s) de bains, cabinet de toilette (WC), dégagement, rangement.
- Parking en sous-sol n°
- Cave en sous-sol n°

La consistance du bien réservé résulte en outre du plan de celui-ci annexé au présent contrat et dont le RÉSERVATAIRE reconnaît avoir reçu un exemplaire.
En cas de contradiction, la description figurant au présent contrat prévaudra sur tout autre document.

2.3. - Qualité de la construction

Celle-ci résulte de la notice descriptive sommaire des parties privatives et communes de l'ensemble immobilier, annexée au présent contrat et dont le RÉSERVATAIRE reconnaît avoir reçu un exemplaire et qui comprend :

- l'indication à titre prévisionnel de la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipements privatifs,
- l'indication à titre prévisionnel des éléments d'équipements collectifs qui présenteront une utilité pour les biens réservés.

2.4 - Situation Administrative

Le Permis de Construire n° PC 092 019 22*0007 a été déposé le 6 Avril 2022 pour la construction de 90 logements.

L'ensemble immobilier supportera toutes les charges et servitudes résultant du permis de construire, de son permis de construire modificatif, et de ses modifications éventuelles, ainsi que du règlement de copropriété et, le cas échéant, de la division en volumes et/ou de l'Association Syndicale Libre que le RESERVANT établira, le RESERVATAIRE étant, par ailleurs, tenu d'adhérer à la copropriété constituée.

ARTICLE 3 : CONDITIONS DE LA VENTE A INTERVENIR

3.1. – Prix

3.1.1. - Montant et détermination du prix

La vente en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix ferme, forfaitaire, définitif et non révisable de :

_____ EUROS en lettres
(_____ EUR en chiffres) HORS TAXE, sauf ce qui sera dit ci-après.

Auquel s'ajoutera la TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE au taux en vigueur au jour de la signature de l'acte authentique de vente (20 % actuellement applicable) soit _____ EUROS (X EUR))

Soit un PRIX TVA INCLUSE de _____ EUROS TTC (_____ EUR TTC).

Etant entendu :

1/ que toute variation du taux de la taxe sur la valeur ajoutée au jour de la vente sera supportée par le RESERVATAIRE, devenu Acquéreur, ou lui bénéficiera dans la mesure où elle s'appliquerait,

2/ que la taxe sur la valeur ajoutée sera payée en même temps que chacune des fractions du prix hors taxe, conformément à l'échéancier ci-après,

Le RESERVATAIRE est informé que le vendeur a opté à la TVA sur les encaissements.

Ce prix se décompose de la façon suivante :

Appartement : € HT, soit _____ € TTC

Parking :€ HT, soit _____ € TTC

3.1.2. – Contenu du prix

Il est précisé que le prix ne comprend pas :

- les frais d'actes notariés de vente, y compris les frais de timbre et de publicité foncière qui resteront à la charge de l'acquéreur,
- les frais et charges de prêts sollicités par le RÉSERVATAIRE,
- le coût des travaux supplémentaires par rapport aux prévisions de la réservation qui seraient demandés par le RÉSERVATAIRE,
- le montant de tous impôts et taxes, participations et autres redevances à la charge de l'acquéreur, y compris ceux qui viendraient à être modifiés ou créés,
- les charges de la copropriété, à compter de la mise à disposition du lot à l'acquéreur,
- les frais d'établissement de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété, que le RESERVATAIRE devra régler le jour de la signature de l'acte authentique, ce dont il reconnaît avoir été informé.

3.1.3. – Modalités de paiement du prix

Le prix sera payé conformément à l'échelonnement qui suit :

En cumul

- | | | |
|---|-----------|-------|
| o Ouverture du chantier/déconstruction..... | 5 %..... | 5 % |
| o Travaux effectivement démarrés | 25%..... | 30% |
| o Achèvement des Fondations | 5 %..... | 35 % |
| o Achèvement Plancher bas R.D.C | 20 %..... | 55 % |
| o Achèvement Plancher bas 2è étage..... | 10 %..... | 65 % |
| o Mise hors d'eau | 5 %..... | 70 % |
| o Achèvement Menuiseries extérieures..... | 10 %..... | 80 % |
| o Achèvement Cloisonnements intérieurs..... | 10 %..... | 90 % |
| o Achèvement des travaux | 5 %..... | 95 % |
| o Livraison | 5 %..... | 100 % |

Etant ici précisé que le premier versement aura lieu le jour de la signature authentique de l'acte en fonction de l'avancement des travaux.

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

Les fractions du prix restant à payer seront réglées dans un délai de quinze jours suivant l'envoi de chaque attestation d'avancement des travaux établie dans les conditions précisées dans l'acte de vente.

Les fractions faisant l'objet d'appels de fonds ne portent pas intérêt, mais tout retard de paiement par rapport au délai indiqué dans l'appel de fonds donnera lieu à une indemnité de 1 % de la somme exigée par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier et le versement de l'indemnité devant intervenir préalablement à tout autre paiement.

3.1.4. - Hypothèque légale du vendeur - action résolutoire

A la sûreté et garantie du paiement du solde du prix et de tous intérêts et accessoires, le RESERVATAIRE fait réserve expresse à son profit de l'hypothèque légale du vendeur visée aux articles 2402, indépendamment et suivants, et de l'action résolutoire qu'il entend également se réserver

L'inscription, effectuée aux frais du RESERVATAIRE, sera prise pour une somme garantie (en principal) égale au montant du PRIX DE VENTE TTC, outre un montant des accessoires estimés à 20%, pour une durée expirant 2 années après la date prévisionnelle de livraison.

3.2. – Financement de l'acquisition

Le RÉSERVATAIRE se propose de financer l'acquisition des biens objet de la présente réservation au moyen :

- De fonds propres d'un montant

de :€

- d'un prêt d'un montant

de :€

consenti par.....pour une durée

de.....

- d'un prêt d'un montant

de :€

consenti par.....pour une durée

de.....

- d'un prêt d'un montant

de :€

consenti par.....pour une durée

de.....

Choisir selon la situation le cas n° 1 ou le cas n°2.
(Barrer l'hypothèse ne s'appliquant pas en conséquence.)

Cas n° 1 :

Le présent contrat de réservation est soumis à la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts susvisés.

La présente condition suspensive sera réputée accomplie dès la présentation par le ou les établissements financiers sollicités d'une ou de plusieurs offres de prêts régulières correspondant aux caractéristiques susvisées.

Dans le cas où le RÉSERVATAIRE se verrait refuser le ou les prêts spécifiés dans le présent article, ce dont il devra justifier par lettre émanant du ou des organismes prêteurs, il notifiera alors au RÉSERVANT, dans les 8 jours de cette information, par lettre recommandée avec avis de réception. Le RÉSERVANT reprendra alors la libre disposition des biens objet du présent contrat.

Si le montant des prêts est inférieur à celui des prêts sollicités, l'acquéreur pourra renoncer à la présente condition suspensive, en portant de sa main la mention manuscrite visée à l'article L 312-17 du Code de la consommation.

Si l'acquéreur entend renoncer à la présente condition suspensive, il devra le notifier au vendeur et porter de sa main la mention visée à l'article L 312-7 du Code de la consommation.

Le RESERVANT informe le RESERVATAIRE qu'il accepte de céder son droit d'antériorité au titre de son hypothèque légale de vendeur aux établissements bancaires qui consentiront des prêts à l'ACQUEREUR en vue du paiement du prix de la vente et à leur première demande, mais uniquement à la double condition que les fonds propres de l'ACQUEREUR soient utilisés au paiement des premiers appels de fonds préalablement à la libération du ou des prêts et que les établissements financiers s'engagent à libérer sans condition et sur simple présentation des appels de fonds, l'intégralité des fonds empruntés sur le compte centralisateur de l'opération.

De même, la renonciation à l'action résolutoire du VENDEUR n'interviendra qu'à compter de la libération intégrale des fonds propres entre les mains du vendeur.

A titre de condition essentielle de la réservation, RÉSERVANT et RÉSERVATAIRE conviennent que :

- a) Le RÉSERVATAIRE s'oblige à déposer la ou les demandes de prêts dans un délai de 30 jours à compter de ce jour et à en justifier au RÉSERVANT.
- b) Il s'oblige à notifier au RÉSERVANT les offres ou refus de prêts en réponse à ses demandes, dès leur obtention et au plus tard dans les 60 jours à compter de la notification du présent contrat par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans le cas où le RESERVATAIRE n'aurait pas rempli ses obligations ci-dessus et justifié de l'obtention du ou des prêts visés dans le délai de 60 jours, le RESERVANT pourra, si bon lui semble et après mise en demeure restée infructueuse pendant 8 jours, résilier le présent contrat et retrouver la libre disposition du bien.

Cependant, si le défaut d'obtention du prêt (des prêts) résulte de la faute du RESERVATAIRE (notamment s'il a négligé d'en faire la demande dans les délais ci-dessus indiqués ou de donner les justifications utiles ou s'il a refusé, sans motif légitime, l'offre reçue), le dépôt de garantie restera acquis au RESERVANT en application de l'article 1304-3 nouveau du code civil suivant lequel "la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement".

Cas n° 2 :

Le RESERVATAIRE déclare ne pas vouloir recourir à un prêt pour la présente acquisition et reconnaît avoir été informé qu'il ne pourra pas se prévaloir du bénéfice des dispositions de l'article L 313-41 du Code de la consommation.

Il apposera en conséquence la mention manuscrite suivante :

Mention manuscrite à apposer par chaque personne identifiée comme RESERVATAIRE : « Je soussigné (nom, prénom) déclare ne recourir à aucun prêt pour financer la présente acquisition immobilière. Je reconnais avoir été informé que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrais me prévaloir de la condition suspensive de non-obtention du prêt prévue aux articles L. 313-40 et suivants du code de la Consommation relative au crédit immobilier ».

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

Par ailleurs, dans le cas où le RESERVATAIRE aurait recours à un prêt, le RESERVANT l'informe que la cession de son rang au titre de son hypothèque légale de vendeur au profit des établissements financiers ne pourra intervenir qu'à la double condition que les fonds propres de l'ACQUEREUR soient utilisés au paiement des premiers appels de fonds, préalablement à la libération du ou des prêt(s) et que les établissements financiers s'engagent à libérer, sans conditions et sur simple présentation des appels de fonds, l'intégralité des fonds empruntés entre les mains du VENDEUR.

De même, la renonciation à l'action résolutoire du VENDEUR n'interviendra qu'à compter de la libération intégrale des fonds propres entre les mains du vendeur.

3.3. – Délai prévisionnel de livraison

Le RESERVANT indique que les biens faisant l'objet du présent contrat devraient être achevés au ème trimestre.....(année) et au plus tard le :(dernier jour du trimestre), au sens de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette date prévisionnelle pourra être recalée jusqu'à l'acte de vente en fonction de l'avancement réel de l'opération, ce dont le RESERVANT informera le RESERVATAIRE au plus tard lors de la notification du projet de contrat de vente notarié.

Ce délai prévisionnel est donné sous réserve de la survenance d'un cas de force majeure, de cas fortuit ou de fait d'un tiers, et des causes légitimes de prolongation de délai, ci-après contractuellement définies, et justifiées par la présentation d'une attestation établie par le maître d'œuvre de l'opération :

les intempéries définies par les états justificatifs édités par la Chambre Syndicale des Entrepreneurs de Construction ou par les relevés de la station météorologique la plus proche ; les grèves générales ou partielles affectant le chantier, les entreprises ou les fournisseurs ; les troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, attentats, incendies; les accidents de chantier ; les retards consécutifs aux sauvegardes, redressements ou aux liquidations judiciaires des entreprises ou maîtres d'œuvre intervenant sur le chantier ou des fournisseurs, à la résiliation d'un marché de travaux due à la faute de l'entrepreneur ; des injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, notamment par voie de note aux parties d'un expert judiciaire ; les pandémies, y compris les conséquences de la pandémie survenue en France à compter de mars 2020, les retards imputables aux concessionnaires gaz, électricité, téléphone, eaux , les retards provenant d'anomalie du sous-sol (vices du sol, archéologie, pollution, inondation) ; le retard imputable à l'opérateur du réseau de chaleur pour une cause légitime telle que définie aux présentes ou à raison du retard dans l'obtention d'une autorisation administrative ; les retards de paiement de l'acquéreur, demande de travaux modificatifs de l'acquéreur.

S'il survient un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des délais, l'époque prévue pour l'achèvement des travaux serait différée d'un temps égal à deux fois celui pour lequel l'évènement considéré aurait eu une incidence sur la poursuite des travaux.

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

La non finition des parties communes ou des ouvrages d'intérêt commun ne saurait être invoquée 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.

3.4. – Autres conditions de la vente à intervenir

La vente des biens objet de la présente réservation, si elle est réalisée, aura lieu en état futur d'achèvement en application des dispositions de l'article L.261-3 et suivants du Code de la Construction et l'Habitation, aux conditions habituelles des ventes d'immeubles à construire portant sur des locaux à usage d'habitation ou professionnel et d'habitation et à celles ci-après précisées :

- la vente comportera une garantie extrinsèque d'achèvement prévues par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la Construction et l'Habitation, le vendeur ayant seul la faculté de substituer la garantie de remboursement à la garantie d'achèvement de l'article R.261-21 du Code de la Construction et l'Habitation, cela sans le concours de l'acquéreur, comme il est dit à l'article R.261-23 du même Code,
- le vendeur conservera les pouvoirs du Maître d'ouvrage et aura, en outre, le pouvoir irrévocable de passer après la vente, s'il y a lieu toute convention de cession de terrains, de cours communes, de servitudes et autres, nécessaires pour la réalisation de l'immeuble, ainsi que de déposer toute demande de permis de construire ou d'autorisation administrative qui s'avérerait nécessaire ou utile pour la bonne réalisation de l'opération de construction ou l'obtention du certificat de conformité.
- la vente aura lieu avec garantie de contenance de terrain, de la surface et des cotes des locaux. Toutefois, les différences inférieures ou égales à 5 % en plus ou en moins de surface ou des cotes exprimées sur les plans seront tenus pour admissibles et ne pourront motiver aucune réclamation,
- l'entrée en jouissance n'aura lieu qu'après l'achèvement, au sens de l'article R.261-1 du Code de la Construction et l'Habitation, des biens objet de la réservation et le paiement du solde du prix,
- la vente sera assortie des garanties légales attachées à la vente en état futur d'achèvement :
 - o Garantie des vices et des défauts de conformité apparents :
Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction ou des défauts de conformité alors apparents. L'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices ou des défauts de conformité apparents (articles 1642-1 et 1648 du code civil).
 - o Garantie d'isolation phonique :
Le vendeur en état futur d'achèvement est garant vis-à-vis du premier occupant du respect des prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique, pour une durée d'un an à compter de la prise de possession du bien (article L111-11 du code de la construction et de l'habitation)
 - o Garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement du bien vendu ; cette garantie court pendant un délai minimal de deux ans à compter de la réception des travaux prononcée entre le maitre d'ouvrage et les entreprises (article 1792-3 du code civil).
 - o Garantie décennale :
Le vendeur en état futur d'achèvement est tenu de garantir pendant dix ans à compter de la réception des travaux avec les entreprises, des dommages résultant d'un vice caché, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent

impropre à sa destination (articles 1646-1 et 1792 du code civil).

