

CONTRAT PRELIMINAIRE DE RESERVATION**ENTRE LES SOUSSIGNES**

La société SAS PROMOCIL au capital de 765 000 €
Siège social : 61, boulevard de Vaugirard 75 015 Paris
Immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 562 046 417
Présidée par la SAS GROUPE LELIEVRE, représentée par Monsieur Xavier LELIEVRE

Ci-après dénommée « **LE RESERVANT** »

D'UNE PART,**ET,****ACQUEREUR**

Nom :

Prénom :

Adresse :

Tel domicile :

Portable :

Profession :

Date et lieu
naissance :

Email :

CO-ACQUEREUR

Nom :

Prénom :

Adresse :

Tel domicile :

Portable :

Profession :

Date et lieu
naissance :

Email :

Situation familiale**Mariés** oui non

Date et lieu :

Régime :

Contrat de mariage oui non

Reçu par Maître : _____ à : _____ Le

Pacsés oui non

Date et lieu :

Gérant de la SCI qui se porte acquéreur des biens désignés ci-après : oui non

Nom de la Société :

Numéro de la société :

Adresse :

Clause de substitution

« Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'acquéreur, soit au profit de toute personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner, mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne substituée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions prévues au contrat de vente »

Notaire en participation oui non

Si oui : coordonnées du notaire à remplir par le réservataire

Type d'achat

ACCESSION
INVESTISSEMENT
INVESTISSEMENT PINEL

Ajouter annexe PINEL obligatoire avec
mention des frais aux intermédiaires cf.
décret De Montgolfier

Ci-après dénommé « **LE RESERVATAIRE** »

D'AUTRE PART,

EXPOSE,

Le **réservant** se propose de réaliser un ensemble immobilier dénommé LES JARDINS DE GALLERON sur un terrain situé au 9 rue Galleron 75 020 PARIS, sur la parcelle référencée au cadastre section CX n°29, d'une superficie de 529 m² environ.

Une fois édifié cet ensemble immobilier comprendra :

- 3 appartements de type 2
- 7 appartements de type 3
- 2 appartements de type 4
- 1 local d'activité

DESIGNATION

Sur cet ensemble, le **réservant** confère au **réservataire** la faculté d'acquérir, par préférence à tout autre, les lots, tels que désignés à l'article 1 du présent contrat et tel qu'ils figurent au plan annexé dans les conditions fixées par la loi numéro 67-3 du 3 janvier 1967, relatives aux ventes d'immeubles à construire.

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

Permis de construire

En vue de cette édification, le **réservant** a obtenu à la mairie de Paris le permis de construire n° PC 075 120 20 V0010 qui lui a été délivré le 11/12/2020.

Ce permis a fait l'objet d'un permis de construire modificatif obtenu à la mairie de Paris n° PC 075 120 20 V0010 M01 délivré le 09/05/2022.

Description

La description générale de l'ensemble immobilier est figurée par un plan annexé aux présentes, sous la dénomination **Plan de Masse**, faisant apparaître le nombre de bâtiments à édifier, leur emplacement.

Organisation juridique de l'ensemble immobilier :

Un état descriptif de division, un règlement de copropriété seront établis avant la vente et déposés au rang des minutes du notaire de l'opération.

Qualité de la construction et des équipements

La qualité de la construction projetée est décrite dans une notice descriptive sommaire ci-après annexée indiquant également le genre et la qualité des matériaux qui seront utilisés pour la construction, leur mode d'utilisation et les éléments d'équipement des biens objet de la présente convention. Cette notice est celle prévue par l'article R 261-25 du Code de la Construction et de l'Habitation. Les caractéristiques et la consistance figurant dans ces annexes ont un caractère prévisionnel. **A noter, en particulier, que sur les plans de vente ne figurent généralement pas les retombées, soffites, faux-plafonds, canalisation, radiateurs ou convecteurs. Ces éléments sont parfois mentionnés à titre indicatif, le positionnement définitif de ces ouvrages étant susceptible d'évoluer en fonction des différentes études techniques des corps d'états. De même, seront admises toutes modifications de structure et d'agencement ayant pour but de résoudre un problème technique ou réglementaire ou de compléter ou parfaire soit l'effet architectural soit l'harmonie de l'immeuble.**

La qualité de la construction et des équipements seront définitifs dans les documents annexés à l'acte de vente.

Un plan du logement sera annexé au contrat.

Ceci exposé, les parties conviennent de ce qui suit :

CONTRAT DE RESERVATION

Par les présentes, s'il réalise l'opération, le **réservant** confère au **réservataire** la faculté d'acquiescer, par préférence à tout autre, les lots ci-après désignés, considérés en leur état futur d'achèvement, tels qu'ils résultent des divers plans sus ou ci-après visés. La vente sera réalisée sous la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement telle que définie à l'article 1601-3 du Code Civil.

Le **réservant** se réserve la faculté de ne pas donner suite à son projet notamment si l'appréciation des études poursuivies et des démarches entreprises montre que l'opération n'est pas possible ou qu'en raison de ses risques, elle n'est pas souhaitable. La réalisation de cette opération est subordonnée à sa faisabilité aux plans juridiques, techniques, commerciaux et financiers.

Le réservataire bénéficie d'un délai de rétractation **de 10 jours** qu'il pourra exercer dans les délais et conditions prévus à l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le **RÉSERVANT** s'engage à réserver au profit du **RÉSERVATAIRE**, les biens spécifiés à l'article 2, en contrepartie du versement par le **RÉSERVATAIRE** du dépôt de garantie visé à l'article 5 du présent contrat, le tout dans les conditions qui suivent.

Le présent contrat est soumis aux conditions des articles L.261-15 et R.261-25 à R.261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation.

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

Article 1 : Désignation des locaux, objet de la réservation

Dans un programme comportant 12 logements collectifs et un local d'activité, situé au 9 rue Galleron 75 020 Paris.

Logement :

Lot n° Nature du logement : Surface habitable : m²

(autant que de lots)

Cave(s) :

Cave n°

(autant que de lots secondaires)

Tolérances

Il est convenu que des différences, entre les plans annexés à l'acte authentique de vente en état futur d'achèvement et les surfaces réalisées, pouvant aller jusqu'à 5 pour cent (5 %) en plus ou en moins de la surface habitable et des côtes, et exprimées par les plans ci-dessus désignés seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation. La consistance et les caractéristiques de la construction et les équipements collectifs résultent de la notice descriptive visée ci-dessus.

Il est convenu entre les parties que s'il apparaissait après l'exécution des travaux une diminution de la surface habitable totale supérieure à 5 % telle que visée dans les plans de vente annexés à l'acte authentique de vente en état futur d'achèvement, le prix sera diminué à proportion des m² de surface habitable perdue au-delà des surfaces représentatives de ces 5 %.

Article 2 : Prix de vente.

Le prix est ferme, définitif, non révisable ni actualisable.

Le prix **Hors taxes** indiqué ci-dessus est ferme et non révisable en ce que le **réservant** s'engage à le maintenir, sauf à ce qu'il soit augmenté ou diminué du montant de la différence de la T.V.A. si le taux de celle-ci a subi une modification après la signature des présentes. La taxe sur la valeur ajoutée sera payée en même temps que chacune des fractions du prix hors taxe, conformément à l'échéancier ci-après, et chacune d'elle subirait ainsi toute variation de ce taux.

Appartement (cave incluse) : € HT, soit € TTC

Modalités de paiement

Le prix de vente TTC, compte tenu des dispositions qui précèdent, sera payable en fonction de l'avancement des travaux et de la manière suivante à la réservation ce jour : montant du chèque de dépôt soit 2% du prix de vente *plafonné à 5000 €*

<i>A la DROC</i>	<i>25% du prix de vente moins le montant du chèque de dépôt de garantie encaissé</i>
<i>A l'achèvement des fondations</i>	<i>10% du prix de vente</i>
<i>A la réalisation du plancher bas RDC</i>	<i>20% du prix de vente</i>
<i>A la réalisation du plancher bas du R+2</i>	<i>10% du prix de vente</i>
<i>A la mise hors d'eau</i>	<i>5% du prix de vente</i>
<i>A la mise hors d'air</i>	<i>10% du prix de vente</i>
<i>A l'achèvement des cloisons</i>	<i>10% du prix de vente</i>
<i>A l'achèvement du bâtiment</i>	<i>5% du prix de vente</i>
<i>A la livraison et remise des clés des logements</i>	<i>5% du prix de vente</i>

Etant précisé que conformément à la loi, l'échelonnement du paiement du prix n'excède pas :

- 35 % à l'achèvement des fondations,
- 70 % à la mise hors d'eau,
- 95 % à l'achèvement de l'immeuble.

Par ailleurs, les appels de fonds seront dissociés par bâtiment, étant précisé que l'opération comporte deux bâtiments.

Les fractions payables en fonction de l'état d'avancement des travaux atteint au jour de la notification du projet de vente seront exigibles lors de la signature de l'acte authentique de vente.

Les appels de fonds, auxquels seront jointes les attestations d'avancement des travaux établies par la maîtrise d'œuvre d'exécution rendant exigible la fraction du prix, seront notifiés par lettre au **réservataire**. Chacune de ces fractions du prix sera réglée dans le délai de 10 jours à compter de la réception de la notification de l'appel de fond réalisée conformément aux conditions sus énoncées.

Pénalités de retard

Les fractions du prix de vente, qui ne seront pas payées aux échéances, dans les conditions fixées ci-dessus, seront majorées d'une pénalité de retard, calculée au taux de 1 % par mois. De plus, tout paiement en retard privera le **réservataire** de toute indemnité en cas de livraison tardive.

Contenu du prix

Il est précisé que le prix ne comprend pas :

- les frais d'actes notariés de vente, y compris les frais de publicité foncière qui resteront à la charge du réservataire,
- les frais et charges de prêts sollicités par le RÉSERVATAIRE,
- le coût des travaux supplémentaires par rapport aux prévisions de la réservation qui seraient demandés par le RÉSERVATAIRE,
- le montant de tous impôts et taxes, participations et autres redevances à la charge du réservataire, y compris ceux qui viendraient à être modifiés ou créés,
- les charges de la copropriété, à compter de la mise à disposition du lot au réservataire,

- les frais d'établissement de l'état descriptif de division en volume, cahier des charges des servitudes et statuts d'ASL, de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété, des dépôts de pièces et plans, que le RESERVATAIRE devra régler le jour de la signature de l'acte authentique, ce dont il reconnaît avoir été informé.

Article 3 : Dépôt de garantie

Montant du dépôt

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité des biens réservés, le **réservataire** verse à un compte spécialement ouvert à son nom, un acompte représentant 2 % du prix de vente TTC plafonné à 5000 €,

Soit € , qui restera indisponible, inaccessible et insaisissable jusqu'à la signature de l'acte de vente, conformément à l'article L 261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le réservataire choisit de verser son dépôt de garantie

Par chèque à l'ordre de PROMOCIL

Par virement libellé « « NOM du Programme- NOM du Client – NUMERO du lot » sur le compte séquestre :



RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE / IBAN

Titulaire de compte
Account owner

PROMOTION ET CONSTRUCTIONS
IMMOBILIERES LELIEVRE-PROMOCIL
SEQUESTRE RESERVATION-GALLERON
61 BOULEVARD DE VAUGIRARD
75015 PARIS
FRANCE

Cadre réservé au destinataire
Space intended for the recipient

DOMICILIATION

Banque Neuflize OBC

119-121 boulevard Haussmann - 75008 Paris
Tél. : 01 56 21 70 00 / www.neuflizeobc.fr

RIB Identifiant de compte national

Code banque	Code guichet	Numéro de compte	Clé RIB
30788	00100	08986950003	43

IBAN International Bank Account number

FR76 3078 8001 0008 9869 5000 343

BIC Iso Bank Identification Code International

NSMBFRPPXXX

Compte en EURO (CPT A VUE CL)

Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers Français ou étrangers appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virements, paiement de quittance, etc.).

This statement is intended to be delivered, to those of your creditors or debtors who have transactions posted to your account (credit transfers, invoice payments, etc.).

Sort du dépôt de garantie

Il est expressément convenu :

En cas de réalisation de la vente, l'indisponibilité cessera et le montant de ce dépôt de garantie s'imputera sur la fraction exigible du prix à la date de signature de l'acte authentique de vente.

Au cas où le **réservant** n'offrirait pas la vente dans le délai visé à l'article 9« Réalisation de la vente », ou si l'une des conditions suspensives ci-après stipulées ne se réalisait pas, le montant du dépôt sera restitué par le dépositaire au **réservataire**, sur la demande de celui-ci, sans indemnité de part ni d'autre.

Il en sera de même si le **réservant** ayant fait connaître au **réservataire**, avant l'expiration du délai de réservation, qu'il renonce à poursuivre son opération, le **réservataire** en justifie auprès du dépositaire.

Au cas où la vente ayant été offerte, le **réservataire** renoncerait à acquérir pour l'une des raisons 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 demande d'avis de réception, sa demande motivée de remboursement au **réservant** et au dépositaire.

Le **réservant** devra dans un délai de huit jours après l'émission de la demande de remboursement, faire connaître au **réservataire** et au dépositaire s'il reconnaît ou conteste le droit du **réservataire** au remboursement.

- S'il reconnaît son droit ou à défaut de contestation, le dépositaire devra rembourser le dépôt, au plus tard dans le délai d'un mois à compter de la demande du **réservataire**.
- En cas de contestation du **réservant**, l'indisponibilité ne cessera qu'après décision de justice.

Au cas où la vente ayant été offerte, le **réservataire** renoncerait à acquérir, le montant du dépôt de garantie sera versé par le dépositaire au **réservant**, sur justification par celui-ci de l'envoi de la lettre d'offre, et de la renonciation du **réservataire**.

Un duplicata des présentes sera remis au dépositaire, pour l'application des dispositions ci-dessus rappelées, en ce qui concerne le sort du dépôt de garantie.

Article 4 : Délai de rétractation

1)-Si le contrat est notifié au réservataire par lettre recommandée avec avis de réception ou lettre recommandée électronique « Conformément aux dispositions de l'article L 271-1 du CCH ci-après reproduit, le présent contrat de réservation sera notifié par lettre recommandée avec avis de réception au réservataire. Ce dernier pourra, **dans le délai de 10 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant le contrat, exercer une faculté de rétractation par l'envoi d'une simple lettre recommandée avec avis de réception au réservant à l'adresse mentionnée ci-dessus**, indiquant qu'il n'y donne pas suite. Dans ce cas, le dépôt de garantie, s'il a été effectué, devra être restitué au réservataire par le dépositaire, sans retenue ni pénalité dans les meilleurs délais ».

2)-Si le contrat est remis en mains propres au réservataire (conclu par l'intermédiaire d'un professionnel):
« Conformément aux dispositions de l'article L 271-1 du CCH ci-après reproduit, le réservataire bénéficie d'un délai de rétractation de 10 jours à compter du lendemain du jour de la remise de l'acte. En vertu de ce droit de rétractation, le réservataire a la possibilité de décider de ne pas s'engager dans la présente opération. La mise en œuvre de cette faculté s'exerce par simple envoi dans ce délai de 10 jours d'une lettre recommandée avec avis de réception au réservant, à l'adresse mentionnée ci-dessus, indiquant qu'il n'y donne pas suite ».

-Article L271-1 du CCH

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

SAS PROMOCIL

Contrat de réservation

7/24

11/10/2023 Version 1

Paraphes

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

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

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

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

Les actes mentionnés au présent article indiquent, de manière lisible et compréhensible, les informations relatives aux conditions et aux modalités d'exercice du droit de rétractation ou de réflexion.

Tout manquement à l'obligation d'information mentionnée à l'avant-dernier alinéa est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 euros pour une personne physique et 15 000 euros pour une personne morale. Cette amende est prononcée dans les conditions prévues au [chapitre II du titre II du livre V du code de la consommation](#).

-Article L271-2 du CCH

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

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

Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours. Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus.

Article 5 : Délai prévisionnel d'exécution des travaux

Délai d'exécution

Le **réservant** mènera les travaux de telle sorte que les biens faisant l'objet du présent contrat soient achevés au sens de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation au plus tard au cours du 1er trimestre 2026.

Le **réservant** justifiera lors de la signature de la vente d'une garantie d'achèvement dans les conditions prévues à l'article R 261-21 (garantie extrinsèque) du Code de la Construction et de l'Habitation.

Report du délai de livraison

Causes légitimes de suspension du délai de livraison

Il est rappelé que le délai d'exécution pourra être augmenté en cas de travaux supplémentaires ou de modifications demandées par le réservataire, en cas de force majeure :

- Les intempéries au sens de la réglementation du travail sur les chantiers du bâtiment ;

- La grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs,
- La liquidation des biens, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou la déconfiture de l'une ou des entreprises travaillant sur le chantier y compris celles sous-traitantes,
- Les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligence imputables au vendeur ;
- Troubles résultant d'hostilités, attentats, mouvements de rue, incendie, cataclysmes, inondations ou accidents de chantier ;
- Le retard provenant de la défaillance des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs (la justification sera apportée par le réservant au réservataire au moyen de la production de la copie de toute lettre recommandée avec accusé de réception adressée par le maître d'œuvre à l'entrepreneur défaillant) ;
- Les retards entraînés par la recherche ou la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à (l') ou (aux) entreprise(s) défaillante(s), en redressement ou en liquidation judiciaire et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci ;
- La résiliation d'un marché de travaux due à la faute d'une entreprise et les retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à l'entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci ;
- La découverte de zones de pollution ou de contaminations des terrains d'assiette de l'opération ou d'anomalies du sous-sol telles que notamment présence ou résurgence d'eau, nature hétérogène du terrain aboutissant à des remblais spéciaux ou à des fondations spécifiques, la découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou à des reprises en sous œuvre des immeubles voisins et plus généralement tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires et nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation ;
- Les retards imputables aux compagnies concessionnaires (E.D.F, compagnie des eaux, France Télécom, etc.) et/ou l'aménageur de la ZAC ou au lotisseur ;
- Tout retard induit par les difficultés d'approvisionnement, de fourniture ou d'acheminement de matériaux ou équipements nécessaires à la réalisation des ouvrages ou induit par la nécessité de substituer un matériau ou équipement par un autre suite à ces difficultés ou suite à la nécessité de maintenir la faisabilité de l'opération.
- L'incidence de la demande de travaux complémentaires ou modificatifs par le réservataire que le réservant aurait accepté de réaliser ;
- Les retards de paiement du réservataire dans le règlement des appels de fonds concernant tant la partie principale du prix et des intérêts de retard, que celle correspondant aux options, aux éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs ;
- Les retards liés à un sinistre sur le chantier demandant l'intervention d'un expert judiciaire ou d'un expert désigné par un assureur et l'interruption éventuelle du chantier pour une durée indéterminée ;
- Le retard dans la mise à disposition du terrain d'assiette de l'opération par le réservant du terrain ou dans l'exécution des travaux devant être effectués par l'aménageur ;
- Les vols, dégradations et actes de vandalisme dont le chantier et les entreprises seraient victimes (délai nécessaire au réapprovisionnement du chantier et reprise des dommages causés) ;
- L'intervention de la Direction des monuments historiques ou autres administrations en cas de découvertes de vestiges archéologiques dans le terrain.
- Epidémies ou pandémies amenant tant l'autorité publique que les entreprises participantes directement ou indirectement au chantier à prendre des mesures sanitaires liées à la protection des personnes d'une part, et d'autre part induisant des retards de chantiers en raison de l'absence ou la pénurie momentanée de personnel de chantier affecté par lesdites épidémies ou pandémies,
- Piratage informatique et ses conséquences,
- Evénements climatiques ayant un impact sur le déroulement du chantier.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de retard, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée du temps égal au double de celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux, comptabilisé à partir du jour où le programme a démarré ou de la présente réservation, nonobstant toute mise en place de prêt par le réservataire.

Ces jours seront constatés par une attestation du Maître d'œuvre auquel les parties conviennent de se rapporter à cet égard. L'attention de l'ACQUEREUR est donc attirée sur ces points essentiels, et sur la prudence avec laquelle il doit de désengager de son logement actuel (mise en vente, résiliation du bail...).

Le décompte des causes légitimes de suspension du délai de livraison sera effectué à compter de la date d'ouverture du chantier

Travaux supplémentaires

Le **réservataire** pourra demander qu'il soit exécuté des travaux supplémentaires sous réserve de l'état d'avancement du chantier des biens présentement vendus, à condition que ces modifications ou suppléments soient reconnus comme techniquement réalisables, acceptés et dirigés par le **réservant**.

Ces travaux devront faire l'objet d'un devis accepté par le **réservataire**. Cet avenant précisera notamment leur coût, leur condition de paiement et leur incidence sur le délai de livraison prévu initialement.

Les travaux modificatifs peuvent avoir pour conséquence un report de la date de livraison prévue initialement et entraîner un coût supplémentaire pour le réservataire.

Le réservant indiquera au réservataire suite à la réception de la demande de travaux modificatifs s'il la valide et il lui indiquera les éventuelles conséquences de la réalisation de ces travaux sur la date de livraison du logement dont il s'agit ainsi que leur éventuel montant.

L'acceptation par le réservataire de la proposition du vendeur vaudra automatiquement acceptation de l'éventuelle modification du délai de livraison et de l'éventuel coût des travaux modificatifs. Le réservataire ne pourra en conséquence prétendre à aucune indemnité au titre des conséquences de la modification du délai de livraison induit par la réalisation des travaux modificatifs qu'il aura demandé.

Le montant des travaux modificatifs devra être réglé par le réservataire comme suit :

Cinquante pour cent (50%) toutes taxes comprises à l'acceptation du devis postérieurement à la signature de l'acte de vente ;

Cinquante pour cent (50%) toutes taxes comprises à la Livraison.

Toute modification que le réservataire ferait exécuter, au mépris de l'interdiction ci-dessus, directement par les entreprises intervenant sur le chantier, par d'autres entreprises ou toute modification qui serait effectuée par le propriétaire après la livraison ne pourra engager la responsabilité du vendeur. Le réservataire assumera dans ce cas l'entière responsabilité de la réalisation de ces travaux notamment au regard du respect des différentes réglementations en vigueur (acoustique, thermique, accessibilité aux handicapés etc.), vis à vis des autres occupants de l'immeuble et plus généralement pour toutes leurs suites et conséquences quelles qu'elles soient. »

Se référer à l'ANNEXE AU CONTRAT de Réservation : traitement des Demandes de Travaux Modificatifs Acquéreur

Article 6 : Constat de l'achèvement

Les parties déclarent qu'elles entendent se rattacher pour définir l'achèvement aux dispositions de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation dont le texte est ici littéralement rapporté :

« Article R 261-1 : 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. 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 pas elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que le réservataire tient de l'article 1642-1 du Code Civil, reproduit à l'article L 261-5 du présent code »

Le **réservant** notifiera au **réservataire** le certificat du Maître d'œuvre attestant de l'achèvement au sens défini audit article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Par la même lettre, le **réservant** invitera au moins quinze jours à l'avance le **réservataire** à constater la réalité de cet achèvement à jour et heure fixés.

Au dit jour, il sera procédé contradictoirement entre les parties à cette constatation et à l'établissement d'un procès-verbal. Le **réservataire** aura la faculté d'insérer au procès-verbal les réserves qu'il estimera devoir formuler quant aux malfaçons et aux défauts de conformité apparents avec les prévisions du contrat. Le réservataire bénéficiera, après la livraison d'un délai de 30 jours pendant lequel il pourra notifier au réservant les désordres apparents n'ayant pas fait l'objet d'une réserve de livraison.

Les réserves du **réservataire** seront acceptées ou contredites par le **réservant**.

Toutefois, si le **réservataire** ne répondait pas à la convocation, pour contester l'achèvement, il serait convoqué à nouveau avec un préavis de sept jours, par lettre recommandée avec accusé de réception, et, s'il ne se présentait pas ou ne se faisait pas valablement représenter à cette nouvelle convocation, et à la date fixée, il sera réputé avoir pris livraison des locaux et des charges afférentes à ces locaux seraient dues à partir de la date de la première convocation. Le procès-verbal d'état des lieux constatant l'achèvement sera alors valablement établi par le **réservant** seul, ledit procès-verbal sera alors signifié au **réservataire** auquel il sera opposable.

Le **réservataire** versera immédiatement au **réservant** la fraction du prix de vente exigible contre remise des clés, conformément au mode de facturation visé à l'article « Modalités de paiement ».

Article 7 : Conditions de la vente

Dès signature de la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement, le réservant deviendra le réservant et le réservataire le réservataire. La vente en l'état futur d'achèvement des locaux, objet des présentes, sera consentie notamment sous les charges et conditions suivantes :

Les locaux sont vendus dans l'état, conforme aux plans et à la notice descriptive visés dans les présentes. Les caractéristiques et la consistance figurant dans ces annexes ayant un caractère prévisionnel. Le **réservataire** aura au jour de l'acte authentique, la propriété des ouvrages alors existants ; il deviendra propriétaire par accession des ouvrages restant à construire, au fur et à mesure de leur réalisation.

Il en aura la jouissance au jour de la mise à disposition.

Le **réservataire** :

- supportera et acquittera tous les droits, les taxes, les avances de quote-part de copropriété, les frais de son acte de prêt éventuel et les émoluments des actes notariés,
- continuera tous les contrats d'abonnement relatifs au bien vendu à compter de la mise à disposition,
- supportera les impôts et charges afférents à l'immeuble à compter de la date d'achèvement de ses lots
- supportera la quote-part de montage juridique correspondant à l'établissement et la publication de l'Etat Descriptif de Divisions et Règlement de Copropriété.

Le **réservataire** s'obligera à exécuter et à respecter toutes les charges et conditions qui découleront du cahier du règlement de copropriété et/ou du cahier des charges de la division volumétrique, de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé à ce sujet contre le **réservant** pour quelque cause que ce soit.

Le **réservataire** sera de droit par l'effet de la vente membre de l'Association Foncière Urbaine Libre et/ou de la copropriété. Il donnera son consentement à son entrée dans l'Association dont il acceptera les statuts et à son entrée dans la copropriété.

Le **réservataire** profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'immeuble vendu, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le **réservant**.

