

# CONTRAT DE RESERVATION

Version avec avance de la TVA pour le compte du Réservataire



**Stud'Ivry**

**8 rue Fouilloux  
Ivry-sur-Seine  
94200**

**ENTRE LES SOUSSIGNES:**

{{CivilitéAcquereur#1}} {{PrenomAcquereur#1}} {{NomAcquereur#1}}  
Né(e) à {{LieuNaissanceAcquereur#1}} le {{DateNaissanceAcquereur#1}}  
Nationalité : {{NationaliteAcquereur#1}}  
Nom légal : {{NomJFACquereur#1}}  
Profession : {{ProfessionAcquereur#1}}  
Tel : {{TelAcquereur#1}}  
Email : {{EmailAcquereur#1}}  
Demeurant : {{AdresseVoieAcquereur#1}} {{AdresseCodePostalAcquereur#1}} {{AdresseVilleAcquereur#1}} |  
{{AdressePaysAcquereur#1}}  
Situation de famille : {{SituationMaritaleAcquereur#1}}  
Date de mariage : {{DateMariageAcquereur#1}} à {{LieuMariageAcquereur#1}}  
Régime matrimonial : {{RegimeMatrimonialAcquereur#1}} Date de PACS : {{DatePacteAcquereur#1}}

**ET :**

{{CivilitéAcquereur#2}} {{PrenomAcquereur#2}} {{NomAcquereur#2}}  
Né(e) à {{LieuNaissanceAcquereur#2}} le {{DateNaissanceAcquereur#2}}  
Nationalité : {{NationaliteAcquereur#2}}  
Nom légal : {{NomJFACquereur#2}}  
Profession : {{ProfessionAcquereur#2}}  
Tel : {{TelAcquereur#2}}  
Email : {{EmailAcquereur#2}}  
Demeurant : {{AdresseVoieAcquereur#2}} {{AdresseCodePostalAcquereur#2}} {{AdresseVilleAcquereur#2}} |  
{{AdressePaysAcquereur#2}}  
Situation de famille : {{SituationMaritaleAcquereur#2}}  
Date de mariage : {{DateMariageAcquereur#2}} à {{LieuMariageAcquereur#2}}  
Régime matrimonial : {{RegimeMatrimonialAcquereur#2}} Date de PACS : {{DatePacteAcquereur#2}}

**ENTRE LES SOUSSIGNES:**

Société : ||  
Numéro RCS : ||  
Siège Social : || || ||

Représentée par : || ||  
Adresse mail : ||

**Ci-après «LE RESERVATAIRE»****D'UNE PART, ET**

Le RESERVANT tel que défini en tête du II des présentes

**Ci-après «LE RESERVANT»****D'AUTRE PART**

Les dénominations « RESERVANT » et «RESERVATAIRE» ci-dessus désignent les contractants, sans égard au nombre, à la personnalité physique ou morale de celui-ci, à son intervention directe ou par mandataire, et emporte SOLIDARITE en cas de pluralité de personnes répondant à la même dénomination.

## NOTICE D'INFORMATION PRECONTRACTUELLE (art. L11-1 et R111-1 du Code de la Consommation)

En application des dispositions du Code de la Consommation, le RESERVATAIRE reconnaît expressément avoir reçu la notice d'information précontractuelle et avoir pris connaissance des informations contenues dans celle-ci, préalablement à la signature du présent contrat de réservation.

### REQUISITION D'UTILISATION DU PROCEDE DE COURRIER RECOMMANDE ELECTRONIQUE

La notification du présent contrat de réservation, et celle du projet d'acte de vente, pourront intervenir sous la forme d'une lettre recommandée électronique au sens des dispositions des articles 1126 et 1369-8 du Code Civil, notamment pour les purges de délai de rétractation et de réflexion prévues par l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, et pour les notifications de projet d'acte de vente en l'état futur d'achèvement prévues à l'article R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Chaque envoi ou notification sera fait par l'intermédiaire de la société AR24, identifiée sous le numéro SIREN 809 480 122 et immatriculée au RCS de PARIS et certifiée conformément au décret n° 2011-434 du 20 avril 2011.

A cet effet, le RESERVATAIRE déclare expressément accepter l'envoi de cette lettre recommandée par courrier électronique à l'adresse mail suivante :

{PrenomAcquereurAR_OK#1}   {NomAcquereurAR_OK#1}	 {EmailContratActeVenteAcquereur#1}
{PrenomAcquereurAR_OK#2}   {NomAcquereurAR_OK#2}	 {EmailContratActeVenteAcquereur#2}

Chaque RESERVATAIRE reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du Compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, notamment pour (i) son accès régulier, (ii) la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et (iii) la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, chaque Bénéficiaire garantit que tout tiers accédant au Compte e-mail est autorisé par lui à le représenter et agir en son nom. Le RESERVATAIRE 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 un RESERVATAIRE au travers de son Compte e-mail sera réputée effectuée par ce RESERVATAIRE et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier pour toutes les conséquences légales et réglementaires des notifications susmentionnées.

En outre, chaque RESERVATAIRE déclare :

- Disposer des moyens techniques nécessaires et d'un matériel adapté afin d'accéder aux courriers recommandés électroniques et d'en prendre connaissance depuis un compte de messagerie email et un navigateur Web fiables et mis à jour depuis 2011 ;
- Posséder une boîte e-mail disposant de suffisamment d'espace libre pour recevoir lesdites notifications ;
- S'engager à communiquer tout changement d'adresse au cas où l'ancienne deviendrait indisponible, et ne pas filtrer les notifications.

En cas de refus :

{PrenomAcquereurAR_KO#1}   {NomAcquereurAR_KO#1}
{PrenomAcquereurAR_KO#2}   {NomAcquereurAR_KO#2}

Déclarent expressément refuser l'envoi de cette lettre recommandée par courrier électronique.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

# 1. CONDITIONS PARTICULIERES

## 1.1. Désignation des biens objets du présent contrat

### 1.1.1. Désignation des locaux

Programme : Stud'Ivry

Lot N° $\{\{LotPrincipale\}\}^*$	Surface habitable**	$\{\{SurfaceLotPrincipale\}\} m^2$
	Surface Terrasse	$\{\{SurfaceTerrasse\}\} m^2$
	Surface Balcon	$\{\{SurfaceBalcon\}\} m^2$
$\{\{NbPieces\}\}$ pièces principales	Surface Jardin	$\{\{SurfaceJardin\}\} m^2$
$\{\{Type\}\}$	Surface Loggia	$\{\{SurfaceLoggia\}\} m^2$
$\{\{Genre\}\}$	Surface Terrain	$\{\{SurfaceTerrain\}\} m^2$

Lots secondaires	N° du lot
$\{\{GenreLotSecondaire\#1\}\}$	$\{\{NumeroLotSecondaire\#1\}\}$
$\{\{GenreLotSecondaire\#2\}\}$	$\{\{NumeroLotSecondaire\#2\}\}$
$\{\{GenreLotSecondaire\#3\}\}$	$\{\{NumeroLotSecondaire\#3\}\}$
$\{\{GenreLotSecondaire\#4\}\}$	$\{\{NumeroLotSecondaire\#4\}\}$
$\{\{GenreLotSecondaire\#5\}\}$	$\{\{NumeroLotSecondaire\#5\}\}$
$\{\{GenreLotSecondaire\#6\}\}$	$\{\{NumeroLotSecondaire\#6\}\}$
$\{\{GenreLotSecondaire\#7\}\}$	$\{\{NumeroLotSecondaire\#7\}\}$
$\{\{GenreLotSecondaire\#8\}\}$	$\{\{NumeroLotSecondaire\#8\}\}$
$\{\{GenreLotSecondaire\#9\}\}$	$\{\{NumeroLotSecondaire\#9\}\}$
$\{\{GenreLotSecondaire\#10\}\}$	$\{\{NumeroLotSecondaire\#10\}\}$

(\*) Avant établissement de l'Etat descriptif de division et règlement de copropriété, le numéro indiqué est le numéro de plan; ces numéros peuvent être différents des futurs numéros de copropriété. (\*\*) En fonction des nécessités techniques, des contraintes de la réalisation et/ou des impératifs réglementaires, des modifications de surface peuvent intervenir dans la tolérance de 5 % de la surface habitable initiale.