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

ARTICLE 4 : REALISATION DE LA VENTE

En application des dispositions de l'article R.261-30, le RÉSERVANT notifiera au RÉSERVATAIRE le projet d'acte de vente, avant la date de la signature de cet acte.

La date à laquelle la vente pourra être conclue interviendra au plus tard leet sera reçue par :

Maître Yannick LE MAGUERESSE
10 rue du cirque
75008 PARIS

☎ : 01.40.76.80.80

@ : yannick.lemagueresse@paris.notaires.fr

Faute, par le RESERVATAIRE, d'avoir signé l'acte de vente à la date fixée par le RESERVANT et sauf résiliation amiable ou prorogation dûment acceptée par le RESERVANT, sommation sera faite au RÉSERVATAIRE de se présenter aux jours et heures fixés devant le notaire ci-dessus désigné, étant convenu que :

- le défaut de présentation au rendez-vous de signature,
- le refus de signer,
- l'absence de versement de la partie du prix alors exigible,
- toute demande formulée par le RÉSERVATAIRE qui aurait pour objet d'introduire dans l'acte de vente des dispositions non conformes à celles de la présente réservation,

vaudront renonciation de la part du RÉSERVATAIRE à la réalisation de l'acte de vente.

Le RÉSERVANT pourra disposer alors librement des biens faisant l'objet de la présente réservation.

ARTICLE 5 - DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la présente réservation, le RESERVATAIRE verse à un compte spécial ouvert à son nom à la Banque PALATINE numéro 40978 – 00008 – 21112733488 – 57

la somme de :.....

au moyen de :.....

tiré sur :

représentant 5% du prix de vente Toutes Taxes Comprises, le délai de réalisation de la vente n'excédant pas 1 an.

Le dépôt de garantie, chèque ou virement, devra être versé à partir du 11^{ème} jour et au plus tard le 30^{ème} jour suivant la présentation de la notification du présent contrat de réservation par courrier recommandé.

A défaut de réception des fonds dans le délai imparti, le contrat de réservation sera alors caduc si bon semble au réservant.

Cette somme est indisponible, incessible et insaisissable jusqu'au dénouement du contrat de réservation selon les hypothèses suivantes :

- 1) si la vente se réalise, cette somme s'imputera sur le prix de vente,

- 2) cette somme sera restituée au RÉSERVATAIRE, dans les trois mois de sa demande faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le cas prévu à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation reproduit ci-dessous.
- 3) cette somme sera acquise au RÉSERVANT qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le RESERVATAIRE renonce à signer l'acte de vente, pour une raison autre que celles indiquées au précédent paragraphe.

ARTICLE 6 – REPRODUCTION DES TEXTES LEGAUX

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 de celui-ci sont reproduits ci-dessous :

ARTICLE R. 261-28

"Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 % du prix de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2 % si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si le 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 RESERVANT doit notifier si nécessaire le projet d'acte de vente un mois au moins 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 le délai prévu au contrat préliminaire,*
- b) *si les prix de vente excèdent de plus de 5 % le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité,*
- c) *si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur à 10 % aux prévisions dudit contrat,*
- d) *si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé,*
- e) *si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 %.*
Dans les cas prévus au présent article, le RÉSERVATAIRE notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande."

ARTICLE 7 : INFORMATIONS SUR L'ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions des articles L271-4 et L271-5 du code de la construction et de l'habitation et des articles L125-5 et R125-26 du Code de l'environnement, un état des

risques est demeuré ci-joint et annexé après mention ; Le RESERVATAIRE a pris connaissance des déclarations relatives à la situation de l'immeuble au regard des risques naturels et technologiques majeurs.

ARTICLE 8 : INFORMATIONS PREVUES PAR LE DÉCRET N° 2019-1426 DU 20 DÉCEMBRE 2019 PRIS POUR L'APPLICATION DU X BIS DE L'ARTICLE 199 NOVOCIES DU CODE GÉNÉRAL DES IMPÔTS ET RELATIF AU PLAFONNEMENT DES FRAIS ET COMMISSIONS DES INTERMÉDIAIRES INTERVENANT LORS D'UNE ACQUISITION DE LOGEMENT BÉNÉFICIAIRE DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT PRÉVUE À CET ARTICLE (DISPOSITIF PINEL)

(Applicable au contrat de réservation signé à compter du 1er avril 2020) :

Pour l'application du troisième alinéa du X bis de l'article 199 novovicies du code général des impôts (dispositif investissement locatif dit « PINEL »), le RESERVATAIRE déclare son intention de :

[cocher la case]

- demander le bénéfice de la réduction d'impôt prévue audit article
- ne pas demander le bénéfice de la réduction d'impôt prévue audit article

Pour l'application du troisième alinéa du X bis de l'article 199 novovicies du code général des impôts (dispositif investissement locatif dit « PINEL »), le RESERVANT déclare :

[cocher la case]

- qu'il n'est pas intervenu de personnes mentionnées au premier alinéa du même Xbis (intermédiaires)
- qu'il est intervenu des personnes mentionnées au premier alinéa du même Xbis (intermédiaires), à savoir la société KAUFMAN & BROAD MARKETING ET VENTES qui anime les commercialisateurs (indépendants ou réseaux) sous-mandataires et que :

- le prix de revient du bien défini au V de ce même article, constitué par le prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition à savoir les honoraires de notaire, commissions versées aux intermédiaires, taxe sur la valeur ajoutée, droits d'enregistrement le cas échéant, et taxe de publicité foncière (cf Instruction Bulletin Officiel Impots-IR-RICI-230-30-10-20130318 § 230) s'élève à :

_____ €

- le montant hors taxe prévisionnel des frais et commissions directs et indirects à régler imputés à l'acquisition du logement et qui ne peut excéder 10 % du prix de revient de ce même logement s'élève à :

_____ €,

soit _____ % du prix de revient mentionné ci-dessus.