Les seuls documents contractuels seront ceux contenus et annexés dans l'acte authentique de vente en état futur d'achèvement qui se substitueront en tout point à tout acte ou document antérieur même pouvant avoir valeur contractuelle.

Le **réservant** conservera en dépit de la vente, la qualité de Maître de l'ouvrage vis à vis des architectes, entrepreneurs, des autres techniciens ou hommes de l'art et de toute administration ou service concédé ainsi que, d'une manière générale, vis à vis de tout tiers, et ce jusqu'à l'obtention du certificat de conformité.

En conséquence, il restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour la réception des bâtiments, ainsi que pour demander tout permis modificatif.

Le Réservant mettra en place conformément aux dispositions de l'article R 261-17 du Code de la construction et de l'habitation une garantie financière d'achèvement de l'immeuble. Celle-ci résulte de l'intervention, dans les conditions prévues ci-après, d'une banque, d'un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier, d'une entreprise d'assurance agréée à cet effet ou d'une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de [la loi modifiée du 13 mars 1917](#), ayant pour objet l'organisation du crédit au petit et moyen commerce, à la petite et moyenne industrie.

La garantie financière de remboursement est donnée par l'un des organismes indiqués à l'alinéa ci-dessus.

Article R 261-21 La garantie financière d'achèvement donnée par les établissements indiqués à [l'article R. 261-17](#) prend la forme :

a) Soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au vendeur ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Cette convention doit stipuler au profit du réservataire ou sous-acquéreur le droit d'en exiger l'exécution ;

b) Soit d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers le réservataire, solidairement avec le réservant, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Les versements effectués par les établissements garants au titre des a et b ci-dessus sont réputés faits dans l'intérêt de la masse des créanciers.

Article R 261-22 La garantie financière de remboursement revêt la forme d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers le réservataire, solidairement avec le réservant, à rembourser les versements effectués par le réservataire au cas de résolution amiable ou judiciaire de la vente pour cause de défaut d'achèvement.

Article R 261-23 Le réservant et le garant ont la faculté, au cours de l'exécution du contrat de vente, de substituer la garantie financière d'achèvement prévue à [l'article R. 261-21](#), à la garantie financière de remboursement ou inversement, à la condition que cette faculté ait été prévue au contrat de vente.

Cette substitution doit être notifiée au réservataire.

Article R 261-24 : La garantie financière d'achèvement ou de remboursement prend fin à l'achèvement de l'immeuble, tel que défini à l'article [R. 261-1](#). Cet achèvement résulte de la constatation qui en est faite soit par une personne désignée dans les conditions prévues à l'article [R. 261-2](#), soit par un organisme de contrôle indépendant ou un homme de l'art. Lorsque le réservant assure lui-même la maîtrise d'œuvre, la constatation est faite par un organisme de contrôle indépendant.

La personne qui constate l'achèvement remet au vendeur une attestation d'achèvement, en trois exemplaires originaux, établie conformément à un modèle défini par arrêté du ministre chargé du logement. Le réservant remet l'un des trois exemplaires de cette attestation à l'organisme garant mentionné à l'article R. 261-17 et un autre au notaire chargé de la vente.

Le **réservataire** s'interdira de s'immiscer dans les opérations de construction à la charge du **réservant**, et de se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs.

En raison des risques inhérents au chantier, le **réservataire** s'interdit formellement de pénétrer dans l'immeuble en cours de construction objet de la réservation ou dans tout autre immeuble construit par le **réservant** sans l'autorisation expresse de ce dernier. En toute hypothèse, si un accident se produisait, le **réservataire** s'engage à en supporter définitivement toutes les conséquences et renonce à exercer quelques recours que ce soit contre le **réservant**.

Article 8 : Etat des risques et pollution réglementation générale NOTAIRE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le réservant ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II- En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III- Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV- Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le réservant ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le réservataire ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V- En cas de non-respect des dispositions du présent article, le réservataire ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI - Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

VII - Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime. »

Le plan de prévention des risques naturels prévisibles et technologiques est joint en annexe, il mentionne notamment les risques suivants

Au regard du zonage sismique réglementaire, l'immeuble est situé dans une commune de sismicité modérée – aléa 3.

L'article L.125-5 du Code de l'environnement créé par l'ordonnance du 10 février 2016 rend obligatoire la délivrance d'une information relative au radon à l'occasion de la vente d'un bien immobilier situé dans une "zone à potentiel radon" depuis le 1er juillet 2017.

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

Aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,

Améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

Selon la cartographie du potentiel radon des formations géologiques établie par l'IRSN, la commune est classée en potentiel RADON FAIBLE.

Article 9 : Réalisation de la vente

Dans l'hypothèse où toutes les conditions de réalisation seraient réunies, le **réservant** notifie au **réservataire**, par lettre recommandée, son engagement définitif de vendre.

La signature de l'acte authentique de vente en état futur d'achèvement devra intervenir au plus tard au 2^{ème} trimestre 2024 et au plus tard dans le dans le délai de 1 mois à compter de la notification du projet d'acte de vente faite par le notaire au **réservataire**.

L'acte authentique sera reçu par :

Maître FORESTIER, Etude Castiglione – 10 rue de Castiglione – 75 001 PARIS

Le notaire vendeur, à l'occasion de la notification, fixera la date de signature de l'acte de vente, indiquera la partie du prix exigible au jour de la signature de l'acte et la provision sur frais.

Faute pour le **réservataire** d'avoir signé l'acte à la date fixée par le **réservant**, et sauf résiliation amiable, sommation sera faite au **réservataire** huit jours à l'avance de se présenter au jour et heure fixés à l'Etude du Notaire du **réservant**.

Dans le cas où le **réservataire** ne déférerait pas à cette sommation, et refuserait de régulariser l'acte de vente, le **réservant** pourra disposer librement des biens formant l'objet du présent contrat et encaisser à son profit le dépôt de garantie.

La vente ne sera parfaite qu'après la signature de l'acte authentique, et du paiement des sommes dues à cette date, à laquelle le transfert de propriété est expressément subordonné.

Article 10 : Reproductions légales – articles R 261-28 à R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation

Pour satisfaire à l'article R 261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, les articles R 261-28 à R 261-31 dudit code sont ci-après littéralement rapportés :

Article R 261-28

Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 % du prix prévisionnel de la vente, si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an, ce pourcentage est limité à 2 % si ce délai n'excède pas deux ans.

Article R 261-29

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

Article R 261-30

Le **réservant** doit notifier au **réservataire** le projet d'acte de vente au moins un mois avant la date de la signature de l'acte.

Article R 261-31

Le dépôt de garantie est restitué sans retenue, ni pénalité, au **réservataire** :

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

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

Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10 % aux prévisions dudit contrat.

Si l'un des éléments prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé.

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

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

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

Le **réservataire** déclare ici avoir parfaite connaissance de ces articles.

Article 11 : Conditions suspensives

Le présent contrat est passé sous les conditions suspensives de l'obtention du ou desdits prêts mentionnés ci-après dans un délai de 2 mois à compter de la notification mentionnée à l'article 9. **oui** **non**

Organisme prêteur	Montant du prêt	Durée du prêt
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Si le réservataire déclare ne solliciter aucun prêt, la condition suspensive d'obtention de prêt est annulée.

Le réservataire, en ce cas, devra faire précéder sa signature de la mention suivante :

« Je déclare avoir été informé que, si contrairement à ce que j'ai indiqué à l'article 10 ; je sollicite néanmoins un prêt, je ne pourrai pas bénéficier de la condition suspensive prévue pour financer une partie ou la totalité du prix, je ne pourrai me prévaloir de la condition suspensive de son obtention prévue à l'article L313-41 du code de la consommation. »

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

a) Le RÉSERVATAIRE s'oblige à déposer la ou les demandes de prêts dans un délai de 30 jours à compter de ce jour et à en justifier au RÉSERVANT.

b) Il s'oblige à notifier au RÉSERVANT les offres ou refus de prêts en réponse à ses demandes, dès leur obtention et au plus tard dans les **60 jours** à compter de la notification du présent contrat par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans le cas où le RESERVATAIRE n'aurait pas rempli ses obligations ci-dessus et justifié de l'obtention du ou des prêts visés dans le délai de 60 jours, le RESERVANT pourra, si bon lui semble et après mise en demeure restée infructueuse pendant 8 jours, résilier le présent contrat et retrouver la libre disposition du bien. En cas de non remise de l'offre après mise en demeure, le dépôt de garantie sera restitué au réservataire dans un délai de **30 jours** et le réservataire n'aura droit à aucune indemnité à quelque titre que ce soit.

Article 12 : Litiges

En cas de litige sur l'interprétation ou l'exécution des présentes, les tribunaux du lieu de situation de l'immeuble seront seuls compétents.

Tout consommateur qui a un litige avec un professionnel peut soumettre ce litige à un médiateur pour parvenir à une solution amiable.

Cette procédure est :

- **gratuite** pour le consommateur, son coût est pris en charge par le professionnel (hormis les coûts d'expertise qui sont supportés par la partie qui la sollicite ou par les parties si elles conviennent d'y recourir conjointement) ;
- **facultative**, c'est-à-dire que les parties ne sont pas tenues d'y recourir.

Le médiateur à qui peut être soumis tout litige relatif à l'exécution du présent contrat est

Atlantique Médiation (Association loi de 1901)

25 Rue La Noue Bras de Fer

44000 Nantes

02 40 84 10 24

Article 13 : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective, ci-dessus indiquée.

Article 14 : Notification par lettre recommandée électronique

Autorisation de notification par recommandé électronique (AR2) oui non

En cochant OUI le **Réservataire** donne son accord au **Réservant** pour que la notification lui soit faite par lettre recommandée par courrier électronique à l'adresse indiquée ci-dessous, et ce conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil.

Le **Réservataire** reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder.

Il s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail.

Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par le Réservataire au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

En cas de pluralité de bénéficiaires, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux.

Le **Réservataire** devra avertir le rédacteur des présentes en cas de non réception de la notification de son droit de rétractation sous huitaine, et surveiller le classement éventuel en SPAM par son serveur du message de notification.

Si oui **ADRESSES ELECTRONIQUES**

Afin de procéder à l'envoi du contrat de réservation et ses annexes par **lettre recommandée électronique (AR24)**, les adresses électroniques du **Réservataire (et co-réservataire)** sont les suivantes :

Email réservataire :

Email co-réservataire :

En cas de pluralité de réservataires ; il est indispensable que chacun dispose d'une adresse mail personnelle.

L'identification à distance se fera par webcam à l'aide d'une pièce d'identité

Le destinataire pourra réceptionner son courrier recommandé en se munissant :

SAS PROMOCIL

Contrat de réservation

15/24

11/10/2023 Version 1

Paraphes

– D'un smartphone ou d'un ordinateur équipé d'une caméra

– De sa pièce d'identité (CNI ou passeport) en cours de validité et en bon état (elle ne doit pas présenter de coupures, brûlures ou déchirures).

Le réservataire reconnaît que la preuve de dépôt et envoi du recommandé électronique générée par le prestataire AR24 a à elle seule valeur de preuve de la notification.

Extrait de l'Article L271-1 Version en vigueur depuis le 25 novembre 2018

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 78 :

« Le réservataire non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte »

Article 15 : Information précontractuelles, art 1112-1 C.CIV

Rappel des garanties légales applicables à la vente en l'état futur d'achèvement : pour l'information du réservataire il a été dressé ci-après le tableau des délais de mises en œuvre des divers régimes de garanties :

REGIME DE GARANTIE	DELAI	POINT DE DEPART DU DELAI	TEXTE
Vices ou défauts de conformités apparus avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession.	1 MOIS	Le plus tardif des 2 événements : Réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	Article 1642-1 du Code Civil
PARFAIT ACHEVEMENT	1 AN	Réception	Article 1792-6 du Code Civil
ISOLATION PHONIQUE	1 AN	Prise de possession	Article L 111-11 du Code de la Construction et de l'Habitation
BON FONCTIONNEMENT Eléments d'équipements dissociables	2 ANS	Réception	Article 1792-3 du Code Civil
DOMMAGES : - 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	Article 1646-1 du Code Civil Article 1792 du Code Civil Article 1792-2 du Code Civil

Article 16 : Protections des données à caractères personnel du réservataire

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

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

Le RESERVATAIRE dispose des droits d'accès et de rectification de ses Données Personnelles et du droit de s'opposer au traitement de ses Données Personnelles à des fins de prospection commerciale ou de profilage en envoyant un courrier à l'attention du Responsable à la Protection des Données Personnelle – Lelièvre Immobilier –1, Rue Charles Fabry – 72013 LE MANS. A défaut de réponse dans les 30 jours de votre demande, vous disposez du droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL

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

J'accepte d'être contacté par une société de courtage en crédit partenaire de LELIEVRE IMMOBILIER afin d'étudier différentes solutions de financement ? : oui non

J'accepte d'être contacté par une agence spécialisée en gestion immobilière partenaire de LELIEVRE IMMOBILIER afin d'étudier différentes solutions ? : oui non

REMISE DES PIECES :

- Notice d'information précontractuelle**
- Contrat de réservation**
- Plan des locaux réservés, plan des stationnements et plan de masse de l'opération**
- Notice descriptive annexée aux présentes**
- Etat des risques et pollutions**

Fait à _____ le _____

LE RESERVANT

Lu et approuvé

LE RESERVATAIRE

Lu et approuvé

LE CO-RESERVATAIRE

Lu et approuvé

ANNEXE AU CONTRAT DE RESERVATION : TRAITEMENT DES DEMANDES DE TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUEREUR

La demande de travaux modificatifs acquéreurs : TMA

Il est précisé que s'agissant de tous types de demandes de TMA, l'ensemble de ces modifications sont soumises à la validation de la Maîtrise d'Œuvre et du Bureau de Contrôle (avancement des travaux, réversibilité des modifications, respect des normes en vigueur, conformité avec le permis de construire ...).

Une fois votre projet défini avec le soutien de votre conseiller le cas échéant, vous pouvez nous adresser **votre demande unique de modifications TMA.**

Cette liste doit être détaillée et exhaustive avec leur localisation au sein de votre appartement, les caractéristiques techniques ainsi que le positionnement sur votre plan de vente.

Nous attirons votre attention sur le fait que les TMA demandent une gestion particulière et à vous indiquer quelques informations complémentaires à prendre en compte.

Nous pouvons ainsi étudier vos demandes de modifications lorsque celles-ci portent sur :

- Déplacement, suppression ou ajout de cloison
- Déplacement, suppression ou changement d'ouverture d'une porte de distribution
- Ajout d'un placard, mise en place d'une porte à galandage
- Ajout de prise électrique, de point d'éclairage ; prise en compte du plan du cuisiniste
- Modification d'équipement sanitaire (remplacement d'une baignoire par un receveur de douche, ajout d'un lave-main, ajout d'un emplacement lave-linge, etc.)
- Déplacement de radiateur ou d'attentes pour futurs équipement de plomberie (évier, lave-linge, etc.).

Aucune modification extérieure concernant les parties communes, les façades, l'aspect général du bâtiment ou la structure ne pourra être acceptée.

Nous vous précisons que, pour des raisons d'assurance, de sécurité et de responsabilité, seules les entreprises du chantier sont habilitées à réaliser des travaux modificatifs tant que le bien n'est pas livré. De ce fait, aucune entreprise extérieures au chantier ne pourra intervenir avant la remise des clés à l'acquéreur.

L'accord sur les TMA dépend de l'avancement du chantier et des éventuelles incidences techniques du logement et par rapport à l'ensemble des logements du bâtiment. Aucun TMA ne pourra être accepté après les délais ci-après énoncés.

Aucune demande de travaux de modifications n'est prise en compte avant la signature de l'acte authentique de vente. Lors de la signature de l'acte, c'est le plan de base qui est pris en compte et qui devient contractuel. Le plan comportant les modifications est traité séparément et ne fait pas partie de l'acte notarié.

Quand formuler ses demandes ?

Vous pouvez dès la réservation nous adresser votre demande de modifications. **Nous l'étudierons après la signature de votre acte de VEFA chez le notaire,** et à la suite de l'envoi des plans techniques vous permettant ainsi de finaliser ou compléter les demandes que vous auriez déjà adressées.

En même temps que l'envoi de vos plans techniques nous vous adresserons la convention de travaux modificatifs acquéreurs vous indiquant les dates limites auxquelles nous acceptons les demandes.

Votre dossier de TMA sera traité par ordre de priorité en fonction de l'avancement du chantier, le rez-de-chaussée en premier, puis les étages successivement.

Nous attirons votre attention sur l'aménagement des cuisines : toute modification du plan de votre cuisine devra être intégrée à votre plan TMA au même titre que les autres modifications. Vous pouvez dès à présent consulter des cuisinistes pour élaborer votre projet.

Par ailleurs, nous vous précisons que les modifications de prestations intérieures sans impact sur le plan et concernant les revêtements des sols et murs (carrelage, faïence, parquet) seront à définir au moment des choix pour lesquels nous vous informerons du moment opportun et des modalités pratiques pour réaliser ces choix.

Comment formuler ses demandes ?

Pour assurer la traçabilité de vos demandes, celles-ci doivent nous parvenir :

- Directement via votre espace client
- Ou par courrier à l'adresse suivante : LELIEVRE IMMOBILIER (SOFIL) 1, place Charles Fabry 72 000 LE MANS.
- Il est important de joindre à votre demande le plan annoté.

Il est important de nous transmettre l'ensemble de vos souhaits sur une unique demande de Travaux Modificatifs Acquéreurs pour une prise en compte globale.

A noter que l'acquéreur peut dorénavant demander des adaptations de son logement en vertu du décret n°2015-1770 du 24 décembre 2015, modifiant les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs neufs.

Cependant, ces modifications sont possibles lorsque :

- La demande vient de l'acquéreur
- Un contrat de travaux modificatifs est signé entre l'acquéreur et le promoteur
- Les modifications apportées n'empêchent pas une personne de visiter le bien donc ne vont pas à l'encontre des normes d'accessibilité
- Il est possible de revenir en arrière par des travaux simples
- Les plans avant et après TMA sont conservés

Si certaines modifications demandées conduisent à la réalisation de non conformités, compatibles avec la réglementation applicable à la construction de logements neufs sous réserve du respect des conditions de l'article R 111-18-2 du code de la construction et de l'habitation dans son alinéa III a) et b), l'acquéreur dégagera alors la responsabilité du maître d'ouvrage, du maître d'œuvre, du bureau de contrôle et des entreprises du chantier en cas de recours de tout tiers et notamment d'un futur occupant, d'un acquéreur (en cas de revente) ou d'un visiteur handicapé.

Par conséquent, il est fortement recommandé d'éviter toute dérogation à la réglementation PMR.

Quel sera le coût de ces personnalisations ?

PROMOCIL est en charge de la vérification de la faisabilité des modifications demandées et de l'établissement le cas échéant d'un devis correspondant aux demandes de travaux modificatifs.

L'acquéreur devra retourner sous huit jours daté et signé à la PROMOCIL avec la mention « bon pour accord », accompagné d'un chèque d'un montant correspondant à 50% du devis.

Les plans techniques seront alors modifiés si besoin et soumis à l'acquéreur pour validation avant réalisation des travaux.

Une fois l'achèvement des travaux modificatifs constatés, la facture correspondant aux travaux acceptés sera envoyée par PROMOCIL, accompagnée d'une attestation du maître d'œuvre justifiant de l'achèvement des travaux modificatifs.

Le règlement de la facture finale devra être retourné sous 8 jours à PROMOCIL.

PROMOCIL et le maître d'œuvre auront la faculté de satisfaire ou non les demandes de travaux modificatifs ou supplémentaires s'il leur apparaît que l'exécution de ces travaux doit entraîner des difficultés particulières au regard des normes, techniques de

réalisation ou planning d'exécution. L'appréciation de ces difficultés reste à la discrétion entière de l'équipe d'ingénierie de PROMOCIL.

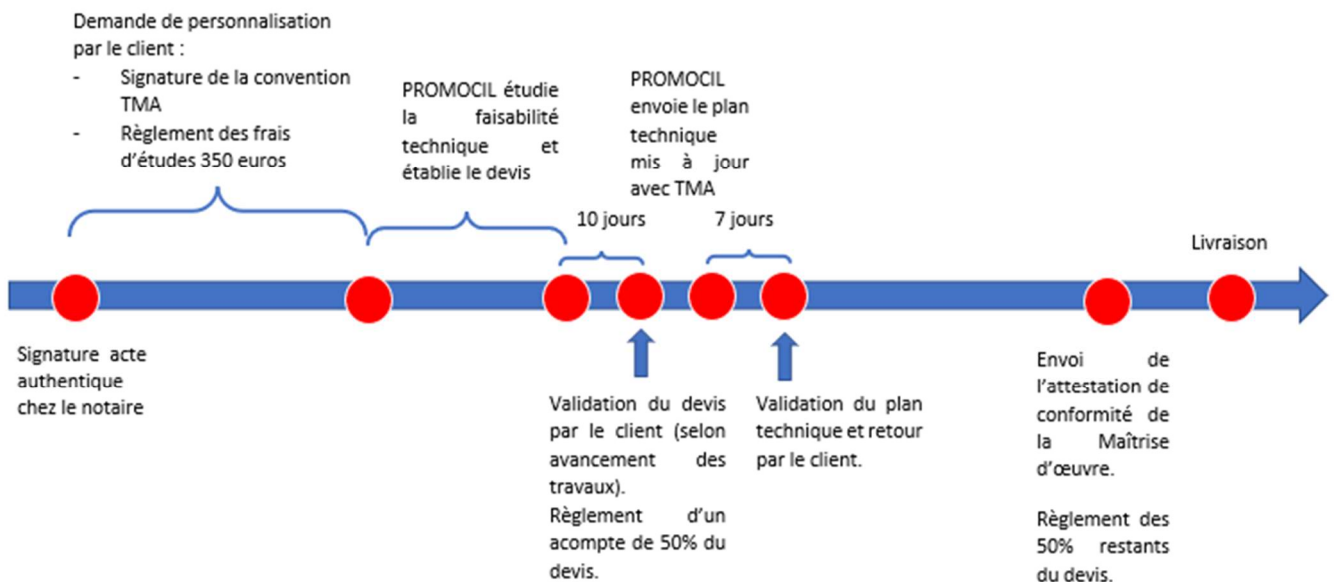
Par ailleurs, il est convenu que toute demande de travaux modificatifs concourant à réduire les prestations ne pourra engendrer de réduction du prix de vente du logement, ces travaux ne participant pas au prix acté.

L'acquéreur qui n'aura pas accepté le devis et réglé l'ensemble des frais demandés dans les délais impartis pourra se voir refuser l'exécution totale ou partielle des travaux demandés.

En cas d'incompatibilité avec le planning, les travaux seront réalisés conformément aux documents contractuels de base, sans que la réception du logement ne puisse être refusée de ce fait.

La convention sera réputée conclue moyennant le règlement ce jour de la somme de 350 € (trois cent cinquante euros) que devra verser l'acquéreur à PROMOCIL pour le règlement des frais d'études.

Si une nouvelle demande de TMA venait à être formulée ultérieurement à la demande unique, nous vous informons qu'il vous sera demandé un coût de 350 € correspondant à la réouverture du dossier.



Pour la gestion de vos travaux modificatifs acquéreurs, PROMOCIL met à votre disposition l'outil informatique VISUARY qui vous permettra de personnaliser votre logement.

Vous disposez d'une longue période pour nous déposer vos demandes de modification, cependant lorsque les travaux de construction ont débuté, certains travaux demeurent impossibles à réaliser, d'autres le sont dans certaines conditions.

Votre demande est soumise à l'acceptation de PROMOCIL (options et Travaux Modificatifs Acquéreurs). PROMOCIL se réserve le droit de refuser toute demande et a seule le pouvoir d'en apprécier la recevabilité technique la PROMOCIL pourra toujours les refuser sans avoir à justifier du bien-fondé de sa décision.

LE RESERVANT

LE RESERVATAIRE

LE CO-RESERVATAIRE

Lu et approuvé

Lu et approuvé

Lu et approuvé

ANNEXE " PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL" AU CONTRAT.

1 Le RESERVANT collecte et traite les données personnelles du RESERVATAIRE

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

2 Base juridique du traitement

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

3 Identification du responsable du traitement

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

4 Finalité du traitement des données personnelles du RESERVATAIRE

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

5 Durée de conservation des données personnelles du RESERVATAIRE

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

6 Destinataires des données personnelles du RESERVATAIRE

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

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

- les personnes chargées du service commercial, de la réalisation des travaux et des services administratifs et leurs supérieurs hiérarchiques,
- les personnes chargées du contrôle de l'exécution du Contrat (exemple : contrôleur de gestion, Commissaire aux comptes, etc.),
- les sous-traitants liés commercialement au RESERVANT dans le seul but de permettre l'exécution du présent Contrat,
- les organismes publics dans la limite de la réponse aux obligations légales du RESERVANT ou des besoins en matière de service fournis par la collectivité (notamment écoles).
- les officiers ministériels et les auxiliaires de Justice dans la limite de leurs obligations légales en application du présent Contrat ou de ses suites à la demande du RESERVANT.

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

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

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

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

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

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

Pour exercer ses "droits RGPD" rappelés ci-dessous, le RESERVATAIRE doit adresser directement au RESERVANT, par courrier à l'attention du Responsable à la Protection des Données Personnelle – Lelièvre Immobilier – 1, Rue Charles Fabry – 72013 LE MANS A défaut de réponse dans les 30 jours de votre demande, vous disposez du droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL.

9.1 Droit d'accès (article 15 RGPD)

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

9.2 Droit de rectification (article 16 RGPD)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour informer le RESERVANT de la décision du RESERVATAIRE de ne plus recevoir de proposition commerciale de la part du RESERVANT ou de ses partenaires, le RESERVATAIRE peut aussi à tout moment lui adresser un courrier postal à l'attention du Responsable à la Protection des Données Personnelles – Lelièvre Immobilier – 1, Rue Charles Fabry – 72013 LE MANS. A défaut de réponse dans les 30 jours de votre demande, vous disposez du droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL.

LE RESERVANT

LE RESERVATAIRE

LE CO-RESERVATAIRE

Lu et approuvé

Lu et approuvé

Lu et approuvé