## 1.2. Prix

**Le prix se décompose de la façon suivante\* :**

{Genre}	{PrixLotPrincipal}	€
{GenreLotSecondaire#1}	{PrixUnitaireLotSecondaire#1}	€
{GenreLotSecondaire#2}	{PrixUnitaireLotSecondaire#2}	€
{GenreLotSecondaire#3}	{PrixUnitaireLotSecondaire#3}	€
{GenreLotSecondaire#4}	{PrixUnitaireLotSecondaire#4}	€
{GenreLotSecondaire#5}	{PrixUnitaireLotSecondaire#5}	€
{GenreLotSecondaire#6}	{PrixUnitaireLotSecondaire#6}	€
{GenreLotSecondaire#7}	{PrixUnitaireLotSecondaire#7}	€
{GenreLotSecondaire#8}	{PrixUnitaireLotSecondaire#8}	€
{GenreLotSecondaire#9}	{PrixUnitaireLotSecondaire#9}	€
{GenreLotSecondaire#10}	{PrixUnitaireLotSecondaire#10}	€

<b><u>PRIX TOTAL IMMOBILIER TTC DE</u></b>	
{TotalAcquisition}	€
{TotalAcquisition_TEXTE_€_cents}	

<b><u>PRIX TOTAL IMMOBILIER HORS TAXE TOTAL (y compris Parking) DE</u></b>	
{TotalAcquisitionHorsTaxe}	€

**Il est convenu ce qui suit :**

A titre commercial, le RESERVANT a accordé au RESERVATAIRE une remise de |{MontantRemiseCommerciale}| €, |{MontantRemiseCommerciale\_TEXTE\_€\_cents}| sur le prix des biens réservés, objets du contrat de réservation, ce que le RESERVATAIRE reconnaît.

Cette remise est exclusive de toute autre offre promotionnelle déjà en cours ou susceptible d'être proposée par le RESERVANT à une date ultérieure.

**Condition suspensive :**

La présente offre est conditionnée cumulativement :

- par l'édition d'une offre de prêt dans les 45 jours à compter de la notification du contrat de réservation, et transmise par le RESERVATAIRE au RESERVANT,
- par la réalisation de la vente par acte notarié au plus tard dans les 5 semaines suivant la notification de celle-ci, par le notaire du programme immobilier, au réservataire.

Etant ici précisé que le prix ci-dessus ne comprend ni les frais d'acte de vente, ni les frais d'hypothèques, ni la participation aux frais d'établissement du règlement de copropriété et éventuellement de la volumétrie.

**Il est convenu ce qui suit :**

A titre commercial, le RESERVANT prendra à sa charge les frais d'acquisition (frais notariés à l'exclusion de ceux liés à une prise d'hypothèque ou de caution, des frais d'établissement au règlement de copropriété, et éventuellement des frais de division en volumes ou de constitution d'ASL/AFUL le cas échéant)

Cet avantage est exclusif de toute autre offre promotionnelle, ce que le RESERVATAIRE accepte expressément.

**Condition suspensive :**

La présente offre est conditionnée cumulativement :

- par l'édition d'une offre de prêt dans les 45 jours à compter de la notification du contrat de réservation, et transmise par le RESERVATAIRE au RESERVANT,
- par la réalisation de la vente par acte notarié au plus tard dans les 5 semaines suivant la notification de celle-ci, par le notaire du programme immobilier, au réservataire.

<b>Destination d'achat</b>	{{DestinationAchat}}
----------------------------	----------------------

### 1.3. Dépôt de garantie

Au titre du dépôt de garantie et en contrepartie de la présente réservation :

<b>Une somme de</b>	{{DepotGarantie}}	€
{{DepotGarantie_TEXTE_€_cents}}		

Est versée par le RESERVATAIRE :

Au moyen d'un virement bancaire

- Destinataire du virement :

Code Banque	Code Guichet	Compte	Clé RIB
40031	00001	0000119218J	77

IBAN	BIC
FR1640031000010000119218J77	CDCGFRPPXXX

Dans un compte séquestre spécialement ouvert à son nom à l'Office Notarial ou établissement financier défini à l'article 2.5.

La validité des présentes est conditionnée à l'encaissement de ce chèque ou la réception du virement sur le compte de l'Office Notarial chargé du programme.

A défaut de versement du dépôt de garantie dans les dix (10) jours calendaires des présentes, le présent contrat de réservation sera considéré comme nul et non avenue, après mise en demeure notifiée au RESERVATAIRE par le RESERVANT, par lettre recommandée avec avis de réception, restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quatre (4) jours calendaires à compter de la première présentation de ladite lettre recommandée. Le RESERVANT sera alors libéré, si bon lui semble, de son engagement de réserver.

### 1.4. Location et destination de l'immeuble

La Réservation porte sur des logements compris dans une résidence dans laquelle un ensemble de services sont proposés par L'Exploitant :

La S.A.S. « STUDENT PROPERTIES » au capital de 10 000 Euros, dont le siège social est situé Immeuble Rubis – 10 bis rue Gutenberg- 33700 MERIGNAC, en cours d'immatriculation au R.C.S. de Bordeaux, représentée par la SAS « NEMEA MANAGEMENT PARTICIPATIONS » au capital de 800 000 euros, dont le siège social est situé Immeuble Rubis – 10 bis rue Gutenberg – 33700 Mérignac, représentée par Pascal Recorbet son président,

A ce titre et en vue de la fourniture de ces services, le RESERVATAIRE, prend les engagements suivants à l'égard de l'Exploitant :

- Le RESERVATAIRE s'engage à louer les locaux, objet du présent contrat, à l'Exploitant selon les modalités du modèle de bail commercial annexé aux présentes ;
- Le RESERVATAIRE s'engage à signer le bail définitif reprenant les modalités de location, sur la base du modèle de bail ci-après annexé, au moment de la régularisation de l'acte authentique ;
- Le RESERVATAIRE déclare avoir connaissance des obligations tant fiscales que comptables liées à l'investissement réalisé dans le cadre LMP ou LMNP et de la perte des incitations fiscales en cas de non-respect de ces obligations ;
- Le RESERVATAIRE s'engage à acheter le mobilier à l'Exploitant selon les modalités prévues au bon de commande ou promesse d'achat annexé aux présentes ;
- Le RESERVATAIRE afin de bénéficier du portage de la TVA s'engage à souscrire le KIT Fiscal d'IMMOKIP Compta.

Il est ici précisé à titre de condition essentielle et déterminante, que le logement objet des présentes sera livré meublé aux frais du RESERVATAIRE, conformément à la promesse d'achat ou bon de commande du mobilier annexé aux présentes, et dont le prix sera payable suivant les conditions décrites dans ladite promesse d'achat ou bon de commande.

Etant ici précisé que le montant du (ou des) loyer(s) annuel(s) correspondant aux biens objet des présentes est de :

{Genre}	{PrixLoyerHorsTaxePrincipal}	€ Hors Taxe
{GenreLotSecondaire#1}	{PrixLoyerHorsTaxeLotSecondaire#1}	€ Hors Taxe
{GenreLotSecondaire#2}	{PrixLoyerHorsTaxeLotSecondaire#2}	€ Hors Taxe
{GenreLotSecondaire#3}	{PrixLoyerHorsTaxeLotSecondaire#3}	€ Hors Taxe
{GenreLotSecondaire#4}	{PrixLoyerHorsTaxeLotSecondaire#4}	€ Hors Taxe
{GenreLotSecondaire#5}	{PrixLoyerHorsTaxeLotSecondaire#5}	€ Hors Taxe
{GenreLotSecondaire#6}	{PrixLoyerHorsTaxeLotSecondaire#6}	€ Hors Taxe
{GenreLotSecondaire#7}	{PrixLoyerHorsTaxeLotSecondaire#7}	€ Hors Taxe
{GenreLotSecondaire#8}	{PrixLoyerHorsTaxeLotSecondaire#8}	€ Hors Taxe
{GenreLotSecondaire#9}	{PrixLoyerHorsTaxeLotSecondaire#9}	€ Hors Taxe
{GenreLotSecondaire#10}	{PrixLoyerHorsTaxeLotSecondaire#10}	€ Hors Taxe

TVA en sus au taux de 10% pour les appartements, sinon 20% pour les lots secondaires

## 1.5. Financement de l'acquisition :

### Condition suspensive d'obtention de prêt

Le RESERVATAIRE déclare qu'au cas où il ferait l'acquisition des biens objet du présent contrat préliminaire, le prix devrait en être payé au moyen d'un ou plusieurs prêts, non obtenus à ce jour, dont les modalités sont définies ci-dessous :

En conséquence, le présent contrat se trouve soumis à la condition suspensive d'obtention desdits prêts.

### **OBLIGATIONS DU RESERVATAIRE**

Le RESERVATAIRE s'oblige à:

- déposer le ou les dossiers de demande de prêt dans le délai de dix jours à compter de la signature des présentes,
- justifier du dépôt de la demande au RESERVANT dans le délai de cinq jours suivant le dépôt,
- justifier au RESERVANT, dans le délai de trente jours suivant le dépôt, de l'octroi ou du refus dudit prêt,
- effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention desdits prêts, et à faciliter l'octroi de ces prêts en fournissant sans retard tous les renseignements et documents qui pourraient lui être demandés,
- se prêter aux examens médicaux qui lui seraient demandés dans le cadre de l'assurance décès invalidité et accepter de payer les surprimes éventuelles,
- d'une manière générale, faire tout son possible pour faire aboutir la ou les demandes de prêts, de sorte que la condition suspensive ci-dessus convenue se réalise dans les délais prévus.

### **Conventions relatives à la réalisation de la Condition Suspensive**

Elle sera réalisée par l'obtention "des prêts" aux conditions suivantes :

Montant maximum	Durée maximum	Taux maximum % l'an (hors assurance)
{MontantPret#1} €	{DureePret#1}	{TauxPret#1} %
{MontantPret#2} €	{DureePret#2}	{TauxPret#2} %

### **Le RESERVATAIRE déclare, à ce sujet, qu'à sa connaissance :**

- il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts, ni à la mise en place de l'assurance décès invalidité sur la tête des acquéreurs ou des cautions éventuelles,
- que les garanties demandées par l'établissement prêteur pourront, sauf imprévu, être mises en place.

La condition suspensive sera considérée comme réalisée par la survenance des événements suivants :

a) la réception par l'Emprunteur, de la formulation par écrit d'une offre de prêt d'un établissement prêteur, effectuée dans les termes de l'article L 313-1 et suivants du Code de la Consommation, et respectant les conditions financières définies ci-dessus.

b) la réception par l'Emprunteur de son agrément donné par l'Assureur avec lequel l'établissement prêteur a souscrit une assurance collective OU TOUT AUTRE Assureur agréé ; toutefois, la réalisation de cet événement ne sera nécessaire que si l'établissement prêteur a exigé de lui l'adhésion à un contrat d'assurance collective et si l'assureur a subordonné sa garantie à l'agrément de la personne de l'assuré.

Le RESERVATAIRE s'engage à informer le RESERVANT de la survenance des événements ci-dessus dans les cinq (5) jours de leur réalisation, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au RESERVANT et accompagnée d'une photocopie de l'offre et, le cas échéant, de l'agrément de l'assurance.

Il devra notifier au RESERVANT, dans les mêmes conditions, le défaut, si le cas se produit, d'obtention du prêt ou d'agrément de l'assureur.

Dans le cas où le RESERVATAIRE n'aurait pas apporté la justification requise dans un délai de huit (8) jours calendaires suivant la mise en demeure qui lui sera faite par le RESERVANT, ce dernier pourra se prévaloir de la caducité des présentes.

Par suite, le RESERVANT retrouvera son entière liberté mais le RESERVATAIRE ne pourra recouvrer le dépôt de garantie qu'il aura, le cas échéant, versé qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du ou des prêts, et que la condition n'est pas défaillie de son fait ; à défaut, le dépôt de garantie restera acquis au RESERVANT en application des dispositions de l'article 1178 du Code civil sus-relatées.

Jusqu'à l'expiration du délai de huit (8) jours calendaires suivant mise en demeure ci-dessus, le RESERVATAIRE pourra renoncer au bénéfice de la condition suspensive légale de l'article L. 312-16 du Code de la consommation, soit en acceptant des offres de prêts à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces offre et acceptation au RESERVANT, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt et en doublant cette volonté nouvelle de la mention manuscrite voulue par l'article L. 312-17 dudit Code ; cette volonté nouvelle et la mention feraient, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au RESERVANT.

#### **Absence de recours à un emprunt**

Pour satisfaire aux dispositions des articles L.313-40 et suivants du Code de la Consommation, le RESERVATAIRE déclare que le prix des biens objet du présent contrat de réservation, si la vente se réalise, sera payé au moyen de ses deniers personnels, sans qu'il ait besoin de recourir à un ou plusieurs prêts.

En conséquence,

déclare que le prix sera payé sans l'aide d'un ou de plusieurs prêts régis par les sections 1 à 5 du Chapitre III du Titre Ier du Livre III du Code de la Consommation conformément aux dispositions des articles L 313-40 et suivants dudit Code. Je reconnais donc que si je recours néanmoins à un emprunt, je ne pourrai pas me prévaloir du statut protecteur organisé par les articles L 313-40 et suivants du Code de la Consommation."

En conséquence,

déclare que le prix sera payé sans l'aide d'un ou de plusieurs prêts régis par les sections 1 à 5 du Chapitre III du Titre Ier du Livre III du Code de la Consommation conformément aux dispositions des articles L 313-40 et suivants dudit Code. Je reconnais donc que si je recours néanmoins à un emprunt, je ne pourrai pas me prévaloir du statut protecteur organisé par les articles L 313-40 et suivants du Code de la Consommation."

En conséquence,

déclare que le prix sera payé sans l'aide d'un ou de plusieurs prêts régis par les sections 1 à 5 du Chapitre III du Titre Ier du Livre III du Code de la Consommation conformément aux dispositions des articles L 313-40 et suivants dudit Code. Je reconnais donc que si je recours néanmoins à un emprunt, je ne pourrai pas me prévaloir du statut protecteur organisé par les articles L 313-40 et suivants du Code de la Consommation."

## **1.6. Lutte contre le blanchiment de capitaux :**

---

En application 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.574-4 du Code monétaire et financier, le Réserveur déclare et garantit :

- qu'il agit pour son propre compte ;
- qu'il effectuera le paiement du Prix de Vente au moyen de ses fonds propres et, le cas échéant, de concours bancaires ;
- que les fonds qu'il engagera 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.561-15-1 1er alinéa 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.561-16 1er alinéa du Code Monétaire et financier).

Enfin, le Réserveur reconnaît que le Réservant pourra être conduit à lui demander toute information ou document nécessaire au respect des dispositions visées ci-dessus et s'engage à les lui fournir.

## 2. PROJET

---

RESERVANT :

La SNC, société PITCH IMMO, au capital de 75 000 000 € dont le siège social est situé 87 rue de Richelieu, 75002 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 422 989 715, représentée par Romain Morillon

Représentée en la personne de

dûment mandatée à cet effet .

### 2.1. Consistance

---

Le présent contrat concerne des biens devant dépendre d'un ensemble immobilier dénommé Stud'Ivry que le RESERVANT envisage de réaliser à Ivry-sur-Seine.

Cet ensemble immobilier, pour autant seulement que le RESERVANT décide d'en entreprendre la réalisation, sera composé à son achèvement d'environ 143 chambres répartis en 3 immeubles dénommés A, B et C.

L'ensemble immobilier sera est composé comme suit :

- L'immeuble A accessible depuis la rue Fouilloux comprend environ 43 chambres
- L'immeuble B accessible depuis le coeur d'îlot comprend environ 52 chambres
- L'immeuble C accessible depuis le coeur d'îlot comprend environ 48 chambres

Cet ensemble immobilier fera l'objet d'un état descriptif de division et sera soumis au statut de la copropriété, éventuellement inscrit dans une volumétrie.

Si la vente envisagée est proposée par le RESERVANT et conclue, ce dernier se réservera le droit, sans que le concours du RESERVATAIRE ne soit nécessaire et sans qu'il ne puisse s'y opposer et exercer de ce fait aucune réclamation sous quelque forme que ce soit, d'apporter des modifications aux caractéristiques de l'ensemble immobilier, notamment concernant le nombre de lots, leur consistance, leur typologie et leur répartition ; à la seule exception des lots objet de la vente conclue.

### 2.2. Situation au plan foncier

---

Le RESERVANT a signé une promesse de vente portant sur la parcelle cadastrée AK n°18 située à Ivry-sur-Seine

D'une surface totale de 1 706 m<sup>2</sup>.

### 2.3. Situation administrative

---

- Un permis de construire, n° PC 094 041 18 W1015, a été délivré le 31 août 2018 par la commune d'Ivry-sur-Seine.
- Un permis de construire modificatif, n° PC 094 041 18 W1015 M02, a été délivré le 13 février 2023 par la commune d'Ivry-sur-Seine.

### 2.4. Conditions suspensives

---

Le présent contrat de réservation est conclu sous les conditions suspensives suivantes : \* Un permis de construire et d'un permis de construire modificatif purgés de tous recours et de toute demande de retrait. \* Obtention de la délivrance de la garantie d'achèvement prévue par les articles R 261.21 du Code de la Construction et de l'Habitation. \* Acquisition par le RESERVANT du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier.

## 2.5. Notaire ou établissement financier du RESERVANT

Tous les documents, pièces et plans du programme immobilier seront déposés au rang des minutes de l'Office notarial ci-dessous, également chargé d'établir et de recevoir les actes de vente.

HAUSSMANN NOTAIRES (Maître Jérôme HOUZAI) 140 boulevard Haussmann- 75008 Paris

## 2.6. Compte séquestre - Dépôt de garantie

Les dépôts de garantie seront déposés sur un compte ouvert au nom du RESERVATAIRE en l'étude notariale susnommée ou dans les livres d'un établissement financier.

Le RESERVATAIRE autorise le Notaire susmentionné, à transférer ces dépôts de garantie sur un compte bancaire qui serait ultérieurement ouvert par le RESERVANT, au nom du RESERVATAIRE, dans un établissement bancaire où ces fonds seront bloqués, transfert dont le RESERVATAIRE serait alors informé par le RESERVANT par un courrier lui indiquant les coordonnées de ce compte bancaire.

## 2.7. Réalisation de la vente

La signature de l'acte de vente interviendra un mois après la notification faite au RESERVATAIRE à l'initiative du RESERVANT, telle que prévue à l'article 3.2. ci-dessous. Cette signature interviendra en pratique en l'étude du notaire du RESERVANT indiqué au 2.5 prévisionnellement le 2ème trimestre 2024.

Le RESERVATAIRE pourra se faire assister par Maître  $\{NomEtude\}$ , Notaire à  $\{VilleEtude\}$ .

## 2.8. Date prévisionnelle de livraison et délai d'exécution des travaux

La date prévisionnelle de livraison et d'exécution des travaux est fixée au 4ème trimestre 2025, sous réserve des causes légitimes de suspension décrites au 3.4.

## 2.9. Modalités de paiement du prix

Le prix sera payable selon les modalités suivantes :

a) A hauteur du prix HT de base, soit  $\{TotalAcquisitionHorsTaxe\}$  Euros, il sera payable en fonction de l'avancement des travaux selon le calendrier suivant et en pourcentage du prix TTC connu ce jour, à savoir :

Echéancier de paiement	Pourcentage appelé	Pourcentage cumulé
A la réservation	Dépôt de garantie	Dépôt de garantie
A la signature de l'acte authentique	30%	30%
A l'achèvement des fondations	5%	35%
A l'achèvement du plancher bas du 1er étage	10%	45%

Echéancier de paiement	Pourcentage appelé	Pourcentage cumulé
A l'achèvement du plancher bas du R+4	10%	55%
A la mise hors d'eau	15%	70%
A l'achèvement des cloisons	13,33%	83,33%

Conformément à l'article L. 444-1, alinéa 3 du Code de Commerce, annexe 4-9, 4° du Code de Commerce, il sera dû, lors de la signature de l'acte authentique de vente en état futur d'achèvement, par le Réservataire à l'office notarial Haussmann Notaires, un honoraire de 180 euros hors taxe, soit 216 euros toutes taxes comprises, au titre de la gestion comptable de la récupération de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), dans le cadre du paiement du prix de vente.

Ces versements sont conformes aux versements maxima, prévus par le Code de la Construction et de l'Habitation.

Le jour de la signature de l'acte de vente, la fraction du prix de vente appelé par le Notaire du programme correspondra au stade d'avancement effectif des travaux à cette date.

Tout retard dans leur paiement au-delà du délai indiqué au 3.3.2. entraînera une pénalité calculée au taux de 1% par mois de retard, prorata temporis à titre d'indemnité compensatrice du préjudice subi par le RESERVANT.

b) A concurrence de 20 % du prix hors taxes (16.67 % du prix de base TTC), correspondant au montant de la TVA selon le taux en vigueur à la date de signature du contrat, soit **[{TotalAcquisitionMontantTVA}] Euros**, lorsque l'acquéreur aura obtenu de l'Administration les remboursements de TVA sur son acquisition et ses frais annexes, montants auxquels il a droit à la suite de son assujettissement à la TVA par option. Le paiement de cette fraction de prix sera différé sans intérêts jusqu'à ce que le RESERVATAIRE ait obtenu de l'Administration le remboursement de la TVA auquel il a droit.

Le RESERVATAIRE s'engage par ailleurs à opter pour l'assujettissement de ses loyers à la TVA et à donner mandat à la Société IMMOKIP Compta pour procéder à sa place à la demande de remboursement de TVA. Il s'engage à demander à l'Administration que le montant de TVA qui lui sera remboursé soit versé à l'Etude du Notaire ci-dessus mentionné à l'Article II 2.5, avec mission pour lui de verser au RESERVANT le montant lui restant dû. Il est précisé que, conformément aux dispositions du Décret n° 95-1328 du 28 Décembre 1995, le reversement éventuel de la TVA sera progressivement diminué d'1/20ème par année civile écoulée.

