

CONTRAT DE RESERVATION

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La société SNC SCEAUX POINCARE au capital de 1.000 euros ayant son siège social sis à PARIS (8ème arrondissement), 10 rue Roquépine, identifiée sous le numéro unique 888 606 654 RCS Paris, représentée par son Gérant, la Société TELAMON, Société par Actions Simplifiée au capital de 3.832.750 euros, dont le siège social est situé à PARIS (8ème arrondissement), 10 rue Roquépine, identifiée sous le numéro unique 482 000 510 RCS Paris. La Société TELAMON, est elle-même représentée par Camille RIOU, directrice de programmes

Ci-après dénommé "**Le Réservant**",

d'une part,

ET

..... (nom et prénoms)
Né à..... Le.....
Profession.....
Demeurant à
Adresse mail :

.....(nom et prénoms)
Né(e) à Le.....
Profession
Demeurant à
Adresse mail :

Ci-après dénommé(s) solidairement "**Le réservataire**",

d'autre part,

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

I – Maîtrise foncière

Aux termes d'un acte en date du 30 novembre 2023, le Réserveur a la maîtrise foncière d'un terrain situé sur la Commune de SCEAUX (HAUTS-DE-SEINE) (92330), 46-60 RUE DU LYCEE, cadastré section R 65 et 66, d'une contenance de 2 163 m².

II - Projet de construction

Le réservant se propose d'édifier sur le terrain susvisé, un ensemble immobilier de 3 bâtiments neufs A, B et C et la réhabilitation de 2 bâtiments D et E permettant la réalisation de 27 logements, tel que défini ci-après dans la note technique sommaire.

Le projet de construction de l'ensemble immobilier susvisé a fait l'objet :

- d'un arrêté de permis de construire délivré à la société SNC SCEAUX POINCARE par la Mairie de SCEAUX en date du 13 avril 2022 sous le n° 09 207 121 000 28
- d'un arrêté de permis de construire modificatif, délivré à la société SNC SCEAUX POINCARE par la Mairie de SCEAUX en date du 16 février 2023 sous le numéro 09 2071 21 00028 M01

La consistance et les caractéristiques techniques du projet résultent :

- de la notice descriptive des ouvrages, qui restera annexée au présent contrat après avoir été signée par les parties,
- du plan de masse,
- du plan type du logement choisi par le réservataire qui restera annexé au contrat après avoir été signé par les parties,

Le réservant déclare que le bien objet des présentes se situe dans un immeuble qui sera réalisé en conformité avec les niveaux de performance énergétique fixés par la Règlementation Thermique 2012.

Le Réserveur informe le Réserveur que les logements du Programme de Construction seront vendus en accession libre à des particuliers, mais pourront également faire l'objet d'une vente en bloc à un investisseur ou un bailleur social.

III Montage juridique du programme

L'ensemble à édifier est destiné à être vendu par lots placés sous le régime de la copropriété des immeubles bâtis régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 pour les logements collectifs.

Une copie de cet acte contenant l'état descriptif de division et règlement de copropriété sera remise au réservataire lors de la notification du projet d'acte de vente.

L'état descriptif de division et le règlement de copropriété projetés pourront être modifiés par le réservant dans les termes prévus au règlement de copropriété en ce qui concerne la réunion, la subdivision ou l'affectation des lots invendus, sans l'intervention des copropriétaires dès lors que les tantièmes généraux ne seront pas modifiés. Pour toute modification autre pouvant relever de

l'autorisation de la copropriété, le réservant s'en remettra à l'Assemblée des copropriétaires dans les termes du règlement de copropriété en application des conditions légales.

Une association de propriétaires (Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) régie par les articles L 322-1 et suivants du Code de l'urbanisme ou Association Syndicale Libre (ASL) pourra être créée par le réservant, le réservataire y adhérera par le seul fait de son acquisition.

Cette association de propriétaires aura pour objet la propriété, la garde et l'entretien des parties, ouvrages et aménagements d'intérêt collectif ainsi que le respect des règles stipulées d'intérêt commun au projet de construction de l'ensemble immobilier susvisé et éventuellement au projet de construction mitoyen envisagé.

IV - Délai prévisionnel de la livraison des ouvrages

L'achèvement prévisionnel des constructions objet du présent contrat interviendra au plus tard au 1^{er} trimestre 2026.

Le délai d'exécution ne pourra être augmenté qu'en cas de force majeure ou plus généralement de cause légitime de suspension du délai de livraison. Pour l'application de cette disposition, seront notamment considérées comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison :

- les intempéries empêchant la poursuite normale des travaux et justifiées par un relevé de la station météorologique la plus proche,
- les interruptions de chantier résultant de l'état du terrain par suite de pluies, inondations ou remontées d'eau,
- la grève (qu'elle soit générale, particulière à l'industrie du Bâtiment ou à ses industries annexes 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 et à leurs fournisseurs),
- le retard résultant de la cessation de paiement, l'admission au régime de la sauvegarde, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire des ou de l'une des entreprises, de leurs fournisseurs ou sous-traitants, du maître d'œuvre et/ou de l'un des bureaux d'études (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),
- le retard provenant de la défaillance d'une entreprise ou encore de leurs fournisseurs ou des sous-traitants (la justification de la défaillance pouvant être fournie par l'acquéreur au vendeur, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à l'entrepreneur défaillant),
- le retard entraîné par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante, au maître d'œuvre et/ou à l'un des bureaux d'études ,
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre totalement ou partiellement le chantier ou arrêter les travaux (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes imputables à l'acquéreur),
- 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,
- la résiliation d'un marché de travaux due à la faute de l'une des entreprises effectuant les travaux,
- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes naturels, les accidents de chantier, incendies et inondations,
- le retard provenant de la découverte de zones de pollution ou de contamination des terrains d'assiette de l'opération 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-oeuvre 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 imputables aux compagnies concessionnaires (ENEDIS, GRDF, Compagnie des Eaux, ORANGE, etc.....),
- les difficultés d'approvisionnement dont celles qui résulteraient de vols, dégradation ou acte de vandalisme dont le chantier et les entreprises y intervenant seraient victimes, et à la reprise des dommages ainsi causés,
- l'incidence de la demande de travaux complémentaires ou modificatifs par le vendeur et acceptée par l'acquéreur,
- les retards de paiement du vendeur en ce qui concerne les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que l'acquéreur aurait accepté de réaliser,
- les retards résultant des répercussions sur le chantier de tout épisode épidémique ou pandémique,
- les retards résultant des répercussions sur le chantier des conséquences inconnues à ce jour de la pandémie COVID 19 ou celles subséquentes,
- les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériels et matériaux résultant de pénuries ou désordres généraux du marché,
- les retards causés par des contraintes techniques induites par la rénovation et apparues en cours de chantier qui ne seraient pas prévisibles au moment de la Vente.
- les retards de chantier liés aux coupures d'électricité et/ou de gaz et/ou d'autres fluides.
- les vols et actes de vandalisme dont le chantier et les entreprises y intervenant, seraient les victimes et le réapprovisionnement du chantier par ces dernières.

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

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de retard, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal au double à celui pendant lequel l'événement considéré aurait perturbé le déroulement normal du chantier.

Modalités de principe de livraison

Sous réserve des stipulations de l'acte de vente, le RESERVATAIRE est informé qu'un courrier lui sera adressé lui indiquant la date de livraison de son bien et rappelant les conditions dans lesquelles il pourra en prendre possession.

Ainsi ladite livraison aura lieu lors d'une visite contradictoire au cours de laquelle il sera procédé à la constatation de l'achèvement des biens, au sens de l'article R261-1 du Code de la Construction et de l'Urbanisme, ainsi qu'il résultera d'un procès-verbal qui sera établi contradictoirement par les parties et aux termes duquel le RESERVATAIRE pourra formuler des réserves qui seront acceptées ou contredites par le RESERVANT.

Il sera alors procédé à la remise des clés et au paiement du solde du prix.

V - Modalités juridiques de la vente

Forme de la vente

Le réservant vendra les fractions d'immeuble, objet du présent contrat, aux termes d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement, conformément aux dispositions de l'article 1601-3 du Code civil et des articles L.261-10 et suivants et R.261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Garantie d'achèvement

Le réservant fournira à l'acquéreur en l'état futur d'achèvement la garantie d'achèvement prévue par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la construction et de l'habitation.

La garantie des vices et des défauts de conformité apparents

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie des vices de construction apparents comme tout vendeur. Toutefois, en VEFA, l'acquéreur ne pouvant voir le bien qu'il acquiert lors de la vente, la Loi accorde à l'acquéreur un délai d'un mois à compter de la prise de possession pour dénoncer les vices apparents. L'action en garantie des vices apparents doit être engagée dans un délai d'un an suivant l'expiration du délai d'un mois susvisé.

La garantie biennale

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu du bon fonctionnement des éléments d'équipement du bien vendu. Cette garantie court pendant un délai de deux ans à compter de sa réception.

La garantie décennale

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est responsable des vices cachés. Lorsque ceux-ci portent atteinte à la solidité ou à la destination du logement et qu'ils surviennent dans un délai de 10 ans suivant la réception de l'immeuble, ils relèvent de la garantie décennale.

La garantie d'isolation phonique

En application de l'article L124-24 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie d'isolation phonique, pendant un an à compter de la prise de possession.

Assurances

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

VI – Information - Risques

Aux termes des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, les acquéreurs des biens immobiliers situés dans les 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 vendeur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

Un état des risques doit à ce titre leur être communiqué dans le cadre du dossier de diagnostic technique.

En conséquence, le réservant a remis au réservataire l'état des risques et pollutions prescrit par les dispositions du deuxième alinéa du I de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement et l'article R 125-6 du même code, établi par PREVENTIMMO .

Les biens objet des présentes sont par conséquent soumis aux dispositions réglementaires résultant des plans de prévention des risques naturels, miniers et technologiques précités ou zone de sismicité qui leur sont applicables.

Le réservataire reconnaît avoir été informé par le réservant de la situation des biens objet des présentes au regard des risques naturels, miniers et technologiques ainsi que des conséquences qui en découlent.

Une copie de l'état des risques et pollutions accompagnée de sa documentation est demeurée ci-annexée aux présentes

Le réservant déclare qu'il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L 125-5 du Code précité d'un sinistre ayant affecté le terrain d'assiette de l'opération envisagée et donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances.

VII – Réserve

ARTICLE 1 - OBJET DU CONTRAT

Par le présent contrat le réservant, s'engage à proposer au réservataire d'acquiescer aux conditions ci-après fixées, les biens ci-après désignés en leur état futur d'achèvement et les droits y attachés tels qu'ils résultent de la note technique annexée au contrat et des plans prévisionnels, tels qu'ils existeront et se comporteront après achèvement complet de la construction avec toutes leurs dépendances.

Le réservataire déclare parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'immeuble que le réservant se propose d'édifier. Un dossier complet (permis de construire, origine de propriété etc...) sera consultable à l'Office du Notaire rédