

# NOTICE D'INFORMATION PRECONTRACTUELLE 1/2

## Art. L111-1 et R111-1 du code de la consommation

Cette notice vous informe du cadre juridique de votre future réservation en VEFA.

**Rappel de l'article L111-1** (Modifié par Ordonnance n°2021-1247 du 29 septembre 2021 - art. 2)

Avant que le consommateur ne soit lié par un contrat à titre onéreux, le professionnel communique au consommateur, de manière lisible et compréhensible, les informations suivantes :

1° Les caractéristiques essentielles du bien ou du service, ainsi que celles du service numérique ou du contenu numérique, compte tenu de leur nature et du support de communication utilisé, et notamment les fonctionnalités, la compatibilité et l'interopérabilité du bien comportant des éléments numériques, du contenu numérique ou du service numérique, ainsi que l'existence de toute restriction d'installation de logiciel ;

2° Le prix ou tout autre avantage procuré au lieu ou en complément du paiement d'un prix en application des articles L. 112-1 à L. 112-4-1 ;

3° En l'absence d'exécution immédiate du contrat, la date ou le délai auquel le professionnel s'engage à délivrer le bien ou à exécuter le service ;

4° Les informations relatives à l'identité du professionnel, à ses coordonnées postales, téléphoniques et électroniques et à ses activités, pour autant qu'elles ne ressortent pas du contexte ;

5° L'existence et les modalités de mise en œuvre des garanties légales, notamment la garantie légale de conformité et la garantie légale des vices cachés, et des éventuelles garanties commerciales, ainsi que, le cas échéant, du service après-vente et les informations afférentes aux autres conditions contractuelles ;

6° La possibilité de recourir à un médiateur de la consommation dans les conditions prévues au titre Ier du livre VI. La liste et le contenu précis de ces informations sont fixés par décret en Conseil d'État. Les dispositions du présent article s'appliquent également aux contrats portant sur la fourniture d'eau, de gaz ou d'électricité, y compris lorsqu'ils ne sont pas conditionnés dans un volume délimité ou en quantité déterminée, ainsi que de chauffage urbain. Ces contrats font également référence à la nécessité d'une consommation sobre et respectueuse de la préservation de l'environnement.

### Identité du vendeur

#### **Représenté par la société :**

Coordonnées téléphoniques et électroniques du conseiller commercial :

Téléphone : ..... Mail : .....

### Description du bien

Les biens dépendent d'un ensemble immobilier dénommé  
que le RESERVANT envisage de réaliser au

Les Biens objets du contrat consistent en : (Nature du bien, typologie, numéro du lot, et surface en m<sup>2</sup>)

Comportant en outre, le cas échéant : (Nature annexe, niveau, numéro, et surface en m<sup>2</sup>)

### Prix des biens

Le prix de vente toutes taxes comprises des locaux ci-dessus désignés est de (en lettres) :

Prix TTC logement(s) :

Prix TTC annexe(s) :

Prix TTC autres :

POUR UN PRIX TTC DE

Prix T.V.A. comprise au taux de ..... sans préjudice de toute modification dudit taux.

Ce prix est ferme et non révisable en ce que le professionnel, s'engage à le maintenir, sauf à ce qu'il soit augmenté ou diminué du montant de la différence de la T.V.A. si le taux de celle-ci a subi une modification à la date de signature de l'acte de vente ou encore dans les conditions définies au contrat de réservation à l'article actualisation du prix.

Le prix de vente ne comprend pas les frais, droits et honoraires d'actes notariés (acte de vente et hypothèque le cas échéant), de publicité foncière et d'établissement du règlement de copropriété, et éventuellement de la volumétrie et/ou des statuts d'ASL, qui seront supportés par le consommateur lors de la signature de l'acte définitif, ainsi que le cas échéant, les frais se rapportant aux prêts sollicités par le consommateur.

### Modalités de paiement

Le prix sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Les appels de fonds successifs se feront selon l'échelonnement prévu contractuellement, sans pouvoir excéder les plafonds prévus par la loi et reproduits ci-dessous :

- 35 % du prix à l'achèvement des fondations
- 70 % à la mise hors d'eau
- 95 % à l'achèvement de l'immeuble
- le solde sera payable à la mise à disposition.

## NOTICE D'INFORMATION PRECONTRACTUELLE 2/2

### Art. L111-1 et R111-1 du code de la consommation

#### **Délai prévisionnel et modalités de livraison du bien**

Sous réserve de l'obtention des autorisations administratives requises, et sauf cas de force majeure ou toute cause légitime de suspension du délai d'achèvement et de livraison prévue contractuellement, le délai prévisionnel d'achèvement de l'immeuble dans lequel se situe le bien décrit ci-dessus, interviendra au plus tard à la date du

Le vendeur notifiera par écrit à l'acquéreur, le certificat du maître d'œuvre attestant l'achèvement au sens ci-dessus défini à l'article R 261.1 du Code de la Construction et de l'Habitation précité. Par la même lettre le vendeur invitera l'acquéreur à constater la réalité de l'achèvement à jour et heure fixés.

A ce jour, il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement d'un procès-verbal. L'acquéreur aura la faculté d'insérer à ce procès-verbal, les réserves qu'il croira devoir formuler quant aux malfaçons et aux défauts de conformité avec les prévisions du contrat.

Les réserves de l'acquéreur seront acceptées ou contredites par le vendeur.

#### **Notification électronique et/ou Signature électronique (le cas échéant)**

Le professionnel informe le consommateur qu'il envisage de recourir à la lettre recommandée électronique avec avis de réception pour la conclusion et l'exécution des contrats. Dans le cas où le consommateur accepte de recourir à la lettre recommandée électronique, il est précisé que le procédé fonctionne comme suit :

Chaque envoi ou notification sera fait par l'intermédiaire de la société DOCUSIGN.

#### **Traitement des réclamations**

En cas de différend, le consommateur et le professionnel soumettront leurs différends à la juridiction compétente. Néanmoins, en vue de leur résolution amiable, le consommateur peut adresser toutes réclamations au professionnel.

#### **Médiation de la consommation**

Conformément au code de la consommation, le consommateur est informé qu'il pourra contacter le médiateur de la consommation :

Association MEDIMMOCONSO  
1 Allée du Parc de Mesemena – Bât A – CS 25222 – 44505 LA BAULE CEDEX  
Mail : [contact@medimmoconso.fr](mailto:contact@medimmoconso.fr)  
Site internet : <https://medimmoconso.fr>

#### **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 financière du vendeur (caractérisée par une absence de disposition des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble), 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 défauts de conformité et des vices de construction apparents. Toutefois, l'acquéreur ne pouvant voir le bien qu'il acquiert lors de la vente, la Loi lui accorde un délai de garantie d'un mois à compter de la prise de possession en cas d'apparition de vices et défauts de conformité pendant ce délai.

L'action en garantie des vices et non-conformités 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 (dissociables) 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 L124-4 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie d'isolation phonique, pendant un an à compter de la prise de possession.

## INFORMATION PREALABLE A LA SIGNATURE DU CONTRAT DE RESERVATION EN LA FORME ELECTRONIQUE

Le RESERVANT désigné dans le contrat de réservation a souhaité proposer à ses clients qui le souhaitent de régulariser le contrat de réservation en la forme électronique et ce conformément aux dispositions des articles 1174 et suivants du code civil.

Chaque RESERVATAIRE déclare disposer des moyens techniques et du matériel nécessaire pour prendre connaissance des courriers électroniques et de ses pièces jointes à savoir le contrat de réservation et ses annexes. Notamment chaque RESERVATAIRE dispose d'une boîte e-mails disposant de suffisamment d'espace libre pour recevoir une telle notification. Chaque RESERVATAIRE déclare être en mesure de recevoir, télécharger et éventuellement imprimer les pièces jointes du message électronique Enfin chaque RESERVATAIRE déclare qu'il dispose de la maîtrise exclusive de l'adresse électronique qu'il a lui-même indiquée ci-après, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder. Chaque RESERVATAIRE s'engage à signaler immédiatement toute perte, fermeture ou usage abusif de son compte e-mail ainsi que toute modification de son adresse électronique. De ce qui précède, chaque RESERVATAIRE déclare accepter de recevoir par voie électronique le contrat de réservation et ses annexes sur l'adresse ou les adresses électroniques suivantes :

Pour assurer au présent contrat toutes les garanties que doit présenter un écrit en la forme électronique, le RESERVANT s'est rapproché de la société dénommée DOCUSIGN 9-15 RUE MAURICE MALLET 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro 812 611 150 désigné tiers de confiance à l'effet qu'elle garantisse le respect des dispositions des articles 1366 et 1367 du code civil à savoir l'identité des Parties et le fait que le contrat soit établi et conservé dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité.

Le processus de signature du présent contrat en la forme électronique et sa notification dans le cadre du respect de l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation consiste :

- pour le RESERVATAIRE à donner son consentement,
- pour échanger des informations par voie électronique,
- pour signer le présent contrat en la forme électronique,
- pour recevoir la notification du présent contrat par courrier électronique,
- pour communiquer dans le cadre de l'exécution du contrat par voie électronique,
- pour le RESERVATAIRE à dérouler l'intégralité du contrat et ses annexes en apposant en marge des éléments et conditions substantiels du contrat sa signature,
- pour le RESERVATAIRE d'apposer directement le cas échéant la mention prévue à l'article L313-42 du Code de la Consommation sur le support proposé par le RESERVANT,
- pour le RESERVATAIRE à prendre connaissance d'un récapitulatif des éléments essentiels du contrat avant de valider définitivement la réservation,
- pour DOCUSIGN de garantir l'identité des signataires,
- pour la société DOCUSIGN de sceller le contrat et de l'horodater,
- pour la société DOCU SIGN d'adresser le contrat et ses annexes dans un format standard permettant leur impression aux adresses e-mails indiqués par les RESERVATAIRES,
- pour la société DOCUSIGN de garantir la date et l'heure de réception du courriel notifiant à chaque RESERVATAIRE le contrat de réservation et ses annexes,
- pour la société DOCUSIGN à conserver le contrat pendant une durée de 10 ans,
- pour le RESERVANT d'imprimer le contrat électronique et de le notifier par lettre recommandée avec accusé de réception au domicile indiqué par chaque RESERVATAIRE.

De ce qui précède les Parties acceptent que le présent contrat soit établi en la forme électronique, signé en la forme électronique et que le documents reçus de la société DOCUSIGN constituent leur accord et ont force probante.

Sauf preuve contraire qui pourra être apportée par tous moyens, le RESERVATAIRE signant électroniquement le contrat de réservation accepte et reconnaît que :

- le procédé de signature électronique retenu est légitime,
- l'utilisation du code à usage unique adressé sur le facteur d'identification communiqué par le RESERVATAIRE identifie la personne comme celle qui conclue le contrat, l'accès à la plateforme de signature électronique, la saisie du code à usage unique vaut expression du consentement du Client aux documents contractuels et entraîne la conclusion du contrat,
- les documents contractuels validés électroniquement constituent les originaux des documents ; leur contestation, recevabilité, opposabilité ou force probante ne pourront pas être remis en cause sur le fondement de leur nature électronique,
- les procédés de validation électronique des documents contractuels mis en place par le RESERVANT et ses prestataires pour identifier les signataires, assurer l'intégrité et la conservation des documents contractuels font foi entre les parties,
- Les documents contractuels afférents aux contrats de réservation ou à leurs avenants contenus dans le coffre-fort ouvert au nom du RESERVANT auprès d'un tiers de confiance font foi entre les parties.
- La notification du projet d'acte de vente prévue à l'article R 261-30 du CCH et plus généralement toutes les notifications qui s'avèreraient nécessaires en prévision de la signature de l'acte de vente pourront intervenir par voie électronique sur les adresses électroniques susvisées.
- La notification du contrat de réservation pour faire courir le délai de rétractation dont bénéficie le RESERVATAIRE pourra être effectuée au moyen d'un courrier recommandé électronique les adresses électroniques susvisées.

## Réservataire(s)

### Ce document se compose de :

- Convention de signature électronique
- Fiche d'état civil du(es) acquéreur(s)
- Justificatifs d'identité du(es) acquéreur(s)
- Contrat de réservation
- Plan(s) du lot
- Annexe(s) au contrat
- Notice descriptive
- Etat des risques et pollution
- ...

### Votre Conseiller commercial :

Tél :

E-mail :

# > CONDITIONS PARTICULIERES

Entre : LE RESERVANT,

Représenté par la société :

Et : LE(S) RESERVATAIRE(S),

## 1- Projet :

- ◆ Adresse :
  
- ◆ N° de Permis de construire :
  
- ◆ Schéma d'accession :
  
- ◆ Destination des biens :  Résidence principale  Résidence secondaire  
 Investissement Locatif Pinel  Investissement Locatif Classique
  
- ◆ Notaire des ventes :

Désignation des lots réservés :

Lot(s)	Type	Numéro	Surfaces prévisionnelles en m <sup>2</sup>	Prix TTC TVA à
Annexe(s)	Type	Numéro	Surfaces prévisionnelles en m <sup>2</sup>	Prix TTC TVA à
Stationnement(s)	Type	Numéro	Surfaces prévisionnelles en m <sup>2</sup>	Prix TTC TVA à
			Autres	Prix TTC TVA à
			<b>PRIX TOTAL TTC</b>	

Observations :

## 2- Prix global TTC :

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.

## 3- Prévisionnel de la signature de l'acte :

## 4- Trimestre prévisionnel d'achèvement et de livraison : Livraison à partir du

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

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

Phase d'avancement des travaux	% Appel de fonds	CUMUL

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 n° : d'un montant de euros

**Par virement** à créditer sur un compte spécial ouvert au nom du réservataire chez le Notaire de l'opération, selon RIB indiqué ci-après.

Le dépôt de garantie devra être versé dans les 10 jours de la signature du contrat.

A défaut le contrat sera caduc si bon semble au RESERVANT comme indiqué dans les conditions générales.

### Etude Notariale :

Code Banque	Code Guichet	N° de Compte	Clé RIB

Identifiant forme internationale Bancaire (IBAN) :

Identifiant International de la Banque (BIC) :

# FINANCEMENT

## ♦ CONDITION SUSPENSIVE OBTENTION DU FINANCEMENT BANCAIRE

Le présent contrat est consenti et accepté sous la condition suspensive de l'obtention par le RESERVATAIRE des financements dont il est parlé ci-après dans la rubrique Eléments en vue du financement et aux conditions de montant global, taux et durée indiquées à ladite rubrique.

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**.

## > 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% 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 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 dûment 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 quinze 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 des travaux, les pandémies, les épidémies, les difficultés d'approvisionnement, 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** versera sur un compte spécial, ouvert à son nom, une somme ne dépassant pas, conformément à la loi, 5% du prix de vente prévisionnel.

Le compte dont il s'agit sera tenu par l'étude notariale en charge du programme immobilier.

Cette somme sera 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.

Si la somme représentant le dépôt de garantie n'avait pu être effectivement versée dans les conditions prévues aux conditions particulières sur le compte séquestre, 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.

## DELAI DE RETRACTATION

Conformément aux dispositions de l'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation les parties conviennent expressément que le contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au **RESERVATAIRE** ou par courrier recommandé électronique.

En cas de notification par courrier recommandé papier, 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 ou de sa réception en cas de courrier recommandé électronique. La faculté de rétractation doit être exercée avant l'expiration de ce délai, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de notification par courrier recommandé électronique, le **RESERVATAIRE** aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de 10 (dix) jours à compter du lendemain de la date de la réception du courrier électronique. La faculté de rétractation doit être exercée avant l'expiration de ce délai, par courrier électronique à l'adresse indiquée par le **RESERVANT** dans le contrat de réservation.

## 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.

### -> GARANTIE PHONIQUE

Le premier occupant bénéficiera pendant un an de la garantie prévue à l'article L 124-4 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
- Déclaration des bénéficiaires effectifs (cerfa 16062-01)
- Information sur le chiffre d'affaires

## ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et en cas de litige, les parties font élection de domicile en leurs siège(s) et domiciles 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 : Allée du Parc de Mesemena – Bât A – CS 25222 – 44505 LA BAULE CEDEX ou par voie électronique à l'adresse suivante : 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 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 :

- 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.
- 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.

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.

## > ÉTAT– CIVIL RESERVATAIRE(S)

### Informations déclarées par le(s) réservataire(s)

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.

ACQUÉREUR	
<b>Civilité :</b> <b>Nom :</b> <b>Prénom :</b> <b>Date de naissance :</b> <b>Lieu de naissance :</b> <b>Nationalité :</b> <b>Adresse :</b> Tél. domicile : <b>Tél. portable :</b> <b>Adresse @ :</b> <b>Profession :</b> Nom de l'entreprise : Date d'entrée dans l'entreprise : Situation actuelle :	
SITUATION FAMILIALE ACQUEREUR	
→ Etat matrimonial légal : _____ → Date Mariage/Pacs/Divorce : _____ → Régime matrimonial adopté : _____ → Contrat de mariage : _____ <b>Nombre d'enfants à charge :</b> _____	

CO-ACQUÉREUR	
<b>Civilité :</b> <b>Nom :</b> <b>Prénom :</b> <b>Date de naissance :</b> <b>Lieu de naissance :</b> <b>Nationalité :</b> <b>Adresse :</b> Tél. domicile : <b>Tél. portable :</b> <b>Adresse @ :</b> <b>Profession :</b> Nom de l'entreprise : Date d'entrée dans l'entreprise : Situation actuelle :	
SITUATION FAMILIALE CO-ACQUEREUR (si différente)	
→ Etat matrimonial légal : _____ → Date Mariage/Pacs/Divorce : _____ → Régime matrimonial adopté : _____ → Contrat de mariage : _____ <b>Nombre d'enfants à charge :</b> _____	

**Destination du bien :**     Résidence principale                       Résidence secondaire  
    Investissement Locatif Pinel                       Investissement Locatif Classique

**Présence de votre notaire lors de la signature des actes :**

**Nom de votre notaire et étude notariale :**

## > ÉLÉMENTS EN VUE DU FINANCEMENT

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

	Ressources annuelles (dont détail annuel)
<b>Acquéreur(s)</b>	
<b>Co-acquéreur(s)</b>	

### 2- Financement prévisionnel :

### 3- Coût de l'opération :

Prix de vente TTC :

Estimation frais d'acquisition	
Estimation frais de règlement de copropriété	
Estimation frais de garantie obligatoire	
<b>COÛT TOTAL</b>	
<b>REVENTE D'UN BIEN</b>	
<b>FONDS PROPRES</b>	
<b>RESTE À FINANCER</b>	

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

Nature	Montant	Durée	Type	Taux	Remboursement mensuel

**TOTAL :**

**TOTAL :**

Observations :

**LE RESERVATAIRE**

Fait à

Le

**LE RESERVANT**

Fait à

Le

## AUTORISATION DE NOTIFICATION PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

Conformément à l'article R.26130 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Réserveur doit notifier au Réserveur le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte. Cette formalité sera effectuée par l'étude du notaire chargé de recevoir la vente si elle devait intervenir.

Le Réserveur informe le Réserveur que cette étude notariale a effectué les démarches en vue de pouvoir procéder à la notification du projet d'acte de vente au moyen d'une **lettre recommandée électronique** avec accusé de réception conformément aux dispositions de l'article L100 du Code des postes et des communications électroniques (reproduit ci-après). En signant la présente annexe et en apposant la mention manuscrite ci-après, chaque Réserveur accepte de recevoir ladite notification au moyen **d'une lettre recommandée électronique**. A défaut la notification sera effectuée au moyen d'une lettre recommandée adressée par voie postale.

Chaque Réserveur déclare disposer des moyens techniques et du matériel nécessaire pour prendre connaissance des courriers recommandés électroniques. Notamment chaque Réserveur dispose d'une boîte e-mails disposant de suffisamment d'espace libre pour recevoir une telle notification. Enfin chaque Réserveur déclare qu'il dispose de la maîtrise exclusive de l'adresse électronique qu'il a lui-même indiquée ci-après, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder. Chaque Réserveur s'engage à signaler immédiatement toute perte, fermeture ou usage abusif de son compte e-mail ainsi que toute modification de son adresse électronique. De ce qui précède, chaque Réserveur déclare accepter de recevoir par voie électronique ledit projet d'acte de vente ainsi que l'ensemble des pièces devant lui être remises sur l'adresse ou les adresses électroniques suivantes :

- RESERVATAIRE(S) :

Par suite, chaque Réserveur reconnaît :

- Que la notification prévue à l'article R 261-30 du CCH et plus généralement toutes les notifications qui s'avèreraient nécessaires en prévision de la signature de l'acte de vente n'interviendront que par voie électronique et que ces envois seront effectués par
- Qu'il lui appartiendra de s'assurer, sous sa seule responsabilité, qu'il sera en mesure de recevoir, télécharger et éventuellement imprimer les pièces jointes du message électronique,
- Qu'il disposera d'un délai d'un mois à compter de la notification par voie électronique du projet pour analyser ces pièces ainsi que celles ayant fait l'objet d'un dépôt en l'Etude du notaire susvisé

Filiale : EDOUARD DENIS

Nom du programme :

Nom(s) et prénom(s) du(des) réservataire(s) :

Numéro(s) de lot(s) :

Numéro(s) d'annexe(s) :

*Article L 100 du Code des postes et des communications électroniques « I. – L'envoi recommandé électronique est équivalent à l'envoi par lettre recommandée, dès lors qu'il satisfait aux exigences de l'article 44 du règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur et abrogeant la directive 1999/93/CE.*

*Dans le cas où le destinataire n'est pas un professionnel, celui-ci doit avoir exprimé à l'expéditeur son consentement à recevoir des envois recommandés électroniques.*

*Le prestataire peut proposer que le contenu de l'envoi soit imprimé sur papier puis acheminé au destinataire dans les conditions fixées au livre Ier du présent code.*

*II. – Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article, notamment :*

*1° Les exigences requises en matière :*

- a) D'identification de l'expéditeur et du destinataire ;*
- b) De preuve du dépôt par l'expéditeur des données et du moment de ce dépôt ;*
- c) De preuve de la réception par le destinataire ou son mandataire des données transmises et du moment de cette réception ;*
- d) D'intégrité des données transmises ;*
- e) De remise, le cas échéant, de l'envoi recommandé électronique imprimé sur papier ;*

*2° Les informations que le prestataire d'un envoi recommandé électronique doit porter à la connaissance du destinataire ;*

*3° Le montant de l'indemnité forfaitaire due par le prestataire dont la responsabilité est engagée, en cas de retard dans la réception, de perte, extraction, altération ou modification frauduleuse des données transmises lors de la prestation. »*

## INFORMATION MODIFICATION DES TAUX DE REDUCTION D'IMPÔTS DIT « PINEL »

Entre :

La société **EDOUARD DENIS**,

Ci-après dénommée le RESERVANT,

D'une part.

Et :

Ci-après dénommés le RESERVATAIRE de :

D'autre part.

Il est ici précisé que le RESERVATAIRE souhaite se porter acquéreur du lot réservé, objet des présentes, en vue de réaliser un investissement dit PINEL, tel quédéfini par l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts.

A ce titre le RESERVANT informe le RESERVATAIRE que le taux de cette réduction d'impôt varie en fonction de la date de signature de l'acte authentique de vente, de la date de dépôt de la demande de permis de construire et du respect de critères de qualité d'usage et de performance énergétique et environnementale instaurés par le décret n°2022-384 du 17 mars 2022.

La loi de finances pour 2021 a prolongé le dispositif PINEL aux investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2024. Cependant, le législateur a décidé de réduire progressivement les taux de la réduction d'impôt Pinel selon les modalités suivantes :

Durée engagement de location	Année d'acquisition		
	2021/2022	2023	2024
6 ans	12%	10,5%	9%
9 ans	18%	15%	12%
12 ans	21%	17,5%	14%

Toutefois les taux de réduction d'impôt applicables aux acquisitions en 2021/2022 sont maintenus pour les acquisitions intervenant en 2023 et 2024 pour les logements :

- situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) ;
- ou qui répondent aux critères de qualité d'usage et de performance énergétique et environnementale instaurés par le décret n°2022-384 du 17 mars 2022.

Les critères cumulatifs de qualité d'usage et de performance énergétique et environnementale posés par le décret n°2022-384 du 17 mars 2022 sont les suivants :

Critères relatifs à la performance énergétique et environnementale		
Date de signature de l'acte authentique de vente	Date de dépôt de la demande de permis de construire	
	Avant le 01/01/2022	Après le 01/01/2022
2023	Label "E+C-" : E3/E4 – C1/C2 + DPE Classe A	Seuils 2025 de la RE 2020
2024	Label "E+C-" : E3/E4 – C1/C2 + DPE Classe A	Label "E+C-" : E3/E4 – C1/C2 + DPE Classe A

Conditions relatives à la qualité d'usage du logement (Quelle que soit la date de la demande de permis de construire)			
Type de logement	Surface habitable minimum	Surface extérieure privatifs ou à jouissance privative minimum	Critère supplémentaire
T1	28 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	
T2	45 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	
T3	62 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	Présence d'une ouverture sur l'extérieur (Fenêtre ou porte-fenêtre) sur au moins deux façades d'orientations différentes
T4	79 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	
T5	96 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	

Le taux de réduction d'impôt sera donc connu à la date de réitération de la présente réservation par acte authentique, et applicable sous réserve du respect des autres conditions d'éligibilité.

Fait en 2 exemplaires, dont un pour le RÉSERVATAIRE

## ANNEXE – LE PACK CUISINE

### DESIGNATION DU (DES) LOT(S) RESERVE(S)

Programme : .....

Lot : .....

<b>ACQUEREUR,</b>	<b>COACQUEREUR,</b>
Nom : .....	Nom : .....
Prénom : .....	Prénom : .....

Souhaitons souscrire à l'option de cuisine aménagée :  OUI  NON

Prise en charge des frais par le réservataire (acquéreur(s)) liés à l'installation d'une cuisine aménagée par le réservant (promoteur), selon les engagements détaillés ci-dessous :

Pour les studios et 2 pièces	Pour les 3 et 4 pièces
<p><b>Aménagement et équipement haut en 2 parties comprenant :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 emplacement micro-ondes surmonté d'un demi caisson avec porte</li> <li>• 1 meuble blanc sur hotte avec porte</li> <li>• 1 hotte aspirante avec point lumineux</li> </ul> <p><b>Aménagement et équipement bas en 2 parties comprenant :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 crédence assortie au plan de travail</li> <li>• 1 plan de travail couleur anthracite</li> <li>• 1 évier inox encastré 1 bac avec robinet mitigeur</li> <li>• 1 plaque induction 2 feux</li> <li>• 1 meuble blanc sous évier avec porte</li> <li>• 1 emplacement sous plaque induction avec réfrigérateur top inclus</li> </ul>	<p><b>Aménagement et équipement haut en 3 parties comprenant :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 emplacement micro-ondes surmonté d'un demi caisson avec porte</li> <li>• 1 meuble blanc sur hotte avec porte</li> <li>• 1 hotte aspirante avec point lumineux</li> <li>• 1 meuble blanc avec étagère</li> </ul> <p><b>Aménagement et équipement bas en 3 parties comprenant :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 crédence assortie au plan de travail</li> <li>• 1 plan de travail couleur anthracite</li> <li>• 1 évier inox encastré 1 bac avec robinet mitigeur</li> <li>• 1 plaque induction 4 feux sur emplacement four</li> <li>• 1 meuble blanc sous évier avec porte</li> <li>• 1 emplacement lave-linge ou lave-vaisselle</li> </ul>

Coût Total Cuisine Type 1 et 2 : **2 500 € TTC**

Coût Total Cuisine Type 3 et 4 : **3 000 € TTC**



**Ce montant est à reporter sur l'une des lignes du tableau en page 5 du présent contrat afin que les options soient validées.**



**Prix pack cuisine : .....€ TTC**

*(Reportez ici le montant correspondant à la typologie de votre logement)*

Fait à ..... Le .....

Signature(s) :

## ANNEXE – SOLUTION DE GESTION LOCATIVE 1/2

PAR LA PRESENTE, LE RESERVATAIRE CONFIRME SON INTENTION DE CONFIER LA GESTION DE SON BIEN A NEXITY, LA RECHERCHE DE SON PREMIER LOCATAIRE AU LOYER HORS CHARGE ESTIME CI-APRES ET ACCEPTE D'ETRE RECONTACTE PAR NEXITY A CET EFFET\*, PROFITANT AINSI DU MANDAT PERFORMANCE AU PRIX DE L'ESSENTIEL PENDANT 2 ANS.

### DESIGNATION DU BIEN IMMOBILIER A CONFIER EN GESTION

Programme :

Adresse :

N° SCCV :

Lot : ..... Loyer HC : ..... Livraison : .....

### COORDONNEES DU PROPRIETAIRE BAILLEUR

#### ACQUEREUR,

Nom : .....

Prénom : .....

Tél. portable : .....

Adresse : .....

#### COACQUEREUR,

Nom : .....

Prénom : .....

Tél. portable : .....

Adresse : .....

### VOTRE INTERLOCUTEUR GESTION LOCATIVE :

*Nexity Lamy responsable du traitement, met en œuvre des traitements de données à caractère personnel destinés à la prospection commerciale et ou la réalisation d'actions prestataires et sont fondés sur votre consentement préalable. Les données collectées sont destinées aux services concernés de Nexity et/ou filiales, 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 vos données qu'en conformité avec nos dispositions contractuelles et la législation applicable. Elles sont conservées pendant une durée ne pouvant excéder 3 ans à compter du dernier contact de votre part.*

*Vous avez la possibilité d'exercer vos droits pour accéder, rectifier, effacer vos données, limiter leurs traitements, vous y opposer et demander la portabilité de celles-ci. Vous pouvez également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de vos données à caractère personnel après votre 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.*

*Vous pouvez également adresser une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des libertés - 3 place de Fontenoy - TSA 80715 - 75334 PARIS Cedex 07.. Enfin, nous vous informons de l'existence d'une liste d'opposition au démarchage téléphonique prévue par le Code de la Consommation à l'article L.223-1.*

DATE :

SIGNATURE DU MANDANT :

## ANNEXE – SOLUTION DE GESTION LOCATIVE 2/2

### Votre mandat Performance au prix de l'Essentiel pendant 2 ans<sup>(2)</sup>

UNE GAMME DE MANDATS DÉDIÉE AUX INVESTISSEURS	ESSENTIEL 7,50% TTC <sup>(1)</sup>	ESSENTIEL + GLI 9,90% TTC <sup>(1)</sup>	PERFORMANCE <del>11,99% TTC<sup>(2)</sup></del> 7,50% TTC <sup>(2)</sup>
<b>GESTION COURANTE</b> Versement mensuel des loyers, gestion administrative et technique, compte-rendu mensuel de gestion, suivi quotidien sur l'espace en ligne mynexity.fr	✓	✓	✓
<b>GARANTIES LOYERS IMPAYÉS**</b> Impayés couverts jusqu'à <b>120 000 €</b> Dégradations immobilières couvertes jusqu'à <b>10 000 €</b> Protection juridique jusqu'à <b>20 000 €</b>		✓	✓
<b>GARANTIE DU 1ER LOYER<sup>(3)</sup></b> La mise en place d'un locataire garantie dans les 90 jours suivant la livraison, sinon Nexity verse jusqu'à 6 mois du loyer			✓
<b>GARANTIE DE LOYER ENTRE DEUX LOCATAIRES<sup>(4)</sup></b> Entre 2 locataires, jusqu'à 6 mois de loyer et charges par an indemnisé, si un successeur au locataire sortant n'est pas trouvé au-delà de 60 jours suivant son départ.			✓
<b>AIDE À LA DÉCLARATION DES REVENUS FONCIERS</b>			✓
<b>ASSISTANCE À LA LIVRAISON ET À LA LEVÉE DES RÉSERVES</b>			✓
<b>100% des frais de gestion et de mise en location sont déductibles de vos revenus fonciers<sup>(5)</sup></b>			

\* Nexity s'octroie la possibilité, en tenant informé le propriétaire, de revoir le montant du loyer si les conditions de commercialisation ont évolué, compte tenu du marché locatif local avant la signature effective du mandat, ou de l'évolution de la réglementation. La présente offre est valable à partir du 01/01/2020 pour toute signature d'un mandat ESSENTIEL, ESSENTIEL + GLI ou PERFORMANCE jusqu'à 4 mois avant la livraison du logement. Au-delà, le mandant pourra souscrire à l'offre mandats proposée par Nexity Lamy, au taux normal. Les honoraires de la première mise en location du bien consécutive à sa livraison seront facturés selon le barème en vigueur. Ces honoraires comprennent les honoraires d'entremise, d'organisation de la visite, la constitution du dossier candidat, la rédaction du bail et la réalisation de l'état des lieux d'entrée. Voir conditions et garanties en agence ou sur nexity.fr. \*\* La garantie s'applique dès lors que le locataire a été sélectionné par NEXITY LAMY, suivant les critères de sélection retenus par la compagnie d'assurance. (1) Sur tous les encaissements. (2) Taux TTC applicable de 7,5% sur tous les quittancements durant les 2 premières années de gestion puis 11,99% les années suivantes. Mandat PERFORMANCE d'une durée initiale d'un an renouvelable. (3) Offre conditionnée par la signature d'un contrat de réservation ou d'une promesse de vente, portant sur un bien immobilier neuf destiné à de l'investissement locatif (hors résidences gérées) et sous réserve de la signature d'un acte authentique de vente dans les délais stipulés au contrat de réservation ou dans la promesse de vente, et de la signature d'un mandat de gestion PERFORMANCE le jour de la signature de l'acte de vente, et au moins quatre mois avant la livraison du bien, auprès de Nexity Lamy ou une de ses filiales. Le mandant bénéficiera de l'offre « Indemnité de 1ère mise en location » par laquelle le mandataire lui versera, si le bien n'est pas loué dans les 90 jours qui suivent la livraison, jusqu'à 6 mois de revenus locatifs dont le montant correspond au loyer hors charges estimé dans le cadre du mandat. (4) Garanties applicables sous réserve de la signature du mandat PERFORMANCE d'une durée d'un an renouvelable. En cas de défaut de relocation au-delà de 60 jours suivant la sortie du précédent locataire, NEXITY indemnise jusqu'à 6 mois de loyers et charges par année civile au prorata du temps d'occupation, sous réserve que le bien soit en état de commercialisation et que le loyer corresponde au marché locatif local. (5) Les frais de gestion locative incluent la gestion courante, les prestations particulières et l'assurance impayée en inclusion. La déductibilité des frais est prévue à l'article 31 I. 1° e) du code général des impôts. NEXITY LAMY - Société par actions simplifiée au capital de 219 388 000 euros. Siège Social: 19 rue de Vienne-TSA 10034- 75801 PARIS Cedex 08- Siren 487 530 099 RCS PARIS- APE 6832 A- Carte professionnelle N° CPI7501 2015 000 001 224 délivrée par la CCI de Paris île de France et portant sur les activités de Transaction sur immeubles et fonds de commerce, Gestion immobilière, Prestations touristiques et Syndic de copropriété- Garanties Financières: Compagnie Européenne de Garanties et

## CONDITIONS D'APPLICATION DU TAUX REDUIT TVA 5,5%

Il est ici rappelé qu'aux termes des 7° à 10° du I et des a) et b) du 2° du III de l'article 278 sexies du Code Général des Impôts, les ventes en état futur d'achèvement de biens à usage de résidence principale à des personnes physiques sont soumises au taux réduit de TVA sous réserve notamment :

- Que ces biens soient situés dans les zones ciblées par la politique de la ville (quartiers faisant l'objet d'une convention ANRU et dans les quartiers prioritaires politique de la ville ou situés à une certaine distance de ceux-ci en fonction notamment de la date de la demande de permis de construire.
- Que ces biens soient acquis pour un usage de résidence principale.
- Qu'à la date de signature du contrat de réservation ou à défaut du contrat de vente, les ressources des personnes destinées à occuper le logement, ne dépassent pas les plafonds prévus à la première phrase du huitième alinéa de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation.

Ces plafonds varient en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement ainsi que de la région d'implantation du logement.

Il est ici précisé que le montant des ressources à prendre en considération correspond à la somme des revenus fiscaux de référence des personnes destinées à occuper le logement figurant sur l'(es)avis d'imposition établi(s) au titre de l'avant dernière année précédant celle au cours de laquelle le présent contrat de réservation est signé.

### DESTINATION DE L'IMMEUBLE :

Le **RESERVATAIRE** déclare qu'il entend acquérir le bien objet des présentes pour en faire sa résidence principale.

### CONDITION DE RESSOURCES :

Le(s) **RESERVATAIRE(S)** aux présentes déclare(nt) que les ressources des personnes destinées à occuper le logement, ne dépassent pas les plafonds prévus à la première phrase du huitième alinéa de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation.

Pour confirmer la présente déclaration, le(s) **RESERVATAIRE(S)** s'engage(nt) à fournir sans délai au **RESERVANT** tous les justificatifs nécessaires.

Cette (ces) pièce(s) devra(ont) également être fournie(s) au notaire de l'opération, préalablement à la signature de l'acte de vente en état futur d'achèvement.

### REMISE EN CAUSE DU TAUX REDUIT :

Il est rappelé que compte tenu des dispositions du Code Général des Impôts susvisées, le prix du bien objet des présentes figurant dans les conditions particulières est exprimé en euros TOUTES TAXES COMPRISES avec un taux de TVA à 5,5 %.

Toutefois, l'attention du **RESERVATAIRE** est attirée sur le fait que le bénéfice du taux réduit de TVA est susceptible d'être remis en cause dans l'hypothèse où les conditions d'octroi du taux réduit cessent d'être remplies dans un délai de dix ans, et notamment en cas de revente ou de changement de destination des biens objets des présentes.

Sont ici précisées les dispositions de l'article 284 II du code général des impôts :

*II. – Tout destinataire des opérations éligibles aux taux réduits conformément à l'article 278 sexies, à l'exception du 4° du III du même article 278 sexies, est tenu au paiement du complément d'impôt lorsque les conditions auxquelles est subordonné l'octroi de ces taux cessent d'être remplies dans les quinze ans qui suivent le fait générateur de l'opération. Ce délai est ramené à dix ans lorsque l'immeuble fait l'objet d'une cession, d'une transformation d'usage ou d'une démolition dans les conditions prévues au chapitre III du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation. Il est également ramené à dix ans lorsque le logement a été acquis par des personnes physiques dans les conditions prévues aux 1° et 2° du III de l'article 278 sexies. Toutefois, le complément d'impôt n'est pas dû lorsque les conditions cessent d'être remplies à la suite de la vente à leurs occupants, dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, de logements mentionnés au 1° du III de l'article 278 sexies ou de terrains à bâtir.*

*Pour les livraisons des logements visés aux 1° et 3° du III de l'article 278 sexies, le complément d'impôt dû est diminué d'un dixième par année de détention au-delà de la cinquième année. Toutefois, lorsque le logement a été acquis par des personnes physiques dans les conditions prévues aux 1° et 2° du même III, il est diminué d'un dixième par année de détention à compter de la première année.*