En cas de cession ou apport du bien à un tiers (en pourcentage sur le prix TTC) avant le terme des 20 ans, le solde de vingtièmes de TVA restant dû serait à reverser à l'Administration fiscale. Le Réservataire devenu acquéreur sera directement redevable des vingtièmes de TVA qu'il devrait à l'Administration fiscale du fait de la vente du bien ou de l'interruption du bail.

# 3. CONDITIONS GENERALES

---

A titre préliminaire à l'acquisition envisagée par le RESERVATAIRE et sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-dessus stipulées, le RESERVANT s'oblige, pour le cas seulement où il déciderait de réaliser le « Projet » ci-dessus décrit, à réserver, par préférence à tout autre candidat acquéreur, au RESERVATAIRE, qui l'accepte, en contrepartie du versement par le RESERVATAIRE d'un dépôt de garantie, la vente en leur état futur d'achèvement les biens ci-dessus désignés au 1.1 et dépendant du « Projet » dont la consistance et l'état d'avancement sont prévisionnellement décrits au paragraphe II - "PROJET" ci-dessus.

## 3.1. Conditions de la vente

---

Si la vente envisagée est proposée par le RESERVANT et conclue, elle aura lieu en l'état futur d'achèvement (sauf si l'achèvement de l'immeuble intervient avant la signature de l'acte authentique auquel cas les locaux seront vendus achevés au sens de l'article R 261.1 du CCH) sur la base d'un contrat de vente établi en conformité, tant avec les articles L261.10 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation; laquelle vente devant notamment prévoir les conditions et charges suivantes :

### Pour le RESERVANT :

- l'obligation d'édifier les locaux vendus conformément aux plans et à la notice descriptive de la construction, tel que ces documents seront annexés à l'acte authentique de vente ou déposés au rang des minutes du Notaire, des modifications pouvant y être apportées par le RESERVANT pour des raisons d'ordre technique ou administratif à condition qu'il n'en résulte ni augmentation de prix, ni altération de qualité ; en outre, il est expressément convenu qu'une certaine tolérance sera admise dans l'exécution des travaux, par rapport aux cotes des plans annexés à l'acte de vente, notamment pour des raisons techniques, la surface totale des locaux vendus ne pouvant toutefois varier de plus de 5%. Ainsi, une différence de surface inférieure de 5% ne pourra fonder aucune réclamation.
- l'obligation d'en délivrer la jouissance au RESERVATAIRE lors de la livraison à son profit des locaux, sous réserve du respect par ce dernier de l'échéancier de paiement prévu à l'acte de vente ; l'achèvement des locaux vendus s'appréciera par application des dispositions de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,

### Pour le RESERVATAIRE :

- l'obligation de payer le prix, aux dates et dans les conditions qui seront stipulées à l'acte authentique de vente,
- l'obligation d'acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus, ainsi que tous impôts et axes y afférents ; devenir membre de plein droit de toute Association Syndicale et supporter sa quote-part dans les dépenses.
- l'obligation de supporter et d'acquitter tous les droits et taxes, honoraires de notaire, taxe de contribution de sécurité immobilière et, d'une manière générale, tous les frais entraînés par la vente dont la quote-part afférente aux lots objet des présentes dans le coût d'établissement du dépôt de pièces, de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété et éventuellement de la volumétrie, à rembourser au RESERVANT, et ceux afférents aux prêts éventuellement sollicités par lui, à l'exception de la taxe à la valeur ajoutée déjà comprise dans le prix de vente.

Le RESERVANT conservera les pouvoirs de Maître d'Ouvrage et aura, en outre, le pouvoir irrévocable de passer après la vente, s'il y a lieu, toute convention de cessions de terrains, de cours communes, de servitudes et autres, nécessaire 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, dont tout ou partie forme l'objet de la réservation.

Le non-paiement à son échéance de toute ou partie des sommes stipulées à terme par le RESERVATAIRE, sera une cause de résolution de plein droit de la vente, si bon semble au RESERVANT, dans le respect des conditions prévues aux articles L. 261-13 et L. 261-14 du Code de Construction et d'Habitation.

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

### 3.1.1 Faculté de substitution

#### Au profit du RESERVANT

Il est ici précisé que toute substitution dans le bénéfice du présent contrat de réservation pourra avoir lieu sans l'accord du RESERVATAIRE au profit de toute société existante ou à créer à condition qu'elle n'ait pas pour effet de faire subir au RESERVATAIRE d'autres conditions que celles résultant de ladite réservation, le RESERVANT restant alors garant solidaire de l'exécution des obligations en découlant.

En tout état de cause, cette substitution si elle a lieu, devra se faire avant la signature de l'acte authentique de vente.

#### Au profit du RESERVATAIRE

Le RESERVATAIRE aura la faculté de se substituer, dans un délai maximum de six semaines à compter de la date de signature du présent contrat, toute personne physique ou morale de son choix, sous réserve d'en informer le RESERVANT dans le même délai. Cette substitution ne pourra avoir pour effet de modifier les conditions du présent contrat et le RESERVATAIRE demeurera solidaire du substitué pour l'exécution des présentes jusqu'à signature de l'acte authentique de vente.

## 3.2. Délais

---

Si la conclusion de la vente était proposée par le RESERVANT ou son notaire dans les conditions fixées à l'article 2.7 ci-dessus, elle aurait lieu en l'étude du notaire du programme dont les nom et adresse figurent au paragraphe II. « PROJET », avec le concours, le cas échéant, du notaire du RESERVATAIRE.

Dans ce cas, le RESERVANT, ou son notaire, notifiera au RESERVATAIRE, par lettre recommandée avec accusé de réception, le projet d'acte de vente au moins un (1) mois avant la date de signature de l'acte de vente et la date de signature. Cette notification interviendra avec l'ensemble des pièces prévues par les lois et décrets en vigueur. Ces pièces pourront lui être adressées sous forme dématérialisée type CD Rom, clé USB conformément aux dispositions de l'article 34 du décret numéro 67-11666 du 22 décembre 1967 ; le RESERVATAIRE reconnaissant qu'il dispose d'un matériel lui permettant d'ouvrir et de lire sans difficulté technique l'ensemble des documents.

En cas de pluralité de RESERVATAIRES, la notification pour être valable sera envoyée à chacun d'eux.

Dans le cas où le RESERVATAIRE ne se présenterait pas pour signer l'acte de vente à la date qui lui aura été communiquée lors de la notification du projet d'acte, le RESERVANT lui adresserait par acte extrajudiciaire, une sommation de se présenter au jour et heure fixés, en l'étude dudit notaire, à l'effet de procéder à la vente.

Si le RESERVATAIRE ne se présentait pas pour la signature de l'acte à la date prévue dans ladite sommation, ledit notaire serait requis par le RESERVANT de dresser un procès-verbal de carence. Dans le cas cité ci-dessus, comme dans celui où le RESERVATAIRE ferait connaître son intention de ne pas donner suite à la présente réservation, le RESERVANT redeviendrait libre de vendre les lots objet de la présente convention à toute personne de son choix, le dépôt de garantie lui demeurant alors acquis, sous réserve des cas de restitution prévus par l'article R. 261-31 du Code de Construction et d'Habitation.

La vente n'existera que par la signature de l'acte authentique.

Précision étant ici faite qu'ainsi qu'il est dit plus en amont, cette notification pourra également intervenir sous la forme d'une lettre recommandée électronique au sens des dispositions des articles 1126 et 1369-8 du Code Civil, notamment pour les purges de délai de rétractation et de réflexion prévues par l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, et pour les notifications de projet d'acte de vente en l'état futur d'achèvement prévues à l'article R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Chaque envoi ou notification sera fait par l'intermédiaire de la société AR24, identifiée sous le numéro SIREN 809 480 122 et immatriculée au RCS de PARIS et certifiée conformément au décret n° 2011-434 du 20 avril 2011.

## 3.3. Prix et modalités de paiement

---

### 3.3.1. Prix et Taxe à la Valeur Ajoutée

Le prix des biens réservés aux présentes est stipulé au 1.2 ci-dessus. Ce prix s'entend Taxe à la Valeur Ajoutée comprise au taux de 20% (vingt pour cent), sachant que le montant de la TVA sera récupéré conformément aux modalités stipulées au 2.9. En cas de modification du taux de TVA en vigueur, le prix serait modifié pour tenir compte de l'incidence de cette modification, étant entendu que compte tenu des modalités de récupération stipulées au 2.9, cela n'aurait pas d'impact sur le prix HT. En cas de modification de tout autre impôt, redevance ou taxe qui, postérieurement à ce jour, viendrait à être modifié ou qui deviendrait applicable à l'opération de construction susvisée ou à la vente qui résulterait de la présente convention, le prix toutes taxes comprises serait ajusté pour tenir compte de l'incidence de cette modification.

### 3.3.2. Modalités de paiement

Le prix de vente des locaux est payable selon l'échéancier indiqué au 2.9. Il est précisé que la date de livraison et d'exécution des travaux énoncée au 2.8 est susceptible d'être modifiée comme il sera dit au 3.4 ci-après. Le paiement du prix de vente des locaux sera garanti par l'hypothèque légale du vendeur, réservé au RESERVANT indépendamment de l'action résolutoire dont il fera également réserve à son profit.

Les règlements du prix de vente des locaux devront être effectués dans le délai de dix jours (10 jours) suivant l'envoi de chaque attestation d'avancement de travaux établie dans les conditions précisées à l'acte de vente.

## 3.4. Date prévisionnelle de livraison

---

La date prévisionnelle de livraison est indiquée au 2.8. Il est précisé que les dates d'avancement des travaux ou de livraison sont approximatives et peuvent être retardées en raison de la survenance d'un cas de force majeure et/ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Pour l'application de cette disposition, seraient notamment considérées comme des causes légitimes:

- Les intempéries suivant le tableau climatologique mensuel publié par la station météorologique localement compétente, selon décompte établi par le maître d'œuvre.
- Concernant plus particulièrement la mise en œuvre éventuelle du complexe d'isolant par l'extérieur applicable sur toutes les façades et les toitures terrasses de l'immeuble, celle-ci ne peut avoir lieu que si la température du support en béton recevant l'isolation est en permanence supérieure à 5°C. En conséquence, tant que les travaux d'isolation extérieure ne seront pas achevés, seront comptabilisés comme intempéries les jours pendant lesquels la température des voiles de façades et les planchers des terrasses sera inférieure à 5°C y compris pendant la nuit.
- La grève, qu'elle soit générale, ou particulière au bâtiment et à ses industries annexes, ou celles qui perturberaient le déroulement ou l'approvisionnement du chantier.
- La défaillance (la justification de la défaillance pouvant être fournie par le RESERVANT au RESERVATAIRE au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant), l'ouverture d'une procédure de sauvegarde, l'admission au régime du règlement judiciaire, la cessation de paiement, la mise en redressement ou en liquidation judiciaire ou l'abandon de chantier par l'une quelconque des entreprises, ou d'un prestataire de services, travaillant sur le chantier,
- Les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, comme par exemple la découverte de vestiges archéologiques à l'occasion du terrassement, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au RESERVANT.
- Les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes, attentats, mouvements de rue, ou accidents de chantier.
- Les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériels et matériaux.
- Les retards résultant des répercussions sur le chantier de tout épisode épidémique ou pandémique, et notamment celui lié à la propagation du Coronavirus SARS-CoV-2, du fait notamment des restrictions d'activités et/ou de circulations et/ou d'approvisionnement en résultant et/ou des mesures mises en œuvre pour y répondre ; la présente cause légitime de suspension de délais étant indépendante de

toutes les autres causes légitimes prévues aux présentes et ne privant en aucun cas d'effet celles-ci alors mêmes qu'elles trouveraient leur origine dans cet épisode épidémique ou pandémique.

- Les retards dans le paiement des différentes fractions du prix de vente payable à terme.
- Les arrêts de chantier et/ou suspensions d'activité sur le chantier, à moins qu'ils ne soient fondés sur des fautes ou négligences imputables au RESERVANT.
- Les anomalies du sous-sol inconnues par le RESERVANT au jour de la mise en vente (telles que présence d'eau, nature du terrain, découverte de vestiges archéologiques, présence de pollution), de nature à nécessiter des fondations spéciales, ou des reprises en sous-œuvre d'immeubles avoisinants, ou tous éléments susceptibles de nécessiter des travaux non programmés.
- Les incidents graves de chantier dont les causes ne pourraient être imputables au RESERVANT.
- Dans le cadre d'une ZAC, ou d'un PUP, ou d'un permis d'aménager qui seraient applicables au présent programme, le retard résultant de la non-réalisation des travaux dus par la collectivité ou l'aménageur, nécessaires au programme.
- Le retard dans l'instruction de tout nouveau permis de construire, permis de construire modificatif, ou permis de démolir nécessité par des contraintes techniques ou dans l'obtention de toute autorisation nécessaire au chantier (telles que les autorisations de fermeture de voirie, d'occupation temporaire du domaine public, de grutage, de rejet des eaux d'exhaure, etc).
- Le retard imputable aux services publics concédés et notamment les organismes concessionnaires et régie fermière dans la mise à disposition des différents fluides (EDF, Cie des eaux, etc..), à moins que ce retard ne soit fondé sur des fautes ou négligences imputables au RESERVANT.
- Les retards imputables au RESERVATAIRE (choix tardif des prestations intérieures, ou travaux supplémentaires ou modificatifs), ainsi que les retards de paiement par le RESERVATAIRE, tant en ce qui concerne les fractions de prix exigibles, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le RESERVANT aurait accepté de réaliser.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, l'époque prévue pour la livraison serait différée d'un temps égal au double de celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux, et ce pour tenir compte de la répercussion de cette suspension sur l'organisation du chantier.

### 3.5. Dépôt de garantie

En contrepartie de la réservation, objet du présent contrat, le RESERVATAIRE verse, à un compte spécial ouvert à son nom, en l'étude du notaire ou de l'établissement financier désigné à l'article 2.5., un dépôt de garantie dont le montant est stipulé au 1.3 ci-dessus qui restera indisponible, inaccessible et insaisissable conformément à l'article L.261.15 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette somme versée au compte susvisé s'imputera sur la partie du prix payable à la signature de l'acte authentique en cas de réalisation de la vente si elle est versée par virement bancaire, et sera restituée au RESERVATAIRE le jour de la vente si elle est versée par chèque.

Cette somme déposée en garantie sera par ailleurs acquise au RESERVANT, qui ne pourra demander une quelconque autre indemnité et qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le RESERVATAIRE ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celle prévue à l'article R.261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation.

En tant que de besoin, le RESERVATAIRE donne par les présentes, ordre irrévocable au notaire ou à l'établissement financier désigné à l'article 2.5, de débloquer le montant du dépôt de garantie, sur simple présentation par le RESERVANT:

- d'un exemplaire des présentes,
- du récépissé d'envoi de la lettre de mise en demeure de signer l'acte authentique,
- du procès-verbal de carence dressé par le notaire du projet.

Le dépôt de garantie sera restitué au RESERVATAIRE dans les cas prévus par l'article R.261.31 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduit ci-après, et en outre dans les mêmes conditions et sur justificatifs dans les cas suivants, limitativement énumérés et pour autant qu'en considération de leur survenance, le RESERVATAIRE exprime le souhait de ne plus acquérir, savoir:

- décès du RESERVATAIRE (en cas de pluralité de RESERVATAIRES, décès de l'un d'eux),
- licenciement du RESERVATAIRE (en cas de pluralité de RESERVATAIRES, licenciement de celui qui au sein de la cellule familiale détient le pouvoir économique),

- mutation du RESERVATAIRE dans un département non limitrophe pour des nécessités de service (en cas de pluralité de RESERVATAIRES, mutation de celui qui au sein de la cellule familiale détient le pouvoir économique).

Le dépôt de garantie sera également restitué :

- dans le cas où le RESERVANT n'offrirait pas la vente dans le délai indiqué au 2.7 ci-dessus,
- si le RESERVATAIRE use de son droit de rétractation dans le délai de 10 jours prévu à l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, dans les termes dudit article L271-1 littéralement reproduit ci-dessous,
- le jour de la vente, en cas de réalisation de la vente, s'il a été versée par chèque,
- ou encore, en cas de défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives stipulées aux présentes, ainsi que dans les autres cas visés à l'article R. 261-31 reproduits à l'article suivant (3.6).

### **3.6. Reproduction des articles R.261-28 à R.261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation**

---

#### Article R.261-28

« Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5% du prix prévisionnel 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 RESERVATAIRE dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des RESERVATAIRES des différents locaux composant un immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique comportant une rubrique par RESERVATAIRE. »

#### Article R.261.30

« Le RESERVANT doit notifier au RESERVATAIRE 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 RESERVATAIRE :

- a) Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du RESERVANT dans le délai prévu au contrat préliminaire ;
- b) Si le prix de vente excède 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 de 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 RESERVATAIRE notifie sa demande de remboursement au RESERVANT et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Sous réserve de la justification par le déposant de son droit de restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande. »

### **3.7. Remise des documents**

---

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu et pris connaissance des documents listés ci-dessous, annexés aux présentes :

- le plan masse de l'ensemble immobilier,
- le plan des locaux à usage d'habitation,

- le plan des annexes privatives,
- la notice descriptive sommaire,
- l'état des risques et pollutions,
- le modèle de bail commercial de l'exploitant,
- la liste du mobilier meublant le logement,
- la promesse d'achat du mobilier avec le prix de vente correspondant,
- le kit fiscal "avec portage de TVA" avec Immokip Compta.

## 3.8. Election de domicile

---

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile à savoir :

- le RESERVANT en son siège social,
- le RESERVATAIRE en son domicile ou siège social tel qu'indiqué en tête des présentes.

## 3.9. Données personnelles

---

Le terme Données Personnelles désigne l'ensemble des informations qui permettent d'identifier directement ou indirectement une personne physique et de manière plus générale les données qualifiées de « données personnelles » au sens de l'article 2 de la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, de la jurisprudence et de l'article 4 du règlement 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 applicable depuis le 25 mai 2018 (RGPD) ci-après « la Réglementation ».

Les Données Personnelles du Réservataire ont été recueillies directement par le Réservant ou indirectement par les biais de prescripteurs dans le cadre (i) des échanges précontractuels tendant à la conclusion du contrat (par le biais du renseignement de différents formulaires) et (ii) de l'établissement du présent contrat de réservation et par suite de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement en cas de réitération du contrat de réservation.

*Il est ici précisé que lorsque l'opération est réalisée en co-promotion, la mission de suivi des contrats de réservation et de suivi de la relation client peut être confiée à l'un des co-promoteurs ou à plusieurs. Dans ce dernier cas, chaque co-promoteur est alors désigné responsable de traitement autonome (ci-après « Responsable de Traitement ») et est amené à recevoir ou à avoir accès à des données à caractère personnel protégées par la Réglementation.*

Ces données pourront faire l'objet d'un traitement, informatisé ou non par le Réservant ou par la société de son Groupe détenant la marque commerciale ci-après dénommé le Responsable de Traitement :

- Sur la base de l'exécution du contrat, à des fins d'établissement et de gestion du contrat et d'une manière générale au suivi de la relation contractuelle et de la relation client, à savoir gestion du service après-vente, mise à disposition d'un espace client, fourniture des différents services proposés au Réservataire par le Responsable de Traitement ou par les sociétés de son Groupe participant à l'exécution du Contrat ;
- Sur la base du respect des obligations légales à des fins de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, de lutte contre la fraude, de gestion des obligations comptables et financières.

Les Données Personnelles sont destinées :

- aux services internes du Réservant et aux sociétés de son Groupe concernés par les finalités susvisées,
- aux prestataires intervenant dans l'acte de construction (architecte, géomètre, bureaux d'études techniques, etc),
- aux prestataires mettant à disposition des outils de gestion de la relation clients (fournisseurs de solutions Saas, prestataires informatiques),
- aux partenaires ayant à en connaître aux fins d'exécution et de suivi du contrat (administrations instruisant les demandes et délivrant les autorisations administratives nécessaires au projet, notaires, syndic provisoire de copropriété),
- à toute autorité compétente qui en ferait la demande,
- à tout tiers dans le cadre d'une fusion, acquisition ou cession de tout ou partie des actifs

Par ailleurs, le Responsable de Traitement, sur la base de l'intérêt légitime, aura la faculté :

- d'adresser par voie électronique au Réservataire des communications relatives à des produits et services analogues en vertu de l'article L 34-5 du code des postes et des communications électroniques, le Réservataire ayant la possibilité à tout moment de s'y opposer par le lien de désabonnement contenu dans la communication ou selon les modalités prévues ci-dessous.
- de communiquer l'adresse email du Réservataire à des instituts de sondages agissant pour le compte du Réservant, afin qu'ils réalisent des sondages, des enquêtes de satisfaction et/ou des études destinés à permettre au Réservant d'acquérir une meilleure connaissance client et d'améliorer ses produits et services ainsi que ceux des sociétés du Groupe Altarea. Il est précisé que ces sondages, enquêtes et études sont destinés à produire des résultats statistiques et que le Réservataire n'est jamais tenu d'y répondre et peut s'y opposer lors du premier contact.
- d'améliorer la connaissance de ses clients Réservataires, en utilisant les données à caractère personnel les concernant, afin de dégager les intérêts des Réservataires en matière immobilière et ainsi être capable de leur proposer un projet immobilier sur-mesure et leur adresser des communications personnalisées, dans le respect des choix exprimés en la matière.

Les Données Personnelles du Réservataire ne font l'objet d'aucun transfert en dehors du territoire de l'Union Européenne. Elles sont conservées pendant la durée du présent contrat de réservation et le cas échéant, de sa réitération, augmentée du délai de prescription légale.

En application de la réglementation applicable à la protection des Données Personnelles, le Réservataire dispose sur ses données de droits :

(i) d'accès, en demandant au Réservant si des données le concernant sont traitées ainsi que la communication d'une copie de celles-ci (article 15 RGPD),

(ii) de rectification, si ses données sont inexactes ou incomplètes (article 16 RGPD),

(iii) d'effacement de ses données (article 17 RGPD), le Réservant pourra cependant légitimement s'opposer à toute demande d'effacement d'une donnée indispensable à l'exécution normale du contrat,

(iv) d'opposition, pour les traitements basés sur l'intérêt légitime (article 21 RGPD), le Réservant pourra cependant légitimement s'opposer à toute demande d'opposition au traitement en démontrant l'existence de motifs légitimes et impérieux,

(v) d'opposition aux opérations de prospection commerciale sans avoir à apporter la moindre justification (article 21 RGPD),

(vi) de limitation, afin de geler temporairement l'utilisation de ses données, dans un nombre de cas énumérés par le RGPD, notamment pendant le temps nécessaire à des vérifications relatives à l'exercice des droits énoncés dans cette section (article 18 RGPD),

(vii) de portabilité des données qu'il a lui-même communiquées vers un prestataire tiers le cas échéant (article 20 RGPD) pour les traitements basés sur l'exécution du contrat ou le consentement,

(viii) de définir les directives relatives au sort de ses Données Personnelles après son décès.