Le RESERVATAIRE reconnaît et accepte que la déclaration unilatérale de ses intentions en matière fiscale, n'engage en aucun cas le RESERVANT qui n'entend prendre aucun engagement, dans le cadre du présent contrat ou au titre de la vente à intervenir, quant à l'application et/ou l'effectivité de la réduction d'impôt attendue par le RESERVATAIRE ; qu'ainsi le RESERVATAIRE renonce à toute réclamation à ce titre à l'encontre du RESERVANT dont la responsabilité ne pourra en aucun cas être recherchée à ce titre.

ARTICLE 9 - FORMALITES

Pour l'exécution du présent contrat et de ses suites, le RÉSÉRVANT élit domicile en son siège et le RÉSÉRVATAIRE en sa demeure sus indiquée.

Les notifications seront valablement faites par lettre recommandée avec avis de réception.

ARTICLE 10 - RAPPEL DES PIECES REMISES

Le RÉSERVATAIRE reconnaît avoir reçu les plans des biens immobiliers réservés, ainsi qu'une notice descriptive sommaire des parties privatives et communes annexés au présent contrat.

ARTICLE 11 - FACULTE DE RETRACTATION

Conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L.271-1 du code de la construction et de l'habitation, dans la rédaction que lui a donnée l'article 210 de la loi n° n°2015-990 du 6 août 2015, le RÉSERVATAIRE, non professionnel de l'immobilier, pourra se rétracter, à son seul gré et sans avoir à fournir quelque justification que ce soit quant à sa décision, dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte, si cette notification est effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Afin de permettre au RÉSERVATAIRE d'exercer, le cas échéant, la faculté de rétractation qui lui est ainsi offerte par le texte précité, le présent acte lui sera notifié 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.

Sera notamment considéré comme moyen présentant des garanties équivalentes, la signification par les soins d'un huissier de justice. Dans cette hypothèse, le délai de dix jours courra à compter du lendemain de cette signification.

En cas de rétractation dans le délai précité, les présentes seront caduques et ne pourront recevoir aucune exécution, même partielle.

Pour la notification des présentes, le RÉSERVATAIRE élit domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes.

CONDITION D'EXERCICE DE LA RETRACTATION

La faculté de rétractation devra être exercée par le RÉSERVATAIRE auprès du RESERVANT dans les mêmes formes que la notification de l'acte, et à l'intérieur du délai précité. Pour la notification éventuelle de la rétractation, le réservant élit domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes.

RESTITUTION DES FONDS VERSES

En cas de rétractation, le dépositaire des fonds versés par le RÉSERVATAIRE devra les restituer à ce dernier dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de rétractation, sur présentation de la copie de la notification de rétractation et de l'avis de réception ou de la copie de la signification au réservant.

ARTICLE L.271-1 DU CODE DE L'HABITATION ET DE LA CONSTRUCTION

« 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.»

ARTICLE L.271-2

« Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours.

Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus.»

ARTICLE 12 – DISPOSITIONS DIVERSES

12.1. Protection des données à caractère personnel du RESERVATAIRE

Conformément au Règlement européen n°2016/679 du 27 avril 2016 sur la protection des données à caractère personnel ("RGPD"), le RESERVANT informe le RESERVATAIRE qu'il procède au traitement automatisé des données à caractère personnel (les "données personnelles") que le RESERVATAIRE fournit au RESERVANT dans le cadre du présent Contrat.

Le RESERVATAIRE consent à la collecte et au traitement de ses données personnelles par le RESERVANT nécessaires à l'exécution du présent contrat et de ses suites, notamment les mesures précontractuelles à la vente en l'état futur d'achèvement des Biens Réservés et à la mise à disposition de son « espace client » ; il consent également à leur transmission à des tiers intervenant à l'occasion de la vente ou de la livraison des biens vendus ou l'exercice des garanties attachées aux biens vendus (notamment notaires, syndic de copropriété, collectivités locales, constructeurs, assureurs, partenaires commerciaux en lien avec la gestion ou des services dédiés aux copropriétaires) ; le RESERVATAIRE consent à la collecte et au traitement de ses données personnelles aux fins que le RESERVANT lui adresse ses offres commerciales et celles de ses partenaires.

Le RESERVATAIRE dispose des droits d'accès et de rectification de ses Données Personnelles et du droit de s'opposer au traitement de ses Données Personnelles à des fins de prospection commerciale ou de profilage en envoyant un email à mesdonnees@ketb.com ou un courrier à l'attention du Responsable à la Protection des Données Personnelle – Service Juridique Corporate – 17 Quai du Président Paul Doumer 92400 COURBEVOIE.

A défaut de réponse dans les 30 jours de votre demande, vous disposez du droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL

L'ensemble des règles applicables à la protection des données personnelles de l'Utilisateur comme les mesures de protection techniques de leurs données numériques, figurent l'Annexe " PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL" au Contrat.

12.2 Démarchage téléphonique

Le RESERVATAIRE est informé qu'il peut s'opposer à l'utilisation de ses coordonnées téléphoniques à des fins de prospection commerciales en s'inscrivant sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique en adressant un courrier à la Société Opposetel – Service Bloctel – 6, rue Nicolas Siret – 10000 Troyes, soit en remplissant le formulaire d'inscription disponible sur le site www.bloctel.gouv.fr.

12.3. Loi applicable – Litiges – Médiation

Le présent contrat est soumis à la loi française ; les parties conviennent de soumettre tout litige, en fonction de son montant, au tribunal d'instance ou au tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble objet du contrat.

Néanmoins, en vue de leur résolution amiable, le RESERVATAIRE doit adresser toute réclamation au RESERVANT. A défaut d'accord entre les parties, le RESERVATAIRE est informé que le RESERVANT relève de l'Association MEDIMMOCONSO, 3 avenue Adrien Moisant 78400 CHATOU ou <http://medimmoconso.fr> .

12.4 Faculté de substitution

Le RESERVANT pourra substituer toutes sociétés appartenant au groupe Kaufman & Broad, ce que le RESERVATAIRE accepte expressément.

Le RESERVATAIRE pourra se substituer en vue de la vente, toute société civile immobilière familiale ou patrimoniale dont il est associé, ce que le RESERVANT accepte, sous réserve que :

(1) ladite substitution n'ouvre pas de droit de rétractation au sens de l'article L271-1 du code de la construction et de l'habitation pour la personne substituée et que le RESERVATAIRE reste solidairement responsable de la personne substituée pour l'exécution des obligations du contrat.

(2) dans le cas où la personne substituée pourrait prétendre exercer un droit de rétractation au sens de l'article L271-1 du code de la construction et de l'habitation, la substitution sera inopposable au RESERVANT si le substitué souhaite exercer sa faculté de rétractation ; le RESERVATAIRE restera alors tenu de l'ensemble des obligations au titre du présent contrat.

ARTICLE 13 – NOTIFICATION DEMATERIALISEE

Autorisation de notification par voie électronique : (à remplir uniquement si le RESERVATAIRE est d'accord sur cette forme de notification.)

Le RESERVATAIRE donne son accord pour que les notifications suivantes :

- toutes notifications pour les besoins de l'exécution du présent contrat,
- la notification du présent contrat de réservation prévue à l'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation
- la notification du projet d'acte de vente en l'état futur d'achèvement prévue à l'article R. 261-30 du Code de la construction et de l'habitation

lui soient faites par lettre recommandée par courrier électronique, et ce conformément aux dispositions de l'article 1369-8 du Code civil, à l'adresse suivante :
(Préciser une adresse par réservataire)

Réservataires :
Monsieur
Adresse mail :

Madame.....
Adresse mail :

Société
Adresse mail.....

Le RESERVATAIRE reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, 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 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 RESERVATAIRES, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux.

ARTICLE 14 – RAPPEL DES REGLES DE SECURITE : INTERDICTION DE PENETRER SUR LE CHANTIER

Le RESERVANT informe le RESERVATAIRE que le chantier de construction est soumis à des règles particulières et que, d'une façon générale, pour des raisons de sécurité et de responsabilité, toute visite du chantier et des biens réservés est interdite aux personnes étrangères aux entreprises et à la maîtrise d'œuvre.

Le RESERVANT organisera le cas échéant des visites des biens réservés, en concertation avec les entreprises, la maîtrise d'œuvre et le coordonnateur Sécurité Protection Santé, afin de garantir au RESERVATAIRE les meilleures conditions de sécurité.

Le RESERVATAIRE sera informé des date et heure de ces visites par courrier et s'engage à ne pas pénétrer dans l'enceinte du chantier hors ces visites organisées par le RESERVANT.

Pièces annexes :

- Plan du lot et du parking
- Notice descriptive sommaire
- ERP

Fait en..... exemplaires :

- Un exemplaire étant remis, non signé par le RESERVANT, au RESERVATAIRE dès la signature.
- un exemplaire par RESERVATAIRE qui lui sera notifié par le RESERVANT, après signature par ses soins, par courrier recommandé avec avis de réception.
- un exemplaire étant conservé par le RESERVANT.

LE RESERVANT

A

Le.....

LE RESERVATAIRE (Acquéreur)

A (adresse du lieu de conclusion du contrat).....

Le.....

Annexe " Protection des données à caractère personnel"

1 Le RESERVANT collecte et traite les données personnelles du RESERVATAIRE Conformément au Règlement européen n°2016/679 du 27 avril 2016 sur la protection des données à caractère personnel ("RGPD"), le RESERVANT informe le RESERVATAIRE qu'il procède au traitement automatisé des données à caractère personnel (les "données personnelles") que le RESERVATAIRE fournit au RESERVANT.

2 Base juridique du traitement

En application du présent Contrat, le RESERVANT collecte et traite les données personnelles "nécessaires à l'exécution" du Contrat entre le RESERVANT et le RESERVATAIRE ou "à l'exécution de mesures précontractuelles" prises par le RESERVANT à la demande du RESERVATAIRE" (art.6.1(f) RGPD) et/ou "nécessaires au respect d'une obligation légale" (art.6.1(c) RGPD) et avec son consentement.

3 Identification du responsable du traitement

En collectant et en traitant les données personnelles du RESERVATAIRE au titre du présent Contrat, le RESERVANT agit en qualité de responsable du traitement des données du RESERVATAIRE.

4 Finalité du traitement des données personnelles du RESERVATAIRE

Toutes les données personnelles collectées et traitées par le RESERVANT au titre du présent Contrat ont pour finalité de permettre au RESERVANT d'exécuter les obligations contractuelles à sa charge au titre du présent Contrat et de ses suites, telles que détaillées à l'article 11 du contrat ainsi qu'aux fins de proposition commerciale du RESESRVANT ou de ses partenaires.

5 Durée de conservation des données personnelles du RESERVATAIRE

Le RESERVANT s'engage à conserver les données personnelles du RESERVATAIRE pendant la durée légale de prescription de toute action judiciaire entre le RESERVANT et le RESERVATAIRE (durée d'exécution du présent Contrat augmentée de la durée de l'action en garantie décennale). A l'issue de cette durée, les données personnelles du RESERVATAIRE seront effacées des bases de données numériques du RESERVANT, sous réserve de l'application de l'article 11 RGPD, le RESERVANT ne conservant alors que des données minimales permettant au RESERVANT de justifier des actions entreprises sur les données personnelles du RESERVATAIRE dans le cadre de l'exercice de ses droits RGPD.

6 Destinataires des données personnelles du RESERVATAIRE

Le RESERVANT a mis en place une politique d'habilitation de ses salariés, collaborateurs, sous-traitants, et partenaires commerciaux de sorte que ne puissent accéder aux données personnelles du RESERVATAIRE que les personnes ayant un intérêt professionnel à y accéder dans le cadre de leurs fonctions et seulement afin d'exécuter les obligations du RESERVANT au titre du Contrat ou dans le respect des obligations légales qui s'imposent au RESERVANT ou à des tiers intervenant à l'occasion de la vente ou de la livraison des biens vendus ou l'exercice des garanties attachées aux biens vendus (notamment notaires, syndic de copropriété, collectivités locales, constructeurs, partenaires commerciaux en lien avec la gestion ou des services dédiés aux copropriétaires) ou des partenaires commerciaux dans le cadre de propositions commerciales.

Au sein de l'entreprise du RESERVANT, les personnes destinataires des données personnelles du RESERVATAIRE sont les suivantes :

- les personnes chargées du service commercial, de la réalisation des travaux et des services administratifs et leurs supérieurs hiérarchiques,
- les personnes chargées du contrôle de l'exécution du Contrat (exemple : contrôleur de gestion, Commissaire aux comptes, etc.),
- les sous-traitants liés commercialement au RESERVANT dans le seul but de permettre l'exécution du présent Contrat,

- les organismes publics dans la limite de la réponse aux obligations légales du RESERVANT ou des besoins en matière de service fournis par la collectivité (notamment écoles).
- les officiers ministériels et les auxiliaires de Justice dans la limite de leurs obligations légales en application du présent Contrat ou de ses suites à la demande du RESERVANT.

Dans l'hypothèse où le RESERVANT viendrait à sous-traiter tout ou partie des données personnelles concernant le RESERVATAIRE, le RESERVANT demeurera seul responsable du traitement à l'égard du RESERVATAIRE. A ce titre et de manière générale, le RESERVANT a mis en place une politique interne lui permettant de veiller que chacun de ses sous-traitants ayant accès aux données personnelles du RESERVATAIRE respecte l'ensemble des dispositions juridiques et techniques de protection des données personnelles du RESERVATAIRE conformes au présent Contrat entre le RESERVANT et le RESERVATAIRE.

7 Transfert des données personnelles du RESERVATAIRE hors de l'Union Européenne

Les données personnelles du RESERVATAIRE sont stockées et traitées par le RESERVANT sur des serveurs situés exclusivement sur le territoire de l'Union Européenne et ne font l'objet d'aucun transfert hors de l'Union Européenne sans l'accord préalable et écrit du RESERVATAIRE, exception faite des pays bénéficiant d'une décision d'adéquation de l'Union Européenne (notamment Argentine, Canada, Israël, Nouvelle-Zélande, Suisse, Uruguay et "UE-USA Privacy Shield") qui permet à un responsable de traitement/sous-traitant d'exporter des données personnelles vers ces pays sans autorisation spécifique.

8 Mesures techniques de protection des données personnelles du RESERVATAIRE (art.32 RGPD)

Kaufman & Broad met en œuvre une politique organisationnelle et technique de sécurité de ses systèmes d'information et de sauvegarde des données, afin d'assurer et de protéger la sécurité, la confidentialité et l'intégrité de vos données.

9 Les droits du RESERVATAIRE sur les données personnelles traitées par le RESERVANT

Pour exercer ses "droits RGPD" rappelés ci-dessous, le RESERVATAIRE doit adresser directement au RESERVANT, soit par email mesdonnees@ketb.com, soit par courrier à l'attention du Responsable à la Protection des Données Personnelle – Service Juridique Corporate – 17 Quai du Président Paul Doumer 92400 COURBEVOIE.

A défaut de réponse dans les 30 jours de votre demande, vous disposez du droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL.

9.1 Droit d'accès (article 15 RGPD)

Le RESERVATAIRE dispose du droit de demander directement au RESERVANT et sans frais, sauf demande manifestement infondée ou excessive (art 12.5 RGPD) de lui confirmer (ou non) l'existence du traitement de données personnelles le concernant. Si le RESERVANT traite effectivement des données personnelles concernant le RESERVATAIRE, le RESERVANT s'engage à lui adresser dans les trente (30) jours de la demande, par voie électronique ou par courrier, (i) une copie intégrale desdites données et informations concernant le RESERVATAIRE et (ii) l'ensemble des informations supplémentaires (notamment les finalités et les destinataires du traitement, les catégories et la durée de conservation des données) fixées par l'article 13 RGPD.

9.2 Droit de rectification (article 16 RGPD)

Si effectivement le RESERVANT traite des données personnelles relatives au RESERVATAIRE, le RESERVATAIRE peut obtenir du RESERVANT, dans les meilleurs délais, la rectification de ses données personnelles si ces données venaient à être inexactes. Il appartient au RESERVATAIRE de justifier du caractère erroné des données le concernant avant toute rectification par le RESERVANT.

9.3 Notification des violations de données personnelles (article 34 RGPD)

Toute "violation" des données personnelles du RESERVATAIRE qui serait constatée par le RESERVANT (et qui entraînerait, de manière accidentelle ou illicite, l'accès ou la divulgation non autorisée, l'altération, la perte ou la destruction de tout ou partie des données personnelles du RESERVATAIRE) fera l'objet d'une information à la Commission Nationale Informatique et Libertés au plus tard dans les 72 heures de la découverte par le RESERVANT de cette violation.

Pour le cas où cette violation de données entraînerait un risque élevé pour les droits et libertés du RESERVATAIRE, le RESERVANT s'engage à en informer le RESERVATAIRE dans les meilleurs délais, sauf :

(a) si le RESERVANT a mis en œuvre des mesures de protection techniques et organisationnelles et si ces mesures ont été appliquées aux données personnelles du RESERVATAIRE affectées par ladite violation, comme par exemple des mesures qui rendent les données personnelles du RESERVATAIRE incompréhensibles pour toute personne qui ne serait pas autorisée à y avoir accès ;

(b) si le RESERVANT a pris des mesures ultérieures qui garantissent que le risque élevé pour les droits et libertés du RESERVATAIRE n'est plus susceptible de se matérialiser ;

(c) si cette information du RESERVATAIRE exigerait des efforts disproportionnés pour le RESERVANT. Dans ce cas, le RESERVANT s'engage à une communication publique ou à une mesure similaire permettant au RESERVATAIRE d'être informé(e) de manière tout aussi efficace.

10 Utilisation des données personnelles du RESERVATAIRE à des fins de prospection : droit d'opposition à prospection/profilage (article 21 RGPD)

Le RESERVANT est susceptible d'utiliser les données personnelles du RESERVATAIRE à des fins de promotion de ses autres produits ou services et de les transmettre à cette fin soit à d'autres sociétés du groupe du RESERVANT, soit à des partenaires contractuels ou commerciaux du RESERVANT. Si le RESERVATAIRE ne souhaite pas que le RESERVANT utilise ses données personnelles à cette fin précise, le RESERVATAIRE dispose du droit gratuit et permanent de s'opposer à toute prospection de ses données personnelles par le RESERVANT ou par tout tiers auquel le RESERVANT les aurait transmises.

Ce droit d'opposition à prospection/profilage sera rappelé au RESERVATAIRE dans chaque communication de prospection du RESERVANT qui serait adressée directement par le RESERVANT au RESERVATAIRE. En cas d'exercice par le RESERVATAIRE de son droit à opposition à toute prospection commerciale de la part du RESERVANT ou de l'un des partenaires contractuels du RESERVANT, (i) l'ensemble des données personnelles du RESERVATAIRE utilisées par le RESERVANT pour cette prospection sont alors définitivement effacées des bases de données de prospection du RESERVANT et (ii) le RESERVANT informera chacun de ses partenaires commerciaux auxquels les données personnelles du RESERVATAIRE ont été transmises de l'exercice du droit d'opposition à prospection (article 19 RGPD) par le RESERVATAIRE.

Pour informer le RESERVANT de la décision du RESERVATAIRE de ne plus recevoir de proposition commerciale de la part du RESERVANT ou de ses partenaires, le RESERVATAIRE peut aussi à tout moment lui adresser un courrier électronique à mesdonnees@ketb.com ou postal à l'attention du Responsable à la Protection des Données Personnelle – Service Juridique Corporate – 17 Quai du Président Paul Doumer 92400 COURBEVOIE. A défaut de réponse dans les 30 jours de votre demande, vous disposez du droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL.