



une belle vie immobilière

# CONTRAT DE RESERVATION

**CŒUR JAURES - Kremlin Bicêtre**

**Réservataire(s) acquéreur :**

.....

**Co-acquéreur :**

.....

**Se compose de :**

- Conditions particulières et générales
- Notice descriptive
- Plans : .....
- État des risques pollutions
- .....
- .....
- .....

**Votre Conseiller commercial :** .....

**Tél :** .....

**Mail :** .....

**Adresse :** .....

## > CONDITIONS PARTICULIERES

**Entre : NEXITY IR PROGRAMMES SEERI**, Société à Action Simplifiée au capital de 3 000 000 euros dont le siège social est situé 25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE Cedex, sous le SIREN 824350797

**Et : LE RESERVATAIRE**, (Nom(s) et prénom(s) ou dénomination sociale si le RESERVATAIRE est une entreprise)

.....

**Demeurant / domiciliée à** (adresse, département, pays) :

.....

### 1-Projet : CŒUR JAURES

- Adresse : 4,4bis-6 place Jean Jaurès, le Kremlin-Bicêtre
- N° de Permis de construire **PC 094 043 22 W1009** en date du **10 août 2022**.  
Après la commune du Kremlin-Bicêtre 94270.
- Schéma d'accession :  Copropriété  Copropriété horizontale  Division parcellaire
- Notaire des ventes : **Maître Laurent PAOLI, Rochelois Notaires, 22 rue Bayen, 75017 Paris.**
- Destination des biens :  Résidence principale  Résidence secondaire  
 Investissement Locatif  Autre : .....

**Désignation des lots réservés :**

Lot / Type	Numéro	Surfaces prévisionnelles (habitable, annexes)	Prix TTC TVA 20%
Appartement ou maison	.....	.....	.....€
Balcon, loggia, terrasse, jardin	.....	.....	.....€
Parking(s) (*)	..... .....	.....	.....€
		.....	.....€
		.....	.....€
		<b>Prix global TTC</b>	.....€

(\*) les modalités de l'allotement des places de parkings sont précisées en annexe.

## 2- Prix global TTC (en lettres) : .....

Sous réserve de la clause de majoration et/ou d'actualisation visée au paragraphe prix des conditions générales. En sus de ce prix, lors de la signature de l'acte authentique de vente, le **RESERVATAIRE** supportera les frais et honoraires du notaire afférents à l'acte de vente, relatifs à ses prêts, ainsi que sa quote-part des frais de rédaction, d'établissement et de publication du règlement de copropriété, des statuts d'ASL et du cahier des charges.

## Conditions particulières : .....

Ces conditions et modalités sont indiquées au niveau de(s) annexe(s) jointe(s) au contrat dont un exemplaire est remis au RESERVATAIRE.

## 3- Délai prévisionnel de la signature de l'acte : 1T 2024

## 4- Trimestre prévisionnel d'achèvement et de livraison : 4T 2026

## 5- Echelonnement prévisionnel du prix global TTC en % :

Le prix sera réglé selon l'échéancier ci-dessous, en fonction de l'avancement des travaux.

Signature d'acte si DOC non effectuée et/ou travaux non démarrés	5 %
Signature d'acte si DOC effectuée et travaux démarrés	25 %
Achèvement des fondations	35 %
Achèvement plancher bas du RDC	50 %
Achèvement plancher bas du R+2	65 %
Hors d'eau	70 %
Achèvement du cloisonnement	90 %
Achèvement des travaux	95 %
Livraison	100 %

Cet échéancier pourra être ajusté en fonction de l'avancement des travaux, selon le planning qui sera confirmé lors de la régularisation de l'acte authentique de vente.

## 6- Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie d'un montant de 1 500€ est à régler par virement émis par ..... à créditer sur le compte de l'étude notariale Rochelois dont les coordonnées bancaires sont les suivants :



Relevé d'identité Bancaire  
DRFIP PARIS  
94 RUE DE REAUMUR  
75104 PARIS

Cadre réservé au destinataire du relevé

SELAS ROCHELOIS-BESINS ASSOCIES  
NOTAIRES ASSOCIES  
22 RUE BAYEN BP 316 75823 PARIS CEDEX 17

Domiciliation : SIEGE SOCIAL

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000119395B	02
Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)			
FR3040031000010000119395B02			
Identifiant International de la banque (BIC)			
CDCGFRPPXXX			

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

## > CONDITION SUSPENSIVE RELATIVE AUX PRETS

### 1) CONDITION SUSPENSIVE (I)

Le présent contrat est consenti et accepté sous la condition suspensive de l'obtention par le **RESERVATAIRE** d'un financement pouvant comporter plusieurs prêts :

- D'un montant de : .....
- au taux maximum de : ..... % (hors assurances)
- sur une durée maximum de : .....années
- auprès de l'organisme : .....(Ou tout autre organisme de prêt pouvant se substituer)

Le **RESERVATAIRE** déclare, qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement de son fait à l'octroi de ce crédit,
- Que les charges résultant de l'ensemble de ses emprunts n'excèdent pas les plafonds admis par les Banques et Établissements financiers,
- Qu'il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité sur la tête des acquéreurs, ni des cautions éventuelles,
- Que les garanties demandées par l'établissement prêteur pourront, sauf imprévus, être mises en place.

### → OBLIGATION DU RESERVATAIRE

Le **RESERVATAIRE** s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt, à fournir sans retard tous renseignements et documents nécessaires pour permettre le dépôt du dossier dans les **15 jours** de la réception par lettre recommandée **des présentes** conformément à l'article 72 de la loi du 13 décembre 2000 reprise aux conditions générales (Article L271-1 du CCH).

Il devra en justifier à première demande au **RESERVANT**, faute de quoi, ce dernier pourrait invoquer la caducité des accords. Le **RESERVATAIRE** s'engage à effectuer toutes les formalités nécessaires pour obtenir l'accord de prêt **dans un délai maximum d'1 mois** de la demande de prêt.

En cas du refus de prêt par le premier établissement financier, le **RESERVATAIRE** s'oblige à constituer et à redéposer son dossier auprès d'un autre organisme financier, qui pourrait si besoin lui être proposé par le **RESERVANT**, dans les quinze jours de la notification du refus de prêt. Dans cette hypothèse, le délai de réalisation de la condition ci-dessus sera prorogé d'un mois.

### → REALISATION DE LA CONDITION

La condition suspensive sera considérée comme réalisée par le simple avertissement écrit de l'établissement prêteur, informant que le prêt est accordé.

Si la condition suspensive n'était pas réalisée pour un fait ne dépendant pas de la volonté du **RESERVATAIRE** dans le délai de 2 mois à compter de la signature du présent contrat, celui-ci sera considéré comme nul et non avenue. Le dépôt de garantie sera alors restitué au **RESERVATAIRE**.

OU

### 2) PAIEMENT COMPTANT (I)

Par application de l'article L313-42du Code de la Consommation, le **RESERVATAIRE** déclare que pour le financement du logement faisant l'objet de la présente réservation, il n'envisage pas de contracter un emprunt ; ce financement doit être assuré par la totalité de ses deniers personnels, ou assimilés. Il apposera ci-après avant sa signature la mention suivante :

*(Je reconnais avoir été informé de ce que si, contrairement aux indications portées dans le présent contrat, je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir des dispositions du code de la consommation relative au crédit immobilier)*

**(I) Rayer la mention inutile**

## > CONDITIONS GENERALES

La **Société de Construction** représentée par son mandataire ci-après dénommée le **RESERVANT** et le **RESERVATAIRE**, dont le nom et l'adresse sont indiqués aux conditions particulières du présent contrat, se placent dans le cadre des dispositions des articles L 261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH), plus spécialement, des articles R 261-28 à R 261-31 de ce code, ci-après intégralement reproduits.

### → ARTICLE R 261-28

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

### → ARTICLE R 261-29

*Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique et spécial comportant une rubrique par réservataire.*

### → 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 vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ;*

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

**c)** *Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10 p. 100 aux prévisions dudit contrat ;*

**d)** *Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;*

**e)** *Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 p. 100.*

Dans les cas prévus au présent article, le **RESERVATAIRE** 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.

**IL A ETE CONVENU ET D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT :**

## **EXPOSE :**

Le **RESERVANT** a acquis ou envisage d'acquérir un terrain sur lequel il projette de réaliser une opération de construction en une ou plusieurs tranches à usage principal d'habitation.

Pour cette opération, la société a obtenu ou a entrepris d'obtenir les autorisations administratives (permis de démolir, permis de construire) dont les caractéristiques sont reprises au paragraphe 1) des conditions particulières. La réalisation de cette opération est subordonnée à sa faisabilité aux plans juridique, technique et financier.

Le **RESERVANT** se réserve la faculté de ne pas donner suite à son projet si l'appréciation des études poursuivies et des démarches entreprises montre que l'opération n'est pas possible ou qu'en raison de ses risques, elle n'est pas souhaitable.

Si l'opération était commencée et était réalisée par tranches, la société se réserve expressément toute liberté quant à la nature et aux délais d'exécution des constructions prévues dans les autres tranches, avec la faculté de ne pas réaliser ou de modifier les constructions projetées dans ces autres tranches.

## **CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

Le **RESERVANT** dans les conditions de l'article L 261-15 du CCH, s'engage à l'égard du **RESERVATAIRE** à lui réserver les biens et droits immobiliers ci-avant désignés au paragraphe 1) des conditions particulières et à lui en offrir la vente pour autant que soient réunies les conditions juridiques, techniques et financières permettant la réalisation de l'opération, le tout comme il est dit dans l'exposé qui précède, ce dont le **RESERVATAIRE** prend acte.

Aux présentes sont annexés une notice descriptive sommaire indiquant la nature et la qualité des matériaux, les éléments d'équipements particuliers, ainsi qu'un plan du logement, les caractéristiques et la consistance figurant dans ces annexes ayant un caractère prévisionnel.

## **CADUCITE DU CONTRAT :**

Dans le cas où le **RESERVANT** n'aurait pas acquis le terrain à construire dans le délai convenu pour la conclusion du contrat définitif, il pourra considérer que la présente réservation est réputée non avenue, chaque partie étant alors libérée de tout engagement, sans indemnité de part ni d'autre, et le dépôt de garantie dont il est parlé ci-après étant restitué au **RESERVATAIRE** dans un délai de 3 (trois) mois.

Il en irait notamment de même dans le cas où le **RESERVANT** n'aurait pas, dans ledit délai, obtenu le permis de construire, visé aux conditions particulières.

## **DELAI DE REALISATION DES TRAVAUX :**

Si le projet se réalise, le **RESERVANT** prévoit que les locaux, objets du présent contrat, seront achevés au cours du trimestre prévu au paragraphe 4) des conditions particulières. Ce délai pourra être recalé lors de la signature de l'acte authentique pour tenir compte du contexte spécifique et des difficultés particulières liées au montage de l'opération, au démarrage des travaux et/ou à leur exécution.

Dans le cas où le **RESERVANT** serait amené à accepter des travaux supplémentaires avant l'achèvement de la construction, ceux-ci auront dû faire l'objet d'un devis dument accepté par le **RESERVATAIRE** qui vaudra renonciation au délai de livraison ci-dessus prévu. Cette demande de travaux supplémentaires ne pourra, en aucun cas, faire obstacle au règlement des appels de fonds correspondant à l'avancement de la construction tel qu'il est défini au contrat de base.

## **TRAVAUX MODIFICATIFS :**

Le **RESERVATAIRE** qui souhaiterait des modifications techniques pourra prendre contact avec le **RESERVANT** dans les meilleurs délais pour convenir d'un rendez-vous de mise au point de son dossier et se faire communiquer les conditions de réalisation, de gestion et de paiement des travaux modificatifs.

Le **RESERVATAIRE** aura la possibilité de solliciter l'établissement de devis tendant à la réalisation de travaux modificatifs. Toutefois de telles demandes de travaux modificatifs peuvent ne pas être possibles notamment compte tenu de l'avancement du chantier ou de l'application de la réglementation construction ainsi le **RESERVATAIRE** reconnaît expressément que ses demandes de travaux modificatifs pourront ne pas être acceptées et de ce fait ne peuvent constituer une condition déterminante de sa réservation.

En outre le **RESERVATAIRE** renonce à invoquer tout retard dans la production de plans modifiés, devis, chiffrage pour ne pas signer l'acte authentique dans les délais légaux. Toute demande de travaux modificatifs à les supposer réalisables sera soumise à la validation du maître d'œuvre et donnera lieu à l'établissement d'un devis.

Ces travaux ne pourront être mis en œuvre que pour autant que l'acte authentique de vente soit régularisé et sous réserve que les documents techniques et le devis relatifs auxdits travaux aient été acceptés sans réserve dans le délai et aux conditions impartis.

En outre, il est rappelé que la réalisation de ces travaux modificatifs peut générer une prolongation du délai contractuel de livraison dans les conditions qui seront précisées par le maître d'œuvre et reprise dans le devis. Enfin toute demande de travaux modificatifs peut être susceptible de donner lieu au paiement de frais de dossiers.

## **PRIX :**

Le prix convenu entre les parties est celui repris au paragraphe 2) des conditions particulières. Ce prix s'entend taxe à la valeur ajoutée incluse, à l'exclusion des frais de l'acte de vente et éventuellement d'emprunt. En outre en cas de modification du taux actuel de TVA, ce prix sera modifié de l'incidence de cette variation.

Ce prix déterminé au jour des présentes hors éventuels effets financiers découlant de contraintes particulières d'ordres administratif, technique, archéologique ou environnemental est prévu pour être définitif et non révisable.

Dans l'hypothèse de la survenance de l'une ou de plusieurs contraintes ci-avant définies, le **RESERVANT** se réserve la faculté, ce qui est accepté par le **RESERVATAIRE**, de modifier le prix de vente afin de tenir compte des effets financiers induits par les contraintes particulières visées ci-dessus.

Dans ce cas, et nonobstant l'application de l'article R 261-31 b du CCH reproduit en tête des présentes, le **RESERVATAIRE** pourra, sous huit jours de la réception de la modification du prix de vente par le **RESERVANT**, notifier à ce dernier son refus d'accepter cette modification, et demander l'annulation des présentes et la restitution du dépôt de garantie, sans indemnité d'aucune sorte entre les parties, et pour quelle que raison que ce soit.

De ce fait, le **RESERVANT** ne prendra pas en considération la franchise de 5% prévue par l'article R 261-31 b du CCH. Sans réponse du **RESERVATAIRE** à la modification du prix dans le délai sus indiqué, le prix sera majoré ainsi qu'il a été indiqué supra.

## **ACTUALISATION DU PRIX :**

Le prix éventuellement majoré et porté dans l'acte de vente sera ferme, définitif et non révisable si l'acte authentique est régularisé à l'expiration du délai maximum d'un mois à compter de la notification du

projet de l'acte de vente. Il pourra être toutefois modifié en fonction des variations du taux de TVA exigible lors de l'encaissement des fractions du prix de la vente.

Au cas où l'acte authentique n'aurait pas été signé par le **RESERVATAIRE** à l'expiration du délai d'un mois susvisé, le prix sus-indiqué pourra, à la seule demande du **RESERVANT**, être actualisé en fonction de la variation de l'indice BT 01 dans la limite de 70% de la variation de cet indice.

L'indice de base est le dernier publié au jour des présentes. L'indice à appliquer pour déterminer le prix actualisé est le dernier publié au jour de la signature de l'acte de vente.

## **CONCLUSION DE LA CONVENTION DEFINITIVE**

En cas de réalisation du projet susvisé, le **RESERVANT** s'oblige envers le **RESERVATAIRE** qui accepte cet engagement, à lui offrir au plus tard dans le délai fixé aux conditions particulières, dans les conditions prescrites par l'article R 261-30 du Code de la construction et de l'habitation ci-dessus reproduit, de réaliser l'acquisition des locaux désignés dans les conditions particulières.

Cette offre d'acquiescer lui sera faite avant l'expiration dudit délai et en même temps que lui sera notifié le projet d'acte de vente.

Le **RESERVATAIRE** disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de la notification pour prendre la décision soit d'acquiescer aux conditions du projet notifié, soit de ne pas acquiescer. La réalisation de la vente interviendra par devant le notaire désigné au paragraphe 1) des conditions particulières. Le **RESERVATAIRE** sera considéré comme renonçant à l'acquisition avec les conséquences ci-après stipulées sous le titre « **DEPOT DE GARANTIE** », s'il ne répond pas à cette offre.

Le défaut de signature de l'acte notarié de vente dans les délais et conditions ci-dessus indiqués rendra au **RESERVANT** sa pleine et entière liberté par la seule survenance du terme sans mise en demeure préalable, le **RESERVATAIRE** s'interdisant d'entraver de quelque manière que ce soit la libre disposition des locaux dont il s'agit.

L'acquisition proposée au **RESERVATAIRE** se fera en l'état futur d'achèvement et comportera notamment les dispositions suivantes :

**a)** L'acquisition sera garantie conformément aux articles R 261-17 à R 261-21 du CCH par l'intervention d'une banque, d'un établissement financier ou d'une société de caution mutuelle ; ou bien, cette garantie pourra résulter des conditions propres à l'opération telles que définies aux articles R 261-18 et R 261-19 du CCH.

**b)** L'entrée en jouissance aura lieu après achèvement et paiement du solde du prix.

**c)** Financement : le **RESERVATAIRE** déclare vouloir faire son affaire personnelle du financement et du paiement des sommes exigibles.

**d)** Le prix sera stipulé payable, en fonction de l'article R 261-14 du Code de la construction et de l'habitation sans pouvoir excéder 35 % aux fondations, 70 % au hors d'eau, 95 % à l'achèvement et ce conformément au tableau d'échelonnement visé au paragraphe 5) des conditions particulières. 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 visé aux conditions particulières, le solde du prix stipulé payable après la signature de l'acte de vente sera exigible par fraction conformément au dit échelonnement.

**e)** Inscription de privilège pourra être prise au profit du vendeur qui se réservera également l'action résolutoire.

**f)** Tout versement non effectué à une échéance donnera lieu à un intérêt de 1% par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier. Le versement de cet intérêt devra intervenir préalablement à tout autre paiement. Cette stipulation ne peut en aucun cas valoir accord de délai de règlement.

**g)** Les délais de livraison seront reportés en cas de survenance de cas de force majeure ou de causes légitimes telles que : les intempéries, la grève, le redressement judiciaire ou la liquidation judiciaire d'une ou des entreprises, les injonctions administratives d'interrompre les travaux, les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier.

**h)** Le **RESERVANT** conservera la qualité de Maître de l'Ouvrage et aura pouvoir irrévocable de passer après la vente toutes conventions d'aliénations, de constitution de servitudes et plus généralement tous pouvoirs de dispositions et d'acquisition en vue de parvenir à la construction de l'ensemble désigné aux conditions particulières.

**i)** La vente aura lieu aux conditions ordinaires et de droit, les frais et honoraires du notaire ainsi que les frais de rédaction, d'établissement et de publication du règlement de copropriété, statuts d'ASL, cahier des charges seront à la charge de l'acquéreur.

**j)** En raison des dangers existants sur tout le chantier, le **RESERVATAIRE** s'interdit formellement de pénétrer, en cours de construction, dans l'immeuble vendu ou dans tout autre immeuble construit par le **RESERVANT**, sans l'autorisation expresse de ce dernier. En toute hypothèse, si un accident se produisait, le **RESERVATAIRE** s'engage à en supporter définitivement toutes les conséquences et renonce à exercer quelque recours que ce soit contre le **RESERVANT**.

**k)** Dans l'hypothèse où l'achèvement des travaux serait intervenu avant la signature de l'acte authentique de vente, cette dernière ne pourra revêtir que la forme juridique d'une vente achevée. Toutefois, cette vente sera assujettie à l'article L 261-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, rendant ainsi applicable la garantie prévue par l'article 1646-1 du Code Civil.

**l)** Une tolérance de 5% sera admise dans l'exécution des travaux par rapport aux surfaces et aux cotes des plans annexés à l'acte de vente.

## **DEPOT DE GARANTIE :**

En contrepartie de la présente réservation, le **RESERVATAIRE** verse à un compte spécial, ouvert à son nom, une somme d'un montant ne dépassant pas, conformément à la loi, 5% du prix de vente prévisionnel.

Cette somme indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente :

**1)** S'imputera sur le prix de vente si celle-ci se réalise.

**2)** Sera immédiatement restituée sans indemnité de part ni d'autre au bénéficiaire de la présente réservation, en cas d'usage de son droit de rétractation, dans le délai de 10 jours prévu par l'Article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

**3)** Sera restituée sans indemnité de part ni d'autre au bénéficiaire de la présente réservation dans les trois mois de sa demande dans les cas prévus à l'Article R 261-31 du Code de la construction et de l'habitation :

- en ce compris celui relatif à toute augmentation du prix sans application de la franchise légale de 5%,
- et le cas échéant, dans les quinze jours, si la condition suspensive prévue à l'article L312-16 du Code de la Consommation n'est pas réalisée, sans préjudice pour le **RESERVANT** d'obtenir réparation de la faute commise par le **RESERVATAIRE** pour non-respect de ses engagements en matière d'obtention de prêt.

**4)** Sera 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 celles indiquées aux 2) et 3) du présent paragraphe (voir aussi paragraphe « Conclusion de la vente Définitive »).

**5)** Ne constitue pas des arrhes au sens de l'Article 1590 du Code Civil.

## **DELAI DE RETRACTATION :**

➔ **ARTICLE 72 de la loi numéro 2000-1208 du 13/12/2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain codifié à l'article L271-1 du CCH.**

Conformément aux dispositions de l'Article 72 de la loi SRU du 13 décembre 2000 (article L271-1 du CCH) les parties conviennent expressément que le contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au **RESERVATAIRE**.

Le **RESERVATAIRE** aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de 10 (dix) jours à compter du lendemain de la date de la première présentation de la lettre recommandée. La faculté de rétractation doit être exercée avant l'expiration de ce délai, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

## **GARANTIES :**

L'acte de vente rappellera l'existence de la garantie prévue aux articles R 261-17 et suivants du code de la construction et de l'habitation et garantissant l'achèvement de l'immeuble ou le remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement.

➔ **GARANTIE DES VICES ET DES DEFAUTS DE CONFORMITE APPARENTS** (Article 1642-1 du Code Civil)

Le Vendeur ne sera déchargé qu'à l'expiration d'un délai d'un mois suivant la réception des travaux, ou la prise de possession des biens par l'ACQUEREUR, des vices de construction ou des défauts de conformité apparents.

è **GARANTIE PHONIQUE**

Le premier occupant bénéficiera pendant un an de la garantie prévue à l'article L 111-11 du code de la construction et de l'habitation relative à la conformité des ouvrages aux exigences légales et réglementaires en matière d'isolation.

➔ **GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT** (Article 1792-6 du Code Civil)

La garantie de parfait achèvement d'un an, dont seule est débitrice l'entreprise envers le maître de l'ouvrage, couvre les désordres qui pourraient survenir dans un délai d'un an à compter de la réception des ouvrages.

➔ **GARANTIE BIENNALE** (Article 1792-3 du Code Civil)

Le Vendeur sera tenu à la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipements dissociables, telle qu'elle est édictée par l'article 1792-3 du Code du code civil. Cette garantie est de deux ans suivants la réception des travaux.

➔ **GARANTIE DECENNALE** (Article 1792 et 1792-2 du code civil)

Le Vendeur est responsable des dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui le rendent impropre à sa destination (en l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement), susceptibles de survenir dans un délai de 10 ans suivant la réception de l'immeuble.

Cette garantie s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement faisant indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. L'assurance dommages-ouvrages (DO), à laquelle le vendeur est tenu de souscrire et dont il transfère le bénéfice à l'acquéreur, préfinance les travaux de réparation de ces désordres.

## **PREVENTION CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME :**

Dans le cadre notamment d'une réservation, d'un achat ou de la vente d'un bien, un professionnel de l'immobilier est soumis à des obligations légales définies par le Code monétaire et financier relatives à la prévention contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme qui le contraignent à exiger certaines informations de ses clients.

C'est pourquoi lors de la réservation et tout au long de la relation commerciale, le Réservant et/ou le Vendeur sera amené à poser des questions et à demander certains documents permettant de mieux connaître son client.

Le réservataire et/ou l'acquéreur pourra être invité à fournir notamment les informations et documents suivants :

Pour une personne physique :

- Copie de la pièce d'identité de chaque réservataire en cours de validité, comportant photo et signature
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois
- Informations sur la profession de chaque réservataire
- Informations sur les revenus de chaque réservataire (avis d'imposition)
- Informations sur l'origine des fonds propres

Pour une personne morale :

- Kbis de moins de trois mois
- Statuts à jour
- Mandat/ Pouvoir – Pièce d'identité du signataire en cours de validité, comportant photo et signature
- Pièce d'identité du dirigeant social et de chaque associé détenant plus de 25% des parts ou actions de la société, en cours de validité, comportant photo et signature
- Information sur le chiffre d'affaire

## **ELECTION DE DOMICILE :**

Pour l'exécution des présentes et en cas de litige, les parties font élection de domicile en leurs siège(s) et domicile respectifs.

## **REGLEMENT DES LITIGES/ JURIDICTION COMPETENTE :**

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.

A défaut d'accord entre les parties et conformément au code de la consommation, le RESERVATAIRE a la possibilité de saisir un médiateur de la consommation. Le RESERVATAIRE est informé que le RESERVANT relève du médiateur de la consommation MEDIMMOCONSO, qui peut être saisi par voie postale : 3 Avenue Adrien Moisant, 78400 CHATOU ou par voie électronique à l'adresse suivante : [contact@medimmoconso.fr](mailto:contact@medimmoconso.fr)

Les parties conviennent de soumettre tous différends qui ne seraient pas réglés à l'amiable entre elles à la compétence exclusive du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du projet.

## **LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES :**

LE RESERVANT en sa qualité de responsable du traitement, met en œuvre des traitements de données à caractère personnel pour la gestion de la vente d'immeubles neufs. Ces traitements sont fondés sur l'exécution d'un contrat.

Le RESERVANT déclare appartenir au Groupe NEXITY lequel tient à jour un registre des traitements mis en œuvre et qui effectue les formalités relatives à la collecte et au traitement des données personnelles au titre du présent service.

Les données collectées sont indispensables à ces traitements. Elles sont destinées aux services concernés de NEXITY, et, le cas échéant, à ses sous-traitants et prestataires. Les sous-traitants et prestataires en question sont soumis à une obligation de confidentialité et ne peuvent utiliser ces données qu'en conformité avec les dispositions contractuelles et la législation applicable.

Les données personnelles sont susceptibles d'être conservées pendant une durée qui ne saurait excéder la durée de la relation contractuelle augmentée de toute prescription légale.

Conformément à la législation en vigueur, l'utilisateur a la possibilité d'exercer ses droits pour accéder, rectifier, effacer les données, limiter leurs traitements, s'y opposer et demander la portabilité de celles-ci. Le RESERVATAIRE peut également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de ses données à caractère personnel après son décès.

Ces droits s'exercent soit par courrier électronique adressé à : [informatique-libertes@nexity.fr](mailto:informatique-libertes@nexity.fr) ou par courrier postal à l'attention du Délégué à la Protection des Données (DPO) - Nexity SA - 19 Rue de Vienne - TSA 50029 - 75801 PARIS Cedex 08, accompagné d'une copie d'un titre d'identité.

Le RESERVATAIRE peut également adresser une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés - 3 place de Fontenoy - TSA 80715 - 75334 PARIS Cedex 08.

NEXITY prend l'ensemble des mesures nécessaires à la sécurité et à l'intégrité des données. Il met en place un signalement des incidents ayant un impact sur les données au profit du RESERVATAIRE dans le délai légal à compter de sa connaissance dudit incident.

## **DISPOSITIF DE REDUCTION D'IMPOT ET INTENTION DU RESERVATAIRE :**

En application du troisième alinéa du X bis de l'article 199 novovicies du CGI et du décret d'application paru le 20 décembre 2019,

le RESERVATAIRE déclare :

- Avoir l'intention de demander pour l'acquisition de ce bien le bénéfice de la réduction d'impôt prévu à l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts (voir conditions sur [www.nexity.fr](http://www.nexity.fr)).

Si le RESERVATAIRE a déclaré avoir l'intention de demander le bénéfice de la réduction d'impôt, le montant des frais et commissions directs et indirects que versera le RESERVANT, si la vente se réalise, est estimé à la somme de ..... €, et représente ..... % du prix de revient du bien (prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition : honoraires de notaire, commissions versées aux intermédiaires, taxe sur la valeur ajoutée, droits d'enregistrement, et taxe de publicité foncière). Etant ici précisé que le prix de vente du bien stipulé aux présentes tient compte de ces honoraires.

Le montant définitif de ces frais et commissions figurera dans l'acte authentique d'acquisition du logement sans que le prix de vente du bien puisse être modifié si ce montant devait être différent de celui communiqué ci-dessus.

- Ne pas avoir l'intention de demander pour l'acquisition de ce bien le bénéfice de la réduction d'impôt prévu à l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts.

En conséquence, le RESERVANT attire l'attention du RESERVATAIRE et lui rappelle que le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

L'attention du RESERVATAIRE est également attirée :

- sur les risques afférents à un investissement locatif (ex. : non-respect des conditions d'octroi de l'incitation fiscale, y compris des conditions de mise en location, absence de locataire, loyers

impayés, évolution défavorable du marché locatif) susceptibles d'entraîner la perte du bénéfice des incitations fiscales et/ou la remise en cause de l'équilibre financier de l'investissement.

- la possibilité qui lui est offerte de souscrire, auprès des compagnies de son choix, une ou plusieurs assurances susceptibles de couvrir certains de ces risques, telle par exemple qu'une assurance loyers impayés.

Le bénéfice de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 novovicies du CGI entre dans le calcul du plafonnement global de certains avantages fiscaux prévu à l'article 200-0 A du CGI.

**En cas de paiement comptant faire précéder la signature de la mention suivante :**

*Je reconnais avoir été informé de ce que si, contrairement aux indications portées dans le présent contrat je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir des dispositions du code de la consommation relative au crédit immobilier*

« .....  
.....  
.....  
.....»

**Fait en ..... exemplaires,  
Dont un remis immédiatement au RESERVATAIRE**

**LE RESERVANT**

à .....,

le ...../...../20.....

**(lu et approuvé) :**

« .....  
.....»

**Signature :**

**LE RESERVATAIRE**

à .....,

le ...../...../20.....

**(lu et approuvé) :**

« .....  
.....»

**Signature(s) :**

## > LETTRE D'ACCOMPAGNEMENT DU DEPOT DE GARANTIE PAR VIREMENT AU NOTAIRE DE L'OPERATION

M., Mme ou Melle : .....  
Demeurant à : .....  
Société: .....  
Lots N° : .....

Messieurs,

Je projette d'acquérir de la Société citée en référence le bien immobilier repris en marge.

Conformément au désir que m'a exprimé le RESERVANT, je vous demande par la présente de recevoir le dépôt de garantie prévu par l'Article L 261-15 du CCH.

Conformément aux conditions particulières des présentes, ces fonds sont versés par virement sur le compte ouvert chez le Notaire de l'opération, il devra être créditer sur le compte dont RIB ci-dessous.

Dans les références du virement, devront apparaître le numéro de programme et le numéro du lot réservé.

Ces fonds d'un montant de 1500€ seront déposés sous rubrique à mon nom dans le compte spécial relatif à l'opération citée en référence :



Relevé d'Identité Bancaire  
DRFIP PARIS  
94 RUE DE REAUMUR  
75104 PARIS

Cadre réservé au destinataire du relevé

SELAS ROCHELOIS-BESINS ASSOCIES  
NOTAIRES ASSOCIES  
22 RUE BAYEN BP 316 75823 PARIS CEDEX 17

Domiciliation : SIEGE SOCIAL

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000119395B	02
Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)			
FR3040031000010000119395B02			
Identifiant International de la banque (BIC)			
CDCGFRPPXXX			

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

Le dépôt de garantie est dû à compter de la signature du contrat de réservation. En tout état de cause cette somme devra être versée dans les 10 jours suivants la signature du contrat de réservation. A défaut de versement dans le délai susvisé, le présent contrat sera résolu de plein droit, si bon semble au RESERVANT, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable ni d'aucune constatation judiciaire, les parties retrouvant leur liberté pleine et entière de contracter.

Conformément aux conditions générales, paragraphe DEPOT DE GARANTIE, cette somme indisponible, incessible, insaisissable, jusqu'à la conclusion du contrat de vente [sauf réalisation des hypothèses prévues au 2), 3) et 4).

En contrepartie de la présente réservation, le RESERVATAIRE verse à un compte spécial, ouvert à son nom, une somme d'un montant ne dépassant pas, conformément à la loi, 5% du prix de vente prévisionnel.

Veuillez agréer, Messieurs, l'expression de mes sentiments distingués.

Fait à....., Le ...../...../.....

Signature(s)

## > ETAT – CIVIL DU RESERVATAIRE

Merci de remplir complètement le questionnaire ci-dessous. Ces éléments seront transmis au Notaire pour préparation de l'acte de vente et le cas échéant aux organismes financiers. **Les informations suivies d'un \* sont à renseigner obligatoirement.**

ACQUEREUR	CO-ACQUEREUR
<input type="checkbox"/> M. / <input type="checkbox"/> Mme / <input type="checkbox"/> Melle / <input type="checkbox"/> Société	<input type="checkbox"/> M. / <input type="checkbox"/> Mme / <input type="checkbox"/> Melle / <input type="checkbox"/> Société
Nom* (ou Dénomination sociale + n° RCS) .....	Nom* : .....
Prénom* : .....	Prénom* : .....
Date de Naissance* : ...../...../.....	Date de Naissance* : ...../...../.....
Lieu de Naissance* : .....	Lieu de Naissance* : .....
Nationalité : .....	Nationalité : .....
Adresse* : .....	Adresse* : .....
Tél. domicile : .....	Tél. domicile : .....
Tél portable* : .....	Tél portable* : .....
Tél bureau : .....	Tél bureau : .....
Adresse @* : .....	Adresse @* : .....
Profession : .....	Profession : .....
Nom de l'entreprise : .....	Nom de l'entreprise : .....
Date d'entrée dans l'entreprise : ...../...../.....	Date d'entrée dans l'entreprise : ...../...../.....

Situation actuelle\* :  Propriétaire  Locataire → Charges mensuelles : ..... €

Destination du bien\* :  Rés. principale  Rés. secondaire  Investissement locatif  Autre : .....

SITUATION FAMILIALE*
<input type="checkbox"/> Marié(e) Date et lieu du mariage : ...../...../..... à .....
→ Régime adopté : .....
→ Contrat de mariage : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non → Date du contrat : ...../...../.....
→ Notaire: .....
<input type="checkbox"/> Pacsé(e) → Date et lieu d'enregistrement du PACS : ...../...../..... à .....
<input type="checkbox"/> Concubinage
<input type="checkbox"/> Célibataire
<input type="checkbox"/> Divorcé(e) → Jugement du Tribunal de ..... le ...../...../.....
<input type="checkbox"/> Séparé(e) de corps et de biens → Jugement du Tribunal de ..... le ...../...../.....
<input type="checkbox"/> Veuf(ve) de : (nom, prénom) ..... → date du décès : ...../...../.....
→ Lieu du décès : .....
Nombre d'enfants à charge : .....enfant(s) → Années de naissance des enfants : .....
Le conjoint achète-t-il ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non

Présence du notaire lors de la signature des actes :  Oui  Non

La signature des actes se fera :  sur place  par procuration

## > ELEMENTS EN VUE DU FINANCEMENT

### 1- Informations déclarées par le(s) RESERVATAIRE(s) :

	EMPRUNTEUR	CO-EMPRUNTEUR
Ressources Annuelles (dont détail annuel)	.....€	.....€
Salaire net annuel	.....€	.....€
BIC, BNC, BA	.....€	.....€
Revenus fonciers bruts	.....€	.....€
Autres	.....€	.....€
<b>TOTAL</b>	.....€	.....€

### 2- Financement prévisionnel :

Crédit

Comptant

### 3- Coût de l'opération : ..... €

Estimation frais d'acte d'acquisition :	.....€
Estimation frais d'hypothèque :	.....€
Estimation frais de copropriété	.....€
Revente d'un bien :	.....€
<b>COUT TOTAL :</b>	.....€
<b>FONDS PROPRES :</b>	.....€
<b>RESTE A FINANCER :</b>	.....€

### 4- Prêts à solliciter - Organisme(s) prêteur(s) :

Nature <sup>(1)</sup>	Montant	Durée	Type <sup>(2)</sup>	Taux	Remboursement mensuel
.....	.....€	.....	.....	.....%	.....€
.....	.....€	.....	.....	.....%	.....€
.....	.....€	.....	.....	.....%	.....€
<b>TOTAL</b>	.....€				<b>TOTAL</b> .....€

<sup>(1)</sup> Préciser : bancaire, 0%, 1%, PAS, PEL, Fonctionnaire, PLS...

<sup>(2)</sup> Préciser : Fixe, révisable, capé, in fine...

Date prévisionnelle de signature devant notaire : ...../...../.....
Trimestre prévisionnel de livraison : .....
Différé d'amortissement : <input type="checkbox"/> Partiel <input type="checkbox"/> Total Durée en mois : ..... mois
<b>Assurances :</b>
<input type="checkbox"/> Décès + IAD (Invalidité absolue et définitive) → Emprunteur : .....% et Co-emprunteur : .....%
<input type="checkbox"/> Décès + IAD + ITT (Incapacité temporaire) → Emprunteur : .....% et Co-emprunteur : .....%
<input type="checkbox"/> <b>Chômage :</b> <input type="checkbox"/> de l'emprunteur <input type="checkbox"/> du co-emprunteur

Observations : .....



# ANNEXE AU CONTRAT DE RESERVATION

## CALENDRIER des OPTIONS ACQUEREUR et demandes de Travaux Modificatifs Acquéreur (TMA)

Conformément à l'article « Travaux Modificatifs » du contrat de réservation, ci-dessous sont indiquées les dates butoirs permettant au réservataire de formuler ses demandes.

	<b>DATE LIMITE DE LA DEMANDE</b> Ou modification de demande
<b>Modifications Techniques</b> (Plomberie, électricité, cloisons)	<b>Fin février 2024</b>
<b>Choix des revêtements</b> (Parquet, carrelage, faïence, coloris meuble vasque)	<b>Fin octobre 2024</b>

Pour ces modifications, la période de dépôt de demande est déterminée par l'avancement du chantier, les délais d'études et de validation des plans et devis. L'impact éventuel sur le délai des travaux de personnalisation sera indiqué sur le devis. Toute demande d'options ou travaux modificatifs devra être adressée par email avec un plan annoté accompagné d'un descriptif de votre demande.

Nous ne serons pas en mesure de donner une suite favorable à votre demande en cas de dépassement de la date limite de commande mentionnée ci-dessus.

Au-delà de la troisième commande, des frais de dossier vous seront facturés 250 € TTC par commande.

Fait à....., le.....,

Le RESERVATAIRE

Pour le RESERVANT

## **ANNEXE N°1 AU CONTRAT DE RESERVATION**

**La Société dénommée NEXITY IR PROGRAMMES SEERI**, Société par Actions Simplifiée au capital de 3.000.000 euros dont le siège social est situé à LA MADELEINE (59562) 25 allée Vauban – CS 50068, identifiée sous le numéro SIREN 824350797 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de LILLE METROPOLE,

Ci-après dénommée le RESERVANT,

D'une part,

Et

**Monsieur .....**

**Madame .....**,

Demeurant ensemble .....

RESERVATAIRES du lot N° ..... en date du .....

Ci-après dénommé le RESERVATAIRE,

D'autre part.

L'Ensemble Immobilier dont dépendent les Biens objet du présent contrat de réservation a été autorisé par un arrêté de permis de construire délivré le 10 août 2022 sous le numéro PC 094 043 22 W1009, transmis en préfecture le même jour.

L'affichage dudit permis sur le Terrain a été constaté par procès-verbal établi par Maître DELATRE, Huissier de Justice au Kremlin Bicêtre, 4 place Jean Jaurès, les 12 août 2022, 12 septembre 2022 et 12 octobre 2022.

Le permis de construire a fait l'objet de deux recours gracieux en date du 5 octobre, l'un formulé par des riverains et l'autre par une association citoyenne. Ce recours gracieux est devenu contentieux le 24 janvier 2023 à la suite du recours contre le permis de construire intenté par les riverains du projet.

Le permis de construire obtenu n'est donc à ce jour pas définitif. Le présent contrat de réservation est consenti et accepté sous la condition suspensive d'obtention du caractère définitif du permis de construire susvisé.

Par ailleurs, ce permis de construire prévoit que l'accès au parking se fasse comme défini sur le Plan masse Version PC annexé aux présentes. La physionomie du parking est actuellement celle définie au Plan de sous-sol Version PC annexé aux présentes.

Dans le cadre de discussions avec des riverains, il a été demandé que l'accès au parking soit déplacé, de sorte qu'il se situe côté Place Jean Jaurès. Un permis de construire modificatif devrait être déposé en accord avec les riverains et la Mairie, prévoyant l'accès au parking de l'opération par la place Jean Jaurès ainsi défini sur le Plan masse Version PCM annexé aux présentes. Etant précisé que ce changement d'accès au parking a des conséquences sur la physionomie du parking telle qu'elle est définie au Plan de sous-sol Version PCM annexé aux présentes.

Le présent contrat de réservation conclu ce jour porte notamment sur les lots de stationnements n° ..... et ..... tels qu'ils figurent sur le Plan de sous-sol Version PC annexé ci-après aux présentes.

Dans le cas où le permis de construire modificatif susvisé serait déposé puis obtenu et définitif, les parties conviennent que les stationnements qui seront vendus au RESERVATAIRE seront ceux portant les n° de lots ..... sur le plan Version PCM joint au présent contrat de réservation.

En revanche, dans le cas où le permis de construire modificatif ne serait pas déposé ou pas obtenu, il sera vendu les stationnements portant les n° de lots ..... sur le plan Version PC joint au présent contrat de réservation.

En conséquence de ce qui précède, le présent contrat de réservation est consenti et accepté sous les conditions suspensives suivantes :

- que le permis de construire délivré le 10 août 2022 sous le n° PC 094 043 22 W1009 devienne définitif.
- et en cas de dépôt d'un permis de construire modificatif ayant pour objet la modification de l'accès au parking et de la physionomie de la zone de parking, de son obtention et de son caractère définitif.

Le RESERVANT et le RESERVATAIRE pourront se prévaloir chacun de ces conditions suspensives.

Si les conditions suspensives n'étaient pas réalisées avant la date du 31 décembre 2023, le présent contrat sera considéré comme nul et non avenu sauf accord contraire des parties, et entraînera la restitution du dépôt de garantie au RESERVATAIRE qui ne pourra demander par ailleurs une quelconque indemnité et qui retrouvera, de même que le RESERVANT, sa pleine et entière liberté.

Le RESERVANT informera le RESERVATAIRE par courrier recommandé avec accusé de réception tant du caractère définitif du permis de construire délivré le 10 août 2022 sous le n° PC 094 043 22 W1009 que, le cas échéant, de l'obtention du permis modificatif et de son caractère définitif ou du défaut d'obtention et /ou de caractère définitif.

Fait en ..... exemplaires (autant d'exemplaires que de signataires + 1).

A....., le.....