Le Réservataire peut faire valoir ses droits en contactant le Délégué à la protection des données du Réservant ou de la société de son Groupe détenant la marque commerciale soit par courrier postal à l'adresse 87 rue de Richelieu – 75002 PARIS, soit par email à l'adresse [dpo@altarea.com](mailto:dpo@altarea.com).

*Il est ici précisé qu'en cas de co-promotion, le Réservataire pourra faire valoir ses droits en contactant les co-promoteurs désignés en comparution des présentes.*

En cas de litige, le Réservataire dispose également du droit de saisir la CNIL.

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

## 3.10. Litiges

---

---

En cas de désaccord ou de litige concernant l'exécution du présent contrat, les parties s'engagent à mettre tous les moyens en œuvre pour trouver une solution amiable à leurs différends, dans un délai raisonnable, avec l'intervention du Service Clientèle du RESERVANT.

Conformément à l'article L 616-1 du code de la consommation, le RESERVATAIRE est informé par le RESERVANT qu'il a la possibilité, en cas de contestation non résolue au préalable avec le Service Clientèle, de recourir à la procédure de médiation de la consommation en saisissant le médiateur MEDIMMOCONSO par voie postale à l'adresse suivante : Association MEDIMMOCONSO, 1 Allée du Parc de Mesemena - Bât A - CS25222 - 44505 LA BAULE CEDEX ou depuis son site internet <http://medimmoconso.fr/>.

### 3.11. Faculté de rétractation

---

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, les biens réservés étant à usage d'habitation et le RESERVATAIRE non-professionnel de l'immobilier bénéficie de la faculté de se rétracter.

A cet effet, un exemplaire du présent contrat de réservation avec ses annexes lui sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou sous format électronique suivant le procédé relaté ci-dessus.

Dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification, le RESERVATAIRE pourra exercer la faculté de rétractation, et ce en le notifiant au RESERVANT par lettre recommandée avec accusé de réception ou exploit d'huissier, à son choix exclusif.

Il est ici précisé au RESERVATAIRE que :

- dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci sera considérée comme définitive.
- en vertu de l'article 642 du Code de procédure civile, le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant,
- en cas de pluralité d'acquéreurs, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement résolution des présentes.

#### **Reproduction des articles L.271-1 et L.271.2 du code de la construction et de l'habitation ARTICLE L.271-1**

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

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

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

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

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

*Les actes mentionnés au présent article indiquent, de manière lisible et compréhensible, les informations relatives aux conditions et aux modalités d'exercice du droit de rétractation ou de réflexion. Tout manquement à l'obligation d'information mentionnée à l'avant-dernier alinéa est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 euros pour une personne physique et 15 000 euros pour une personne morale. Cette amende est prononcée dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre V du code de la consommation.»*

#### **ARTICLE 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 € d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus. »*

## **3.12. Garantie Financière d'Achèvement**

---

Une Garantie Financière d'Achèvement sera souscrite auprès d'un établissement financier, conformément à l'article R. 261-21 du Code de la Construction et de l'Habitation.

## **3.13. Assurances**

---

Le RESERVANT déposera chez le notaire désigné au plus tard avant la signature de la première vente notariée une attestation d'assurance Dommage Ouvrage et Constructeur Non Réalisateur concernant les polices souscrites auprès de la compagnie AXA (Courtier VERSPIEREN), ou toute autre Compagnie d'Assurance notoirement solvable, ainsi que la quittance de paiement des primes provisionnelles exigibles.

## **3.14. Accès au chantier**

---

En raison des dangers que présente un chantier de construction, le RESERVATAIRE s'interdit formellement de pénétrer en cours de construction dans l'immeuble vendu ou dans tout autre immeuble construit par le RESERVANT et renonce à tous recours s'il lui advenait de passer outre à cette interdiction.

## **3.15. Garanties légales**

---

### **La garantie financière d'achèvement (GFA)**

Fournie par une banque, un établissement financier une entreprise d'assurance ou une société de caution mutuelle, au vendeur, la garantie financière d'achèvement vise à assurer à l'acquéreur l'achèvement de l'immeuble, en cas de défaillance du vendeur, par le versement des sommes nécessaires à cet achèvement.

**La garantie des vices et des défauts de conformité apparents**

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie des vices de construction apparents comme tout vendeur. Toutefois, en VEFA, l'acquéreur ne pouvant voir le bien qu'il acquiert lors de la vente, la Loi 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 L124-24 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.

## 4. CONVENTION DE PREUVE EN CAS DE PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION SOUS FORME ELECTRONIQUE

---

Il est rappelé qu'en vertu du Code civil, les parties peuvent définir contractuellement les règles de recevabilité et d'admissibilité des preuves en cas de litige.

La présente convention de preuve a pour objet de définir les conditions dans lesquelles les parties au contrat reconnaissent aux documents électroniques qu'elles s'approprient à signer sous forme électronique la qualité de documents originaux, et les admettent à titre de preuves de leur engagement contractuel au même titre que des documents sur support papier signés de leur main.

En conséquence, les Parties déclarent expressément que le contrat électronique signé :

- constitue l'original du document ;
- est établi et conservé dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité ;
- est parfaitement valable entre elles. Les Parties s'engagent à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante des éléments du présent contrat électronique signé, sur le fondement de leur nature électronique ;
- constitue une preuve littérale au sens de l'article 1316 du Code civil et a la même valeur probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1316-3 du Code civil et pourra valablement lui être opposé. En conséquence, le contrat électronique signé vaut preuve du contenu du contrat électronique signé, de l'identité du RESERVATAIRE et de son consentement aux obligations et conséquences de faits et de droits qui découlent du contrat électronique signé.

Le RESERVATAIRE et le RESERVANT reconnaissent donc que, dans le cadre d'un processus de contractualisation par voie électronique, tout document électronique signé électroniquement par eux constitue un document original admis à titre de preuve et parfaitement valide. De même, les parties reconnaissent comme éléments de preuve toutes les données de connexion associées au processus de signature électronique décrit dans les conditions d'utilisation, ainsi que les e-mails ou SMS émis ou reçus dans ce cadre.

Le RESERVATAIRE et le RESERVANT conviennent en outre expressément que :

- Chacune d'entre elles a été clairement identifiée.
- Avant de signer électroniquement, le RESERVANT recevra par SMS un code à renseigner afin de pouvoir valider sa signature.
- La signature sous forme électronique enclenchera un mécanisme d'horodatage de la signature, qui donnera date fiable aux documents.
- La signature sera réalisée en s'appuyant sur un certificat, émis par un tiers de confiance, garantissant le lien entre les données de vérification de la signature électronique et le signataire.
- Les documents contractuels électroniques signés seront ensuite transmis au RESERVANT par lettre recommandée électronique dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité.

**LE RESERVATAIRE**

Prénom Nom	Date de signature	Signature
------------	-------------------	-----------

{{BUYER_FULLNAME_1}}	{{BUYER_DATE_SIGNED_1}}	{{BUYER_SIGN_HERE_1}}
----------------------	-------------------------	-----------------------

**LE RESERVANT**

--	--