

CONTRAT PRELIMINAIRE DE VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

(le « Contrat de Réservation »)

ENTRE-LES SOUSSIGNES :

La **SAS 33 RUE MEDERIC**, société par actions simplifiée dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles à Paris 15^{ème} arrondissement (75015), identifiée au SIREN et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 851 968 347,

représentée par son Président la société NOVAXIA FONCIER SELECT 2, société par actions simplifiées, dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles à Paris 15^{ème} arrondissement (75015), identifiée au SIREN et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 850 023 078,

elle-même représentée par son Président la société NOVAXIA INVESTISSEMENT, société par actions simplifiées, dont le siège social est sis 45 rue Saint-Charles à Paris 15^{ème} arrondissement (75015), identifiée au SIREN et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 802 346 551,

elle-même représentée par son Directeur Général et Membre du Directoire, Monsieur Mathieu DESCOUT, dûment habilité ou toute personne mandatée à cet effet.

Ci-après dénommée le « **RESERVANT** »,

D'UNE PART

ET

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

RESERVATAIRE PERSONNE PHYSIQUE N°1 :

NOM : «NOM DU RESERVATAIRE»

PRENOM(S) : «PRENOM(S) DU RESERVATAIRE»

DATE ET LIEU DE NAISSANCE : «DATE DE NAISSANCE» «LIEU DE NAISSANCE»

NATIONALITE : «NATIONALITE»

PROFESSION : «PROFESSION»

PERSONNES A CHARGES : «PERSONNES A CHARGES»

EN CAS DE MARIAGE :

- **Date et lieu :** «DATE DU MARIAGE» «LIEU DU MARIAGE»
- **Régime matrimonial :** «REGIME MATRIMONIAL»
- **Nom du notaire :** «NOM DU NOTAIRE»
- **Date du contrat de mariage :** «DATE DU CONTRAT DE MARIAGE»

EN CAS DE PACS :

- **Date et lieu :** «DATE DU PACS» «LIEU DU PACS»
- **Tribunal d'Instance :** «TRIBUNAL D'INSTANCE»
- **Régime adopté (séparation / indivision) :** «REGIME ADOPTE»

ADRESSE : «ADRESSE»

TELEPHONE : «TELEPHONE»

COURRIEL : «COURRIEL»

A ce, présent(e)

Ou

**Représenté(e) par _____ aux termes d'une
procuration en date à _____
le _____ dont une copie demeurera annexée aux présentes.**

RESERVATAIRE PERSONNE PHYSIQUE N°2 :

NOM : «NOM DU RESERVATAIRE»

PRENOM(S) : «PRENOM(S) DU RESERVATAIRE»

DATE ET LIEU DE NAISSANCE : «DATE DE NAISSANCE» «LIEU DE NAISSANCE»

NATIONALITE : «NATIONALITE»

PROFESSION : «PROFESSION»

PERSONNES A CHARGES : «PERSONNES A CHARGES»

EN CAS DE MARIAGE :

- **Date et lieu :** «DATE DU MARIAGE» «LIEU DU MARIAGE»
- **Régime matrimonial :** «REGIME MATRIMONIAL»
- **Nom du notaire :** «NOM DU NOTAIRE»
- **Date du contrat de mariage :** «DATE DU CONTRAT DE MARIAGE»

EN CAS DE PACS :

- **Date et lieu :** «DATE DU PACS» «LIEU DU PACS»
- **Tribunal d'Instance :** «TRIBUNAL D'INSTANCE»
- **Régime adopté (séparation / indivision) :** «REGIME ADOPTE»

ADRESSE : «ADRESSE»

TELEPHONE : «TELEPHONE»

COURRIEL : «COURRIEL»

A ce, présent(e)

Ou

**Représenté(e) par _____ aux termes d'une
procuration en date à _____
le _____ dont une copie demeurera annexée aux présentes.**

RESERVATAIRE PERSONNE MORALE :

NUMERO SIRET : «NUMERO SIRET»

SIEGE SOCIAL : «SIEGE SOCIAL»

CAPITAL SOCIAL : «CAPITAL SOCIAL»

Représentée par «NOM DU REPRESENTANT» dument habilité aux présentes
aux termes de «DOCUMENT HABILITANT LE DIRIGEANT»
dont une copie demeurera annexée aux présentes.

TELEPHONE DU REPRESENTANT : «TELEPHONE DU REPRESENTANT»

COURRIEL DU REPRESENTANT : «COURRIEL DU REPRESENTANT»

Agissant solidairement entre eux, en cas de pluralité de réservataires, quand bien même cette solidarité ne serait pas rappelée à chaque fois ; pareille solidarité trouvant également à s'appliquer à la vente en cas de réalisation de celle-ci.

Ci-après dénommée ensemble le(s) « **RESERVATAIRE(S)** »,

D'AUTRE PART

RESERVANT et **RESERVATAIRE** sont ci-après dénommées collectivement les « **Parties** ».

Le présent Contrat de Réservation est composé des éléments ci-après qui forment un tout indivisible et font partie intégrante du Contrat de Réservation :

- les Conditions Particulières afférentes au **RESERVATAIRE**, au Bien Réserve et à l'Ensemble Immobilier ;
- les Conditions Générales ;
- les Annexes.

PREAMBULE CONTRAT DE RESERVATION

Le présent Contrat de Réservation est régi par les dispositions de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 et du décret d'application n° 67-1166 du 22 décembre 1967, codifiés aux articles L. 261-15 et R. 261-25 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Pour autant que les conditions le permettant soient réunies et que les conditions suspensives visées à l'article 11 des Conditions Générales du présent Contrat de Réservation soient réalisées, le **RESERVANT** s'engage, aux termes du présent Contrat de Réservation, à offrir au **RESERVATAIRE**, qui accepte, dans le délai ci-après indiqué et dans les conditions ci-après définies, la vente en état futur d'achèvement des biens objet des présentes, conformément aux dispositions des articles L. 261-1 et suivants et R. 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

En contrepartie, le **RESERVATAIRE** versera le dépôt de garantie dont le montant est ci-après déterminé.

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

« L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens de l'article 1601-2 du code civil, reproduit à l'article L. 261-2 du présent code, et de l'article L. 261-11 du présent code lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat, à l'exception des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution en application du II de l'article L. 261-15. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du Code civil, reproduit à l'article L. 261-5 du présent code et à l'article L 242-1 du Code des assurances.

Cet achèvement ne comprendra pas les travaux de parachèvement et d'espaces verts qui pourront, par suite, intervenir après livraison des bien au **RESERVATAIRE**.

A noter que le **RESERVANT** ne consentira en aucune manière à la réalisation de la vente et à la livraison des biens telles qu'indiquées au II de l'article L. 261-15 du Code de la construction et de l'habitation, qui dispose notamment que : « Le contrat préliminaire peut prévoir qu'en cas de conclusion de la vente, l'acquéreur se réserve l'exécution de travaux de finition ou d'installation d'équipements qu'il se procure par lui-même. »

EN SUITE DE QUOI, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

I- CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 1. OBJET

Pour autant que les conditions permettant la réalisation du Programme Immobilier de construction soient réunies et notamment l'accueil favorable du projet auprès d'éventuels acquéreurs, le **RESERVANT** s'oblige vis à vis du **RESERVATAIRE**, qui l'accepte, à lui réserver et à lui vendre par préférence à tous autres, en cas de réalisation du Programme Immobilier, les lots désignés à l'article 3 des Conditions Particulières, considérés en leur état futur d'achèvement, dans les conditions fixées par les articles L.261-1 à L.263-3 du code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE 2. ENSEMBLE IMMOBILIER

a. Description de l'ensemble immobilier :

L'ensemble immobilier issu du programme immobilier dénommé « TOPAZE » (le « **Programme Immobilier** ») sera édifié sur un terrain situé **33-35 rue Médéric, 92110 CLICHY, figurant au cadastre section C n°55.**

Il est précisé que cette référence cadastrale pourra faire l'objet d'un remaniement en vue d'une nécessité administrative.

Ce Programme Immobilier que le **RESERVANT**, en sa qualité de propriétaire, se propose d'entreprendre, comprendra la réalisation de deux bâtiments collectifs (bâtiments A et B) élevés en R+7, le tout devant représenter :

- QUATRE-VINGTS UN (81) logements collectifs (sous réserve de regroupement ou de division) répartis sur deux (2) bâtiments collectifs (A et B) ;
- QUARANTE-DEUX (42) emplacements de stationnements répartis sur un unique niveau de sous-sol.
- DEUX (2) commerces à rez-de-chaussée.

Le **RESERVATAIRE** déclare parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'Ensemble Immobilier que le **RESERVANT** se propose d'édifier.

b. Permis de construire :

Un dossier de permis de construire a été déposé auprès de la Mairie de Clichy en date du 16 décembre 2020. Par un arrêté en date du 16 mars 2021, la Mairie de Clichy a délivré ce permis de construire n° PC 092 024 20 00034, lequel a fait l'objet d'un transfert PC 092 024 20 00034 T01, obtenu le 20 juillet 2021.

Le 16 mai 2023 un dossier de permis de construire modificatif a été déposé auprès de la Mairie de Clichy puis complété en date du 3 août 2023. Par un arrêté en date du 9 octobre 2023, la Mairie de Clichy a délivré ce permis de construire modificatif n° PC 092 024 20 00034 M02.

Ledit arrêté de permis de construire modificatif a fait l'objet d'un affichage sur le terrain ainsi qu'il résulte de trois procès-verbaux d'affichage dressés par Maître Jérémie VI-TONG, huissier de justice au sein de la SCP LPF & ASSOCIES à Paris, en date des 6 novembre 2023, 7 décembre 2023 et 10 janvier 2024.

Ledit arrêté de permis de construire a fait l'objet d'un arrêté de prorogation délivré par Monsieur le maire de Clichy le 2 février 2024.

Ces autorisations administratives ne font l'objet d'aucun recours pendant, ni d'aucun retrait à ce jour.

Le **RESERVANT** se réserve le droit, sans que le concours du **RESERVATAIRE** soit nécessaire et sans qu'il puisse s'y opposer et exercer de ce fait aucune réclamation sous quelque forme que ce soit, de déposer toute demande de permis modificatif qu'il juge nécessaire, de modifier en plus ou en moins le nombre de logements, leur composition et leur répartition, de modifier les annexes, à la seule exception des lots objet des présentes, avant, pendant et après la commercialisation du Programme Immobilier.

c. Copropriété – Etat descriptif de division

Cet Ensemble Immobilier sera vendu par lots placés sous le régime de la copropriété régi par la loi du 10 juillet 1965. Ainsi, un règlement de copropriété contenant état descriptif de division sera établi aux termes d'actes à recevoir par l'un des notaires de l'office notarial 14 Pyramides Notaires dont le siège est à PARIS (75017), 29 avenue Mac-Mahon, Notaire du **RESERVANT** chez qui les actes de vente seront également signés.

Un exemplaire de l'état descriptif de division – règlement de copropriété sera adressé au **RESERVATAIRE** préalablement à la signature de l'acte de vente.

d. Conformité à la Réglementation Thermique 2012 -20%

Le **RESERVANT** déclare que le(s) bien(s) objet des présentes se situe(nt) dans un immeuble qui sera réalisé en conformité avec les niveaux de performance énergétique fixés par la Réglementation Thermique RT2012-20%.

e. Assurances dommage-ouvrage – C.N.R

En application des articles L.242-1 et suivants du Code des assurances, le **RESERVANT** souscrira préalablement à l'ouverture du chantier des assurances « Dommages-Ouvrage » concernant l'ensemble immobilier dont dépendront les biens objet des présentes.

En outre, le **RESERVANT** souscrira auprès de la même Compagnie, des polices d'assurance « Constructeur Non Réalisateur », et une police d'assurance « tous Risques Chantier ».

f. Garanties

Garanties	Délai	Point de départ	Texte
Vices apparents ou défauts de conformité apparents (avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession)	1 mois (action dans l'année)	Le plus tardif des 2 événements : Réception ou expiration du mois suivant la prise de possession.	1642-1 et 1648 du Code civil.
Parfait achèvement	1 an	Réception des ouvrages	1792-6 al. 2 du Code civil.
Isolation phonique	1 an	Prise de possession	L124-4 Code de la construction et de l'habitation.
Bon fonctionnement éléments d'équipements dissociables	2 ans	Réception	1792-3 du Code civil.
Dommages : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Compromettant la solidité de l'ouvrage ; ▪ Rendant impropre l'ouvrage à sa destination ; ▪ Ou bien affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables. 	10 ans	Réception	1646-1, 1792 et 1792-2 du Code civil.

ARTICLE 3. DESIGNATION ET PRIX DES BIENS OBJETS DU CONTRAT

3.1 Désignation des Biens objet du Contrat de Réservation.

Dans l'Ensemble Immobilier défini à l'article 2 des Conditions Particulières ci-après dénommé :

« **TOPAZE** »

Situé à : **CLICHY (92110) - 33 RUE MEDERIC**

Bâtiment	Numéro	Type	Nb pièces	Etage	Surface habitable	Surface annexe	Prix TTC
	«NUMERO PRODUIT»	«NATURE PRODUIT»	«TYPOLOG IE PRODUIT»	«ETAGE PRODUIT»	«SURFACE PRODUIT» m ²		«PRIX PRODUIT TTC»
	Lot Second	Parking				«SURFACE PRODUIT» m ²	
	Lot Second	Cave				«SURFACE PRODUIT» m ²	
	Lot Second					«SURFACE PRODUIT» m ²	

(Ci-après désigné le « **Bien** » ou les « **Biens** » dans le présent Contrat de Réservation)

Il est ici précisé que les numéros indiqués aux présentes correspondent aux numéros commerciaux. Ils peuvent être différents des numéros de lot qui les désigneront dans l'état descriptif de division.

Il est expressément convenu que la surface des annexes (loggia, balcons, terrasses, jardins, parkings) n'est pas garantie ; les cotes, nivellement, relief sont mentionnés à titre indicatif.

Rappel étant également ici fait qu'en cas d'impératif technique ou de contrainte administrative, il pourra être implanté tous regards de visite, canalisation, gaine enterrée ou apparente sur les jardins privatifs, terrasses ou balcons.

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

3.2 Prix des Biens

L'acquisition des Biens précités, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix total ferme, définitif et non-révisable de :

« PRIX RESA TTC » € TTC (« PRIX RESA TTC EN LETTRE » EUROS TOUTES TAXES COMPRISES)

(le « Prix de Vente »)

se répartissant de la manière suivante :

- **« PRIX RESA HT » € HT (« PRIX RESA HT EN LETTRE » EUROS HORS TAXES).**
- **« PRIX RESA TVA » EUROS (« PRIX RESA TVA EN LETTRE » EUROS) de TVA au taux de « TAUX TVA RESA » %.**

Le Prix de Vente ne comprend pas les frais, droits et honoraires d'actes notariés, de publicité foncière et d'établissement du règlement de copropriété tels que cela est précisé dans les Conditions Générales ci-après.

Offre – Prise en charge des frais de notaire

A l'occasion de la régularisation, par acte authentique, de la vente consentie au(x) Réservataire(s), le Réservant s'engage à prendre en charge les frais de notaire ci-après limitativement énumérés : taxe de publicité foncière, salaire du conservateur des hypothèques et émoluments de vente du ou des notaires.

Le(s) Réservataire(s) reconnaît(ssent) expressément qu'il(s) devra(ont) supporter le coût financier des autres perceptions accessoires à la mutation (frais de procuration, frais d'acte de prêt, frais liés à l'emprunt, frais d'hypothèque, de caution ou de privilège de prêteur de deniers, ou tous autres frais de garantie liés au financement de l'acquisition, ou provision pour frais de bornage et constitution de cahier des charges, fonds de roulement,...)

Le(s) Réservataire(s) reconnaît(ssent) expressément que la présente offre commerciale est valable à la condition que le(s) Réservataire(s) régularise(nt) l'acte authentique de vente dans les délais stipulés à l'article 8 des Conditions Particulières – Date prévisionnelle de la signature de l'acte de vente.

A défaut, le(s) Réservataire(s) ne pourront plus bénéficier de l'offre : les frais de notaire seront alors intégralement à la charge du (des) Réservataire(s).

« Offre – REMISE COMMERCIALE »

A titre commercial et exceptionnel, le Réservant consent au(x) Réservataire(s) une remise sur le Prix de Vente d'un montant de « MONTANT DE LA REMISE COMMERCIALE » EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (TTC) (le « Montant de la Remise »).

Le Montant de la Remise sera déduit du Prix de Vente à l'acte de vente, le(s) Réservataire(s) reconnaissant que la présente remise commerciale ne sera valable qu'à la condition que le(s) Réservataire(s) régularise(nt) l'acte authentique de vente dans les délais stipulés à l'article 8 des Conditions Particulières – Date prévisionnelle de la signature de l'acte de vente.

Commenté [MV1]: A insérer seulement si prise en charge des frais de notaire

Commenté [MV2]: A insérer seulement en cas de remise commerciale.

ARTICLE 4. DEPOT DE GARANTIE


Le dépôt de garantie est égal à la somme de :

« MONTANT DE DEPOT DE GARANTIE » € (« MONTANT DEPOT DE GARANTIE EN LETTRE » EUROS)

(le « **Dépôt de Garantie** »)

Le Dépôt de Garantie sera directement viré sur le compte séquestre du Notaire du **RESERVANT**, l'office notarial 14 Pyramides Notaires **au plus tard dans le délai de quinze (15) jours suivants la date de notification du Contrat de Réservation** conformément à l'article 12 des Conditions Générales.

Relevé d'Identité bancaire du notaire du **RESERVANT** précité :

Relevé d'identité Bancaire							
	TRFIP PARIS 94, rue Réaumur 75104 PARIS CEDEX 02			Domiciliation : SIEGE SOCIAL			
	Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB			
	40031	00001	0000119464B	66			
Cadre réservé au destinataire du relevé			Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)				
	FR62	4003	1000	0100	0011	9464	B66
14 PYRAMIDES NOTAIRES SAS 29, AVENUE MAC-MAHON 75017 PARIS			Identifiant International de la Banque (BIC)				
			CDCG FR PP				

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

1. son nom de famille ;
2. le nom du Programme Immobilier : TOPAZE
3. le n° de lot réservé (indiqué à l'article 3 des Conditions Particulières) ;

Le **RESERVATAIRE** versera la somme due au titre du Dépôt de Garantie dans les conditions de l'article 12 des Conditions Générales.

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

ARTICLE 5. APPEL DE FONDS

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

Stade d'avancement des travaux	Pourcentage	Cumul
Dépôt de garantie versé à la réservation	« Montant du Dépôt de Garantie » €	
Démarrage effectif des travaux	30 % (- « Montant du Dépôt de Garantie » €)	30 %
Achèvement des fondations	5 %	35 %
Achèvement du plancher bas du rez-de-chaussée	10 %	45 %
Achèvement du plancher bas du XX étage	10 %	55 %
Mise hors d'eau	15 %	70 %
Mise hors d'air	10 %	80 %
Achèvement du cloisonnement	10 %	90 %
Achèvement des travaux	5 %	95 %
Livraison	5 %	100 %

Les appels de fonds seront effectués en fonction de l'avancement des travaux justifiés par des attestations du maître d'œuvre.

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

Les règlements du Prix de Vente des Biens devront être effectués dans le délai de quinze jours (15) jours suivant l'envoi de chaque attestation d'avancement de travaux établie dans les conditions précisées à l'acte de vente.

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

ARTICLE 6. FINANCEMENT

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

Le **RESERVATAIRE** déclare qu'il paiera en totalité le Prix de Vente à partir de ses deniers personnels et sans l'aide, ni directement ni indirectement, même partiellement d'un prêt, ou que le ou les prêts qui sont nécessaires à son financement ont été obtenus par lui, il apposera ci-dessous, avant sa signature, la mention manuscrite visée, prescrite par l'article L313-42 du Code de la consommation. Par suite de quoi, le présent Contrat de Réservation ne sera pas soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt, prévue par l'article L313-41 du Code de la consommation.

Afin de satisfaire aux exigences de l'article L.313-40 du Code de la consommation, le **RESERVATAIRE** déclare que pour assurer le financement total de son acquisition, il n'entend recourir à aucun prêt visé à l'article L.313-40 du Code de la consommation. En conséquence, le

RESERVATAIRE ou, en cas de pluralité, chacune des personnes désignées sous ce vocable, porte ci-après de sa main la mention prescrite par l'article L. 313-42 dudit code et s'engage à réitérer cette mention manuscrite dans l'acte de vente si cette dernière se réalise.

« Je soussigné, XX, reconnais avoir été informé que si, contrairement à mes déclarations, je recours néanmoins à un prêt je ne pourrais me prévaloir des dispositions du code de la consommation relatives au crédit immobilier et spécialement de la condition suspensive de l'obtention de ce prêt »

Signature

(cette mention doit être écrite par chacun des RESERVATAIRES et signée par chacun des RESERVATAIRES)

Commenté [MV3]: @Margaux RIGLET voir avec Unlacht si c'est possible.

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

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

Plan de financement

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

1/ PRET RESERVATAIRE N°1 :

- **Organisme prêteur** : tout organisme bancaire.
- **Montant maximum de la somme empruntée** : «MONTANT MAXIMUM DE LA SOMME EMPRUNTEE»
- **Durée minimum de remboursement** : «DUREE MINIMUM DE REMBOURSEMENT»

- **Taux nominal d'intérêt maximum** : «TAUX NOMINAL D'INTERET MAXIMUM»% l'an (hors assurances)
- **Apport personnel** : «APPORT PERSO DISPO» €
- **Origine des fonds** : «ORIGINE DES FONDS»

2/ PRET RESERVATAIRE N°2 :

- **Organisme prêteur** : tout organisme bancaire.
- **Montant maximum de la somme empruntée** : «MONTANT MAXIMUM DE LA SOMME EMPRUNTEE»
- **Durée minimum de remboursement** : «DUREE MINIMUM DE REMBOURSEMENT»
- **Taux nominal d'intérêt maximum** : «TAUX NOMINAL D'INTERET MAXIMUM»% l'an (hors assurances)
- **Apport personnel** : «APPORT PERSO DISPO» €
- **Origine des fonds** : «ORIGINE DES FONDS»

Ces prêts devront être garantis par une sûreté réelle portant sur les lots ou le cautionnement d'un établissement financier, à l'exclusion de toute garantie personnelle devant émaner de personnes physiques (sauf le cas de garanties personnelles devant être consenties par les associés et gérant de la société qui se rendrait acquéreur).

Le **RESERVATAIRE** s'engage à présenter le ou les dossiers de demande de prêt auprès de banques ou établissements financiers différents de son choix dans un délai permettant de régulariser l'acte selon le terme prévu à l'article 7 des Conditions Particulières.

Dans les huit (8) jours de ce ou ces dépôts, le **RESERVATAIRE** s'engage à justifier au **RESERVANT** par lettre recommandée avec accusé de réception du dépôt du ou des dossiers de demande de prêt.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'une ou plusieurs offres définitives de prêts au plus tard dans les deux (2) mois suivant la conclusion du présent Contrat de Réservation. Passé ce délai et sans notification au **RESERVANT** des offres définitives de prêts par le **RESERVATAIRE**, le **RESERVANT** retrouvera son entière liberté et le **RESERVATAIRE** ne pourra recouvrer son dépôt de garantie qu'il aura le cas, le cas échéant, versé qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du ou des prêts, et que la condition n'est pas défaillie de son fait ; à défaut le dépôt de garantie restera acquis au **RESERVANT**.

Le **RESERVATAIRE** devra aviser le **RESERVANT** de l'obtention du financement dans les plus brefs délais suivant son/leur obtention.

Le **RESERVATAIRE** disposera d'un délai de quinze (15) jours pour notifier le ou les refus de prêts au **RESERVANT** par lettre recommandée avec accusé de réception, faute de quoi le Dépôt de Garantie restera acquis au **RESERVANT**.

Le **RESERVATAIRE** et le **RESERVANT** déclarent, sauf accord écrit entre les Parties, que la revente éventuelle d'un bien immobilier ne peut constituer une condition suspensive à l'acquisition des Biens objet des présentes. Si tout ou partie des fonds propres du **RESERVATAIRE**

proviennent d'une revente à effectuer, le **RESERVATAIRE** s'engage à mettre en place un financement relais pour respecter les délais de réitération figurant à l'article 3 des Conditions Particulières.

Les **RESERVATAIRES** déclarent qu'à leur connaissance :

- les charges résultant de l'ensemble de leurs emprunts n'excèdent pas les plafonds admis par les banques.
- il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.
- il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité.
- il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa 1er de l'article 1304-3 du Code civil lequel dispose que « *La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement.* »

Pour pouvoir bénéficier de la protection de la présente condition suspensive, le **RESERVATAIRE** devra :

- justifier du dépôt de ses demandes de prêts auprès d'au moins deux (2) banques ou établissements financiers différents et du respect de ses obligations aux termes de la présente condition suspensive ;
- justifier avoir fourni avec diligence les précisions et justifications demandées par eux ; et
- se prévaloir, au plus tard à la date ci-dessus, par courrier électronique confirmés par courrier recommandé avec avis de réception adressé au **RESERVANT**, de la non obtention d'une ou plusieurs offres de prêts ou de refus de prêts devant émaner d'au moins deux banques ou établissements financiers différents.

Dans le cas où le **RESERVATAIRE** n'aurait pas apporté la justification requise dans un délai de huit (8) jours calendaires suivant la mise en demeure qui lui sera faite par le **RESERVANT**, ce dernier pourra se prévaloir de la caducité des présentes. Par suite, le **RESERVANT** retrouvera son entière liberté mais le **RESERVATAIRE** ne pourra recouvrer le dépôt de garantie qu'il aura, le cas échéant, versé qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du ou des prêts, et que la condition n'est pas défaillie de son fait ; à défaut, le dépôt de garantie restera acquis au **RESERVANT** en application des dispositions de l'article 1304-3 alinéa 1^{er} du Code civil susrelatées.

Jusqu'à l'expiration du délai de huit (8) jours calendaires suivant mise en demeure ci-dessus, le **RESERVATAIRE** pourra renoncer au bénéfice de la condition suspensive légale de l'article L. 313-41 du Code de la consommation, soit en acceptant des offres de prêts à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces offre et acceptation au **RESERVANT**, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt et en doublant cette volonté nouvelle de la mention manuscrite voulue par l'article L. 313-42 dudit Code ; cette volonté nouvelle et la mention feraient, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au **RESERVANT**.

ARTICLE 7. DUREE DE VALIDITE DU CONTRAT

Le présent Contrat de Réservation expirera neuf (9) mois après la signature des présentes. Cette durée pourra, à l'initiative du **RESERVANT**, être reconduite pour une durée de 3 mois.

Pour mémoire les cas de caducité du présent Contrat de Réservation sont prévus aux articles 10 et 11 des Conditions Générales.

ARTICLE 8. DATE PREVISIONNELLE DE LA SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE

La signature de l'acte de vente interviendra à l'initiative du **RESERVANT** au plus tard dans les quinze (15) jours suivant la notification du projet d'acte de vente (art.R.261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation), dans les conditions prévues à l'article 12 des Conditions Générales.

La signature de l'acte authentique de vente sera reçue par l'un des notaires de l'office notarial 14 Pyramides Notaires dont le siège est à PARIS (75017), 29 avenue Mac-Mahon.

Option 1 : sans intervention du notaire du **RESERVATAIRE**.

Option 2 et :

- avec l'intervention du notaire du **RESERVATAIRE**, Maître «**NOTAIRE RESERVATAIRE**». Le **RESERVATAIRE** fera son affaire d'informer son Notaire qui devra prendre contact directement avec le Notaire du **RESERVANT**.

ARTICLE 9. DELAI PREVISIONNEL D'EXECUTION DES TRAVAUX - LIVRAISON

La livraison de l'ensemble immobilier, dont dépendront les biens objets des présentes, interviendra, sous réserve des cas de force majeure et/ou causes légitimes de suspension du délai décrites à l'article 4 des Conditions Générales, au 4^{ème} trimestre 2026.

Le **RESERVATAIRE** est informé qu'un courtier lui sera adressé lui indiquant la date de livraison de son bien et les conditions dans lesquelles il pourra en prendre possession.

ARTICLE 10. DESTINATION/ DISPOSITIF D'INVESTISSEMENT LOCATIF/ PRET A TAUX ZERO.

a. Destination

- Résidence Principale
- Investissement locatif
- Autres

b. Généralités

Pour l'application des dispositions d'investissement locatif de l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts ou des dispositions des articles L 31-10-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation relatives à l'attribution du prêt à taux zéro, telles que décrites à l'article 2 des Conditions Générales, il est précisé que le Bien est situé en zone (au sens du zonage

défini par l'arrêté du 1^{er} aout 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du Code de la construction et de l'habitation) :

Zone Abis

c. Dispositions spécifiques au dispositif d'investissement locatif Pinel

Pour l'application des dispositions de l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts relatives au dispositif d'investissement locatif Pinel le **RESERVATAIRE** déclare :

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

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

Le **RESERVATAIRE** est informé que les frais et commissions directs et indirects versés par le **RESERVANT** aux intermédiaires représente _____ % du prix de revient.

Le **RESERVATAIRE** est informé que le dispositif d'investissement locatif Pinel prévu par l'article 199 novovicies du code général des impôts pour le Bien ci-dessus désigné, ne pourra s'appliquer que si l'acte de vente objet des présentes est signé avant le 31 décembre 2024.

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

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

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

ARTICLE 11. DONNEES PERSONNELLES

- a. Le **RESERVANT**, soucieux de respecter la vie privée et la protection des données personnelles de ses **RESERVATAIRES**, respecte la législation en vigueur en matière de protection des données à caractère personnel du **RESERVATAIRE** en sa qualité de responsable de traitement, et notamment la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 (la « loi Informatique et Libertés ») modifiée et le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (le « **RGPD** »).
- b. Les données à caractère personnel remises au **RESERVANT** par le **RESERVATAIRE** au titre du présent Contrat de Réservation pourront être utilisées, par le **RESERVANT** ou par ses partenaires, dans le but notamment de faciliter les enquêtes de satisfaction, les programmes de fidélité et parrainage, la proposition d'offres de services et d'offres

Commenté [MV4]: Clause à compléter uniquement si le Réservataire se déclare comme investisseur Pinel.

Dans l'hypothèse d'une vente directe, en l'absence d'intermédiaires, ce paragraphe devra être maintenu en indiquant « montant » euros et X %

Commenté [GA5R4]: C'est 3%

Commenté [MV6]: Calcul du prix de revient :
= le prix de vente TVA incluse + les taxe pub foncière, frais et honoraires des notaires estimés à 2%.
Pas de droit d'enregistrement

Nous ne comptons pas dans l'assiette de calcul le montant des commissions d'intermédiaires.

Commenté [GA7R6]: Oui ok pour moi

exclusives de gestion locatives, susceptibles de constituer des mesures de profilage au sens du RGPD.

- c. Conformément à l'article 17 des Conditions Générales le **RESERVATAIRE** dispose, en tant que personne dont les données sont collectées et traitées de droits lui permettant notamment de rectifier, compléter, mettre à jour, verrouiller ou effacer ces données à caractère personnel la concernant.
- d. Le(s) **RESERVATAIRE(s)** déclare(nt) avoir pris connaissance du présent article et de l'article 17 des Conditions Générales et en cochant la(es) case(s) suivante(s) consent(ent) au traitement suivant de ses/leurs données :

RESERVATAIRE 1	RESERVATAIRE 2
<input type="checkbox"/> Accepte <input type="checkbox"/> Refuse	<input type="checkbox"/> Accepte <input type="checkbox"/> Refuse

Fait à [redacted]

Le [redacted]

Signature RESERVANT	Signature RESERVATAIRE 1
	Signature RESERVATAIRE 2

ARTICLE 1. CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES BIENS RESERVES

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

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

L'ensemble de ces documents, après avoir été signé par les Parties, étant annexé au présent Contrat de Réservation.

Concernant les Biens immobiliers désignés à l'article 3 des Conditions Particulières, il est expressément convenu qu'une tolérance de surface est admise lors de l'exécution des travaux et que les différences inférieures à 5% par rapport aux surfaces énoncées à l'article 3 des Conditions Particulières ne pourront fonder aucune réclamation, étant précisé que ces surfaces seront appréciées globalement pour le Bien objet des présentes et non pièce par pièce.

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

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

ARTICLE 2. INFORMATION DISPOSITIF D'INVESTISSEMENT LOCATIF/ PRET A TAUX ZERO.

2.1 – Dispositif d'investissement locatif

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

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

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

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

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

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

2.2 - Prêt à taux zéro

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

Le Bien objet des présentes est situé dans la zone indiquée dans les Conditions Générales.

ARTICLE 3. GARANTIE FINANCIERE D'ACHEVEMENT

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

ARTICLE 4. DATE D'ACHEVEMENT

La date prévisionnelle d'achèvement des travaux est indiquée à l'article 10 des Conditions Particulières ; le délai d'exécution ne pourra être augmenté qu'en :

- cas de force majeure : tout cas de force majeure tel que défini par l'article 1218 du Code civil ou habituellement admis par la jurisprudence ; ou
- plus généralement de cause légitime de suspension du délai de livraison.
Pour l'application de cette disposition, seront considérées comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison :
 - les intempéries et phénomènes climatiques justifiées par un certificat du maître d'œuvre auquel les Parties conviennent de se rapporter à cet égard,

- les grèves (qu'elles soient générales ou particulières à l'industrie du Bâtiment et/ou à ses industries annexes, en ce compris les fournisseurs ou encore aux professions dont l'activité dépend de celles-ci, la grève du secteur socio-professionnel des transports ou encore spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier qui perturberaient le déroulement ou l'approvisionnement du chantier),
- les grèves des services publics de l'Etat ;
- le retard résultant de la défaillance des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs ou des sous-traitants (la justification de la défaillance pouvant être fournie par le **RESERVANT** au **RESERVATAIRE** devenu Acquéreur, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à l'entrepreneur défaillant), de la résiliation d'un marché due au manquement ou à la faute de l'une des entreprises effectuant les travaux à ses obligations réglementaires et contractuelles, à la cessation de paiement, à l'admission au régime de la sauvegarde, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire de ces entreprises (si l'admission au régime de la sauvegarde, du redressement ou de la liquidation judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets) et corrélativement le retard entraîné par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante.
- les injonctions ou décisions administratives ou judiciaires de suspendre totalement ou partiellement le chantier et/ou d'arrêter les travaux,
- la recherche et/ou la découverte de vestiges archéologiques dans le terrain d'assiette ainsi que toutes prescriptions ordonnées par les services administratifs compétents en matière d'archéologie,
- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, attentats, cataclysmes naturels, émeutes, mouvements de rue/populaire, manifestations, guerres civiles, insurrections, faits de guerre étrangère, actes terroristes ou de sabotage, chute d'aéronefs, catastrophes naturelles, les accidents de chantier, incendies et inondations,
- occupation illégale selon le cas du terrain, du chantier ou de l'immeuble ;
- rupture générale d'approvisionnement en énergie, nécessaires pour la réalisation du chantier ;
- pénurie de matériels ou matériaux nécessaires pour la réalisation du chantier ;
- effets directs ou indirects d'explosion, de dégagement de chaleur, d'irradiation ;
- Les retards résultant des répercussions sur le chantier de toute situation sanitaire grave reconnue par les pouvoirs publics ou l'Organisation Mondiale de la Santé et de tout épisode épidémique, pandémique ou d'infection endémique, du fait notamment des restrictions d'activités et/ou de circulations et/ou d'approvisionnement en résultant et/ou des mesures mises en œuvre pour y répondre ; la présente cause légitime de suspension de délais étant indépendante de toutes les autres causes légitimes prévues aux présentes et ne privant en aucun cas d'effet celles-ci alors mêmes qu'elles trouveraient leur origine dans cet épisode épidémique ou pandémique.

- les retards résultant des répercussions sur le chantier des conséquences inconnues à ce jour de la pandémie COVID 19,
- le retard provenant de la découverte de zones de pollution ou de contamination des terrains d'assiette du Programme Immobilier ou d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation autres que celles révélées par un éventuel rapport d'audit des sols établi préalablement au démarrage du chantier,
- Les retards ou contraintes provenant de la découverte dans le sol du terrain de tous engins explosifs, obus, munitions, etc...
- les retards imputables aux compagnies concessionnaires (E.D.F. - G.D.F. - Compagnie des Eaux, France Télécom etc.....) ou Services Publics,
- les retards dus à la réalisation de travaux rendus nécessaires en application de dispositions législatives ou réglementaires d'ordre public qui seraient publiées postérieurement à la date du dépôt du dossier de demande de permis de construire et s'appliqueraient obligatoirement aux travaux en cours,
- les contraintes de quelque nature que ce soit imposées par un tiers entraînant une restriction des conditions d'accès au chantier,
- les retards liés à la procédure de référé préventif ou occasionnés par un refus, un déferé préfectoral, un retrait ou un recours à l'encontre d'une autorisation administrative afférent au Programme Immobilier,
- les vols, dégradations, actes de vandalisme dont le chantier et les entreprises y intervenant seraient les victimes, les délais nécessaires au réapprovisionnement du chantier et à la reprise des dommages ainsi causés ;
- les retards lié à l'obtention des autorisations de voierie ou de survol des grues sur le domaine public ;
- les retards dus aux délais supplémentaires liés aux modifications techniques nécessaires à l'obtention des labels environnementaux du Programme Immobilier (notamment NF Logement, NF Habitat, Cerqual...) ou liés à des préconisations complémentaires émises par le bureau de contrôle de l'organisme de certification pour obtenir lesdits labels ;
- les retards causés par le déroulement de manière concomitante de chantier voisin (difficulté d'accès, impossibilité d'installer des grues,...).
- l'incidence de la demande de travaux complémentaires ou modificatifs par le RESERVATAIRE et acceptée par le **RESERVANT**,

- Les retards liés aux éventuelles restrictions de circulations et/ou d'activités imposées par les autorités administratives à raison de l'organisation des jeux olympiques et paralympiques de 2024,
- les retards de paiement du **RESERVATAIRE** devenu Acquéreur tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le **RESERVANT** aurait accepté de réaliser.

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

S'il survenait un cas de force majeure (notamment inondations, incendies, cataclysmes, cyclones, catastrophes naturelles, pandémies, explosion ayant une origine extérieure au chantier, foudre, tremblement de terre ou tous autres phénomènes naturels à caractère catastrophique) ou une cause légitime de suspension des délais, l'époque prévue pour la livraison serait différée d'un temps égal au double de celui pendant lequel l'événement considéré aurait perturbé le déroulement normal du chantier.

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

ARTICLE 5. PRIX

La vente sera offerte au **RESERVATAIRE** moyennant le prix indiqué à l'article 3 des Conditions Particulières. Ce prix ferme, définitif et non révisable s'entend toutes taxes comprises au taux de TVA indiqué à l'article 3 des Conditions Particulières.

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

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

Il est précisé en outre que le Prix de Vente ne comprend pas :

- les frais, droits et honoraires d'actes notariés, y compris de publicité foncière, qui seront à la charge du **RESERVATAIRE**,
- les frais liés au financement du **RESERVATAIRE**, en ce compris toute mainlevée éventuelle,
- les frais d'établissement du règlement de copropriété, ainsi que de l'état descriptif de division en volume ou en copropriété, qui seront à la charge du **RESERVATAIRE** au prorata des tantièmes de parties communes générales affectés aux lots objet des présentes,

- les frais de bornage pour les programmes de maisons individuelles,
- les incidences liées à l'évolution de la fiscalité,
- les travaux modificatifs ou supplémentaires éventuellement commandés par le **RESERVATAIRE**, qui seront supportés par le **RESERVATAIRE**.

Conformément aux dispositions des articles L 261-11-1 et R 261-15 du Code de la construction et de l'habitation, ci-après littéralement reproduit en **ANNEXE 6** du présent Contrat de Réservation, les Parties conviennent que le **RESERVANT** aura la faculté de procéder à une actualisation du Prix de Vente en fonction de la variation de l'indice BT01 dans la limite de la variation de 70 % de cet indice :

- entre la date de signature du présent Contrat de Réservation et la date de signature de l'acte authentique de vente. L'indice de référence sera le dernier indice mensuel publié à la date de signature du Contrat de Réservation et l'indice de comparaison sera le dernier indice mensuel publié à la date de signature de l'acte authentique de vente.

- entre la date de signature de l'acte authentique de vente et la date de chaque échéance de paiement postérieure à la vente jusqu'à la date prévisionnelle de livraison des Biens : L'indice de référence sera le dernier indice mensuel publié à la date de signature de l'acte authentique de vente et l'indice de comparaison sera le dernier indice mensuel publié à la date d'envoi au **RESERVATAIRE** devenu acquéreur de l'appel de fonds de l'échéance considérée.

L'échéance de prix considérée sera alors calculée du montant de la variation, lequel montant sera versé par le **RESERVATAIRE** devenu acquéreur au **RESERVANT** devenu vendeur lors du versement de l'échéance considérée, et ce, jusqu'à la date prévisionnelle d'achèvement et de livraison des Biens qui sera stipulée à l'acte authentique de vente.

ARTICLE 6. PAIEMENT DU PRIX DE VENTE

Le Prix de Vente sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux selon l'échéancier fixé à l'article 4 des Conditions Particulières conforme aux dispositions de l'article R.261-14 du Code de la construction et de l'habitation.

Il est précisé que les stades d'avancement des travaux ou de livraison, énoncés à l'article 4 des Conditions Particulières s'apprécieront à l'égard des locaux vendus et/ou du ou des bâtiments dont ceux-ci dépendent.

La somme déposée en garantie en vertu de l'article 4 des présentes Conditions Particulières, s'imputera sur le versement exigible à la signature de l'acte de vente.

Le paiement du solde du Prix de Vente sera garanti par le privilège du vendeur réservé par le **RESERVANT**, indépendamment de l'action résolutoire.

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

ARTICLE 7. PRETS SOLLICITES PAR LE RESERVATAIRE

Le **RESERVATAIRE** déclare avoir l'intention de financer son acquisition à l'aide des prêts indiqués à l'article 6 des Conditions Particulières, sauf à renoncer expressément à cette intention.

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

Le **RESERVATAIRE** déclare qu'il n'envisage pas de solliciter d'autres prêts que celui ou ceux indiqués pour financer son acquisition ; il reconnaît avoir été informé qu'en conséquence il ne saurait se prévaloir du bénéfice de l'article L.313-37 du code de la Consommation en cas de non-obtention d'un crédit autre que celui ou ceux qu'il aura mentionnés, notamment pour obtenir la restitution du Dépôt de Garantie stipulé sous l'article 4 des Conditions Particulières.

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

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

En cas de non-respect par le **RESERVATAIRE** desdites obligations, le Contrat de Réservation sera caduc si bon semble au **RESERVANT**. La caducité du Contrat de Réservation sera notifiée au **RESERVATAIRE** par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le ou les prêts prévus à l'article 6 des Conditions Particulières seront réputés obtenus par le **RESERVATAIRE** dès réception par lui d'une ou plusieurs offres correspondant au montant total énoncé aux Conditions Particulières.

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

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

Le ou les prêts sollicités devront être obtenus au plus tard dans le mois précédent le terme de la validité du Contrat de Réservation indiquée à l'article 7 des Conditions Particulières. Dans le cas contraire, le **RESERVANT** pourra se prévaloir de la nullité dudit contrat en notifiant sa décision au **RESERVATAIRE**, les Parties retrouvant ainsi leur pleine et entière liberté.

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

- Il n'existe pas d'empêchement de son fait à l'octroi de ce crédit et notamment qu'il n'est pas en situation de surendettement et/ou n'est pas inscrit au Fichier de la Banque de France,
- Que les charges résultant de l'ensemble de ses emprunts n'excèdent pas les plafonds admis par les banques et établissements financiers,

- Qu'il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès invalidité sur la tête des Acquéreurs, ni des cautions éventuelles,
- Que les garanties demandées par l'établissement prêteur pourront, sauf imprévus, être mises en place.

ARTICLE 8. TRAVAUX MODIFICATIFS OU SUPPLEMENTAIRES

Le **RESERVATAIRE** peut souhaiter apporter certaines modifications à son plan d'appartement dans la limite des possibilités offertes aux termes du catalogue d'option remis par le **RESERVANT**.

Afin de répondre au mieux aux éventuelles demandes de travaux modificatifs dans le cadre d'un bon déroulement des travaux, le **RESERVATAIRE** qui souhaite user de la faculté de demander des travaux modificatifs ou supplémentaires, devra formuler sa demande selon les modalités décrites ci-dessous.

La possibilité de réaliser des travaux modificatifs ou supplémentaires est subordonnée à l'accord exprès du **RESERVANT**, de l'architecte, du maître d'œuvre, et du bureau de contrôle, qui pourront, le cas échéant les refuser, notamment en raison des contraintes techniques, administratives ou d'état d'avancement du chantier, et ceci, sans avoir à en justifier au **RESERVATAIRE**.

Ces travaux ne pourront en aucun cas faire obstacle au règlement des appels de fonds correspondant à l'avancement de la construction tel qu'il est défini au présent Contrat de Réservation.

Ces travaux ne pourront être pris en compte qu'à compter de la signature de l'acte authentique de vente et feront l'objet d'un contrat de travaux modificatifs dans le délai ci-après fixé au (i), assorti du versement soit d'un acompte soit de la totalité du montant desdits travaux. Ce contrat aura pour objet de fixer leur coût au moyen d'un devis, leurs conditions de paiement et, le cas échéant, l'incidence desdits travaux sur le délai de livraison prévu. Le coût des travaux modificatifs ou supplémentaires ne participera pas du caractère du prix de vente fixé à l'acte de vente.

Etant ici précisé qu'en cas de demande de travaux modificatifs par le RESERVATAIRE, celui-ci ne pourra se prévaloir du motif de l'absence de chiffrage et de plan modifié pour reporter la date de signature notariée au-delà des délais prévus aux présentes. En outre, toute documentation au titre des travaux modificatifs demeurera sous seing privé et ne sera pas annexée à l'acte authentique de vente.

Procédure de demande de travaux modificatifs ou supplémentaires :

(i) Modalités de recevabilité des demandes de travaux modificatifs ou supplémentaires

Les modifications demandées par le **RESERVATAIRE**, ne pourront être prises en considération, que dès lors qu'elles auront été adressées au **RESERVANT** par lettre recommandée avec accusé de réception dans les délais ci-dessous :

- concernant les options techniques (modifications de cloisons, modifications électriques et de plomberie...) : au plus tard 1 mois avant la fin du plancher bas du rez-de-chaussée ;

- concernant les options décoratives (changement des revêtements des sols et murs, aménagement de placards...) : au plus tard le jour du rendez-vous de choix des options décoratives.

Chaque dossier de demande d'option devra être accompagné d'un chèque établi à l'ordre du **RESERVANT** d'un montant forfaitaire de **TROIS CENTS EUROS (300,00 €)** toutes taxes comprises, correspondant aux frais de dossier.

Le **RESERVATAIRE** est informé de ce que sa demande de travaux modificatifs sera d'autant plus facile à satisfaire que le **RESERVANT** en sera saisi rapidement.

Toute demande d'option étant envoyée au-delà des dates limites susvisées ne pourra être traitée.

(ii) Modalités d'acceptation ou de refus des travaux modificatifs

Après réception de la demande de travaux modificatifs, le **RESERVANT** soumettra cette demande à l'architecte, aux bureaux d'études concernés, et au maître d'œuvre d'exécution de l'opération afin d'en apprécier la faisabilité.

Toute demande sortant du cadre du catalogue d'options ne pourra pas être traitée.

Après analyse de la demande, le **RESERVANT** informera le **RESERVATAIRE** de son accord ou de son refus de réaliser lesdits travaux.

Dans l'hypothèse où la demande serait acceptée, le **RESERVANT** adressera au **RESERVATAIRE** un contrat de travaux modificatifs auquel sera joint un devis incluant le coût de réalisation des travaux modificatifs, ainsi que le coût d'établissement des plans et études nécessaires à la réalisation desdits travaux.

Le **RESERVATAIRE** disposera alors d'un délai de quinze (15) jours pour confirmer son accord en retournant le contrat de travaux modificatifs et le devis datés, signés et revêtus de la mention manuscrite « *bon pour accord* », le tout accompagné du versement d'un acompte.

Ledit acompte sera de 50 % du montant du devis, réglés par chèque au moment de la commande. Les 50 % restants devront être réglés au moment de l'appel de fonds « Livraison ».

Le silence du **RESERVATAIRE** à l'issue dudit délai de quinze (15) jours vaudra renonciation à la demande de travaux modificatifs. La somme de **TROIS CENTS EUROS (300,00 €)** représentant les frais de dossier de ladite demande, restera acquise au **RESERVANT**.

Il est ici précisé que le **RESERVATAIRE** devra justifier au **RESERVANT**, lors de la signature du contrat de travaux modificatifs, de la disponibilité des fonds ou de l'obtention d'un financement complémentaire permettant le règlement de ces travaux modificatifs.

Pour le cas où le contrat de travaux modificatifs serait signé avant la signature de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement, les chèques susvisés ne seront encaissés qu'une fois que le **RESERVATAIRE** sera devenu propriétaire. Si l'acte de vente en l'état futur d'achèvement n'était pas signé entre les Parties, lesdits chèques seraient restitués directement au **RESERVATAIRE**.

(iii) Conditions Générales d'acceptation des travaux modificatifs

Ces travaux modificatifs ne pourront être exécutés que sous les conditions suivantes :

- les travaux devront être conformes à la réglementation en vigueur en matière de construction, d'hygiène, de sécurité et d'ordre public (en particulier la réglementation

handicapés), au permis de construire et aux éventuels permis de construire modificatifs ultérieurs, à l'éventuel état descriptif de division volumétrique, à l'état descriptif de division - règlement de copropriété et leurs éventuels modificatifs, et plus généralement à toute réglementation applicable en matière de construction ;

- les travaux ne pourront entraîner aucune démolition des constructions déjà réalisées ;
- les travaux ne devront pas perturber le bon déroulement du chantier ;
- les travaux ne devront pas porter atteinte directement ou indirectement aux droits des autres copropriétaires ;
- ils ne devront pas avoir pour résultat de porter atteinte à la stabilité des structures de l'immeuble, à son isolation phonique ou thermique, et ne devront en aucun cas engendrer des troubles dans le déroulement du chantier ;
- ils ne devront pas modifier la destination des locaux ;
- les travaux modificatifs, s'ils sont acceptés par le **RESERVANT**, seront exécutés par les entreprises déjà titulaires d'un marché de travaux sur le chantier. Le **RESERVANT** ne pourra prendre en considération un travail modificatif qui impliquerait le recours à une entreprise n'intervenant pas sur le chantier ;
- le **RESERVATAIRE** s'interdit d'intervenir directement auprès du maître d'œuvre et des entreprises durant le déroulement des travaux.

ARTICLE 9. DUREE DE VALIDITE DU CONTRAT

A défaut de réalisation de la vente dans le délai de validité du Contrat de Réservation tel que prévu à l'article 7 des Conditions Particulières, le présent Contrat de Réservation sera nul et de nul effet, sauf l'effet des dispositions relatives au Dépôt de Garantie stipulées sous l'article 4 des Conditions Particulières.

ARTICLE 10. DEPASSEMENT DU DELAI DE VALIDITE DU CONTRAT

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

A cet effet, le **RESERVANT** signifiera au **RESERVATAIRE** les nouvelles conditions dans les huit (8) jours de l'expiration du délai du contrat de réservation initial, par lettre recommandée avec avis de réception.

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

ARTICLE 11. CONDITIONS DE REALISATION DU CONTRAT DE RESERVATION

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

- Si le **RESERVANT** ou toute personne venant aux droits de ce dernier n'était pas propriétaire du terrain d'assiette du Programme Immobilier envisagé au jour de la signature de l'acte authentique de vente, quelle qu'en soit la cause,
- Si les autorisations administratives relatives au Programme Immobilier n'avaient pas acquis un caractère définitif ou si le propriétaire du terrain d'assiette du Programme Immobilier envisagé n'était pas titulaire desdites autorisations au jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente. Ce caractère définitif résultant au plus tard le jour de la signature de l'acte de vente constatant la vente en l'état futur d'achèvement, de la production par le RESERVANT des pièces ci-après :
 - Un certificat de non-recours contentieux délivré par l'autorité administrative compétente à l'expiration des délais légaux,
 - Un certificat de non-retrait et de non-déféré préfectoral délivré par la Mairie de Clichy à l'expiration des délais légaux, pour autant que ladite mairie consente à le délivrer.

Qui seront déposées au rang des minutes du **RESERVANT**.

- Si l'une des garanties d'achèvement ou de remboursement prévues par les articles R.261.17 à R.261.24 du Code de la Construction et de l'Habitation ne peut être mise en place,
- A défaut d'obtention par le **RESERVATAIRE** du ou des prêts visés au plan de financement figurant à l'article 6 des Conditions Particulières et ce dans les conditions prévues à l'article 9 des Conditions Générales. En conséquence, le **RESERVATAIRE** ne pourra exiger du **RESERVANT** d'acquiescer sous la condition suspensive relative à l'obtention des prêts qui est prévue à l'article L. 313-41 alinéa 1 du code de la Consommation.

Le Contrat de Réservation sera caduc si bon semble au **RESERVANT** dans l'un ou plusieurs des cas suivants :

- Si le **RESERVATAIRE** ne justifie pas avoir déposé sa ou ses demandes de prêts dans les conditions prévues à l'article 6 des Conditions Particulières. Dans ce cas, le Dépôt de Garantie sera conservé par ce dernier à titre d'indemnité dans les conditions prévues à l'article 13 des Conditions Générales
- Si le **RESERVATAIRE** ne verse pas le montant du Dépôt de Garantie dans les conditions prévues à l'article 13 des Conditions Générales.

ARTICLE 12. CONCLUSION DE LA VENTE

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

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

A compter de cette notification, et en application des dispositions de l'article R.261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, le **RESERVATAIRE** dispose d'un délai d'un (1) mois avant la date prévue pour la signature pour examiner le projet d'acte et ses annexes. Toutefois, il est expressément convenu que le **RESERVATAIRE** pourra demander la régularisation de l'acte de vente avant l'expiration de ce délai d'un (1) mois et au plus tard dans les quarante-cinq (45) jours suivant cette notification.

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

Si le **RESERVATAIRE** ne se présente pas au rendez-vous fixé pour la signature de l'acte authentique ou si, s'étant présenté, il refuse de signer ou de verser la totalité de la fraction du prix exigible ledit jour, sommation lui sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra judiciaire, huit (8) jours à l'avance, de se présenter à jour et heure fixes en l'office notarial désigné à l'article 9 des Conditions Particulières.

En cas de nouvelle absence, le **RESERVANT** pourra vendre les lots désignés à l'article 3 des Conditions Particulières à toute personne de son choix.

Par ailleurs, si le **RESERVATAIRE** n'est pas en droit de solliciter la restitution du Dépôt de Garantie, le **RESERVANT** pourra demander à l'office notarial dépositaire l'attribution dudit Dépôt de Garantie entre ses mains.

ARTICLE 13. DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la réservation et de l'indisponibilité des Biens réservés, le **RESERVATAIRE** versera par virement bancaire au compte séquestre de l'office notarial indiquée à l'article 4 des Conditions Particulières chargée de recevoir la vente en état futur d'achèvement, sur un compte spécial ouvert au nom du **RESERVATAIRE** ou ouvert au nom de l'opération comportant une rubrique par **RESERVATAIRE**, un dépôt de garantie dont le montant est stipulé à l'article 4 des Conditions Particulières.

Cette somme est indisponible, incessible et insaisissable conformément à l'article L261.15 du Code de la construction et de l'habitation.

Le **RESERVATAIRE** s'engage à procéder à ce virement à l'issue du délai de rétractation visé à l'article 15 des Conditions Générales.

A défaut de règlement du Dépôt de Garantie dans les quinze (15) jours suivant la réception par le **RESERVATAIRE** du contrat signé telle que visée à l'article 15 des Conditions Générales, le Contrat de Réservation sera caduc si bon semble au **RESERVANT**.

La caducité du Contrat de Réservation sera notifiée au **RESERVATAIRE** par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Dépôt de Garantie ne peut en aucun cas être considéré comme des arrhes au sens de l'article 1590 du Code civil.

1. En cas de réalisation de la vente

L'indisponibilité cessera et le montant de ce Dépôt de Garantie s'imputera sur la partie du prix payable à la signature de l'acte authentique. A cet effet, lors de la signature de celle-ci, le **RESERVATAIRE** donnera l'ordre irrévocable au notaire de verser cette somme sur le compte ouvert au nom du **RESERVANT** auprès de la banque centralisant l'opération.

2. En cas de modification substantielle du Programme Immobilier

Le **RESERVANT** s'engage à en informer le **RESERVATAIRE** par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard trente (30) jours à compter de la survenance de la modification.

Le **RESERVATAIRE** dispose alors d'un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de ladite lettre pour notifier sous la même forme au **RESERVANT** :

- soit sa volonté de maintenir sa réservation,
- soit sa volonté d'y renoncer. Dans ce cas, le Dépôt de Garantie lui sera alors restitué dans le délai maximum d'un (1) mois à l'exclusion de toute autre indemnité à quelque titre que ce soit.

3. En cas de non-réalisation de la vente du fait du RESERVANT

Au cas où le **RESERVANT** n'offrirait pas la vente dans le délai prorogé fixé à l'article 7 des Conditions Particulières, le montant du Dépôt de Garantie sera restitué par le notaire au **RESERVATAIRE**, sur demande de ce dernier et sans indemnité, sous réserve que le **RESERVANT** ne justifie pas avoir offert la vente dans le délai prévu.

De même, le Dépôt de Garantie sera restitué au **RESERVATAIRE** sans indemnité si le **RESERVANT** fait connaître au **RESERVATAIRE**, avant l'expiration du délai prévu aux Conditions Particulières pour la réalisation de la vente, qu'il renonce à poursuivre l'opération de construction du Programme Immobilier.

4. En cas de non-réalisation de la vente du fait du RESERVATAIRE

Au cas où la réalisation ayant été offerte, le **RESERVATAIRE** renoncerait à acquérir pour l'une des causes énoncées au b, c, d et e de l'article R.261-31 du Code de la construction et de l'habitation, qui ouvrent droit au remboursement du Dépôt de Garantie, il devra notifier, par lettre recommandée avec accusé de réception sa demande motivée de remboursement au **RESERVANT** au plus tard dans le délai de quinze (15) jours après l'expiration du délai d'un (1) mois à compter de la notification de l'acte de vente par le notaire.

Le **RESERVANT** devra, dans un délai de quinze (15) jours après l'émission de la demande de remboursement, faire connaître au **RESERVATAIRE** s'il reconnaît ou s'il conteste le droit au **RESERVATAIRE** au remboursement.

S'il reconnaît son droit ou à défaut de contestation, le **RESERVATAIRE** sera remboursé dans le délai de trois (3) mois à compter de la demande du **RESERVATAIRE**.

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

Le Dépôt de garantie sera acquis au **RESERVANT** dans le cas où le **RESERVATAIRE** ferait connaître son intention de ne pas signer alors que toutes les conditions suspensives seraient

réalisées, ou ne se présenterait pas au rendez-vous fixé pour la signature de l'acte de vente après avoir été avisé dans les conditions prévues au présent Contrat de Réservation.

En tant que de besoin, le **RESERVATAIRE** donne par les présentes, ordre irrévocable au notaire, de débloquent le montant du Dépôt de Garantie, sur simple présentation par le **RESERVANT** :

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

5. En cas de non-réalisation des conditions édictées à l'article 11 des Conditions Générales

Le Dépôt de Garantie sera restitué dans le délai de trente (30) jours en cas de caducité du Contrat de Réservation à la suite de la non-réalisation d'une des quatre (4) conditions visées au paragraphe 1 de l'article 11 des Conditions Générales et notamment dans le cas où le **RESERVATAIRE** n'obtiendrait pas les prêts visés à l'article 7 des Conditions Générales, à condition qu'il en ait effectivement fait la demande et puisse en justifier.

Au cas où, par sa faute ou sa négligence, le **RESERVATAIRE** aurait empêché l'obtention de ces prêts, le montant du Dépôt de Garantie resterait acquis à titre de dommages et intérêts forfaitaires au **RESERVANT** qui ne pourrait pas demander une quelconque autre indemnité.

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

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

« Art. R. 261-29 Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du Réservataire dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des Réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par Réservataire. »

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

« Art. R. 261-31 Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité, au Réservataire :

a) Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ;

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

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

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

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

Dans les cas prévus au présent article, le Réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande. »

6. En cas d'usage par le RESERVATAIRE de son droit de rétractation

Le Dépôt de Garantie sera également restitué si le **RESERVATAIRE** use de son droit de rétractation dans le délai de dix (10) jours, prévu à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 14. ENREGISTREMENT

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

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

ARTICLE 15. PRISE D'EFFET DU PRESENT CONTRAT DE RESERVATION – DROIT A RETRACTATION

Conformément à l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les biens étant à usage d'habitation et le **RESERVATAIRE** étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter.

A cet effet, une copie du présent Contrat de Réservation sera adressé au **RESERVATAIRE**, par voie postale par lettre recommandée avec accusé de réception ou par lettre recommandée électronique en fonction de l'option choisie dans les Conditions Particulières.

A compter du lendemain de la première présentation, de la lettre recommandée postale ou du lendemain de la réception sur son compte email de la lettre recommandée électronique notifiant le présent Contrat de Réservation le **RESERVATAIRE** disposera d'un délai de dix (10) jours.

Il est ici précisé au **RESERVATAIRE** que dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci sera considérée comme définitive.

En cas de pluralité de **RESERVATAIRES** :

- la renonciation d'un seul emportera automatiquement renonciation de tous à la convention,
- pouvoirs sont donnés réciproquement entre eux afin de retirer au nom et pour le compte du ou des autres **RESERVATAIRES** toute lettre recommandée avec accusé de réception portant notification des présentes dans le respect de l'article L.271-1 susvisé.

ARTICLE 16. ETAT DES RISQUES ET POLLUTION – ALEAS NATURELS MINIERES OU TECHNOLOGIQUES, SISMICITE POTENTIEL RADON ET SOLS POLLUES – PLAN D’EXPOSITION AU BRUIT.

La loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages, a créé dans son article 77, codifié à l’article L 125-5 du Code de l’environnement, une obligation d’information en cas d’acquisition ou de location de tout bien immobilier (bâti et non bâti) situé en zone de sismicité ou/et dans un plan de prévention des risques prescrit ou approuvé.

De même, la loi du 24 décembre 2019 d’orientation des mobilités a créé dans son article 94, codifié à l’article L 112-11 du Code de l’urbanisme, une obligation d’information en cas d’acquisition ou de location d’un bien immobilier (bâti ou non bâti constructible) à usage d’habitation ou à usage mixte professionnel et habitation située dans une des zones de bruit définies par un plan d’exposition au bruit.

Sont demeurés ci-après annexés en **ANNEXE 5**, après avoir été visés par les Parties, l’Etat des Risques et Pollutions mentionnant les aléas naturels, miniers ou technologiques, les risques de sismicité, liés au radon et aux sols pollués, par abréviation ERP, établi depuis moins de six (6) mois, ainsi que l’état des nuisances sonores aériennes, relatifs aux biens objet des présentes.

En outre, le **RESERVANT** déclare qu’à sa connaissance :

- les biens à ce jour édifiés sur le terrain d’assiette de l’ensemble immobilier projeté n’ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d’une indemnité en application des articles L 125-2 ou L 128-2 du code des assurances, survenu pendant la période durant laquelle il était propriétaire du dit bien.
- et qu’il n’a pas connaissance du versement d’une telle indemnité au titre de sinistres intervenus préalablement aux présentes.

ARTICLE 17. DONNEES PERSONNELLES

En application des articles 38 et suivants de la loi 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l’informatique, aux fichiers et aux libertés, toute personne physique a le droit de s’opposer pour des motifs légitimes à ce que des données à caractère personnel la concernant fassent l’objet d’un traitement.

Toute personne physique justifiant de son identité peut exiger du responsable d’un traitement que soient rectifiées, complétées, mises à jour, verrouillées ou effacées les données à caractère personnel la concernant qui sont inexactes, incomplètes, équivoques, périmées ou dont la collecte, l’utilisation, la communication ou la conservation est interdite.

Dans le cadre du présent Contrat de Réservation, le **RESERVANT** traite des informations relatives au **RESERVATAIRE**, communiquées par le **RESERVATAIRE** au **RESERVANT** afin de lui permettre d’exécuter ses obligations en vertu du présent Contrat de Réservation. Ces informations constituent des « données personnelles ».

Pour exercer ce droit, vous pouvez envoyer un mail à l’adresse suivante : dpo@novaxia-invest.fr

ARTICLE 18. LOI APPLICABLE – LITIGE – MEDIATION

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

Néanmoins, en vue de leur résolution amiable, le **RESERVATAIRE** peut adresser préalablement toute réclamation au **RESERVANT**.

A défaut d'accord trouvé entre les Parties, le **RESERVATAIRE** est informé qu'il a la faculté de saisir le médiateur de la consommation MEDIMMOCONSO qui peut être saisi par les moyens suivants :

- Par voie postale à l'adresse suivante : Association MEDIMMOCONSO, 1 Allée du Parc de Mesemana - Bât A - CS25222, 44505 LA BAULE CEDEX.
- Depuis son site internet : <http://medimmoconso.fr>
- Par courriel à l'adresse suivante : contact@medimmoconso.fr

ARTICLE 19. ETHIQUE ET CONFORMITE

Le(s) **RESERVATAIRE(S)** déclare(nt) au **RESERVANT** qu'il(s) ne s'engage(nt), directement ou indirectement, à aucun moment, dans une quelconque pratique ou conduite pouvant être qualifiée d'acte constitutif de corruption active ou passive, de trafic d'influence ou de complicité de trafic d'influence, de délit de favoritisme ou de complicité ou recel de favoritisme, de blanchiment d'argent, de pratique ou conduite anticoncurrentielle ou de prise illégale d'intérêts.

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

ARTICLE 20. LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT

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

Le(s) **RESERVATAIRE(S)** reconnaît(ssent) par ailleurs avoir été informé(s) par le **RESERVANT** des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visées par les articles L.561-1 à L.574-6 du Code monétaire et financier.

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

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

ARTICLE 21. NOTIFICATION ET CORRESPONDANCES

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

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

21-1 Notification par voie électronique

Sous réserve de l'accord du **RESERVATAIRE** tel qu'indiqué ci-dessus, s'agissant des notifications effectuées par voie électronique, le **RESERVATAIRE** reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du Compte e-mail qu'il a lui-même indiqué aux Conditions Particulières, tant pour son (i) accès, (ii) sa gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants et que pour (ii) la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder. Le cas échéant, chaque **RESERVATAIRE** garantit que tout tiers accédant au Compte e-mail est autorisé par lui à le représenter et agir en son nom.

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

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

Dans ces hypothèses, le **RESERVATAIRE** s'engage à signaler immédiatement au **RESERVANT** par écrit toute perte, fermeture ou usage abusif de son Compte e-mail, et à lui communiquer ses nouvelles coordonnées de compte e-mail. Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par un **RESERVATAIRE** au travers du Compte e-mail sera réputée effectuée par ce **RESERVATAIRE** et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier pour toutes les conséquences légales et réglementaires des notifications susmentionnées.

Il est précisé qu'en cas de pluralité de **RESERVATAIRES**, chacun déclare avoir un accès à une boîte e-mail personnelle.

En outre, chaque **RESERVATAIRE** déclare :

- Disposer des moyens techniques nécessaires et d'un matériel adapté afin d'accéder aux courriers recommandés électroniques et d'en prendre connaissance depuis un compte de messagerie email et un navigateur Web fiables et mis à jour ;

- Posséder une boîte e-mail disposant de suffisamment d'espace libre pour recevoir lesdites notifications ;
- S'engager à communiquer tout changement d'adresse au cas où l'ancienne deviendrait indisponible, et ne pas filtrer les notifications.

En cas de pluralité de **RESERVATAIRES**, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chacun d'entre eux, ainsi qu'ils le reconnaissent.

21-2 Notification par voie postale

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

ARTICLE 22. CONCLUSION DU CONTRAT DE RESERVATION

Les Parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

ARTICLE 23. CONVENTION DE PREUVE - SIGNATURE NUMERIQUE

Dans l'hypothèse où le présent Contrat de Réservation et ses annexes seraient signés numériquement :

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

En particulier :

- o Consentir au traitement des données personnelles suivant l'article 12 des Conditions Particulières,
- o Reconnaître être informé de ce que si, contrairement aux indications portées dans la présente, il recourt néanmoins à un prêt, il ne pourra se prévaloir du statut protecteur institué par les articles L.313-40 et suivants du Code de la consommation

- Le **RESERVATAIRE** garantit être capable et dûment habilité à les signer ;
- Le **RESERVATAIRE** accepte, en application des articles 1366 et 1367 du Code Civil, que les fichiers, données, messages et registres électroniques, conservés dans les systèmes d'information du prestataire de signature et de tiers-archivage désigné par le **RESERVANT** soient admis à titre de preuve des communications et échanges intervenus.

Fait à



Le

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

LE RÉSERVANT	LE RÉSERVATAIRE 1
	LE RESERVATAIRE 2

ANNEXES

ANNEXE 1 : Plans masse de l'ensemble immobilier

ANNEXE 2 : Plans de l'appartement

ANNEXE 3 : Le cas échéant, plan du ou des parkings

ANNEXE 4 : Notice descriptive

ANNEXE 5 : Etat des risques et pollutions – Etat des nuisances sonores et aériennes

ANNEXE 6 : Reproduction littérale des articles L 261-11-1 et R 261-15 du Code de la construction et de l'habitation

ANNEXE 7 : Pouvoirs des RESERVATAIRES

ANNEXE 8 : Fiches KYC des RESERVATAIRES

ANNEXE 6 : Reproduction littérale des articles

L 261-11-1 et R 261-15 du Code de la construction et de l'habitation

▪ Article L 261-11-1 du Code de la construction et de l'habitation :

« Au cas où le contrat défini à l'article L. 261-11 prévoit la révision du prix, celle-ci ne peut être calculée qu'en fonction de la variation d'un indice national du bâtiment tous corps d'état mesurant l'évolution du coût des facteurs de production dans le bâtiment et publié par l'autorité administrative.

La révision ne peut être faite sur chaque paiement ou dépôt que dans une limite exprimée en pourcentage de la variation de cet indice.

L'indice et la limite prévus ci-dessus sont définis par décret en Conseil d'Etat. Cette limite, destinée à tenir compte des frais fixes, de la valeur du terrain et des améliorations de productivité, doit être comprise entre 60 p. 100 et 80 p. 100 de la variation de l'indice.

L'indice servant de base pour le calcul de la révision est le dernier indice publié au jour de la signature du contrat. La variation prise en compte résulte de la comparaison de cet indice avec le dernier indice publié avant la date de chaque paiement ou dépôt. »

▪ R 261-15 du Code de la construction et de l'habitation :

« L'indice mentionné à l'article L. 261-11-1 est l'index national du bâtiment tous corps d'état dénommé BT 01, créé par le ministre chargé de l'économie et des finances et utilisé pour la révision du prix des marchés de construction de bâtiment. Il traduit la variation des coûts salariaux, y compris les charges annexes, des coûts des matériaux et de leur transport, des coûts d'utilisation, amortissements compris, des matériels mis en œuvre ainsi que des coûts des produits et services divers nécessaires à la gestion des entreprises définis par décision du ministre chargé de l'économie et des finances et publiés au Bulletin officiel de la concurrence et de la consommation.

L'index BT 01 est publié mensuellement au Journal officiel par le ministre chargé de l'économie et des finances.

La limite mentionnée à l'article L. 261-11-1 est fixée à 70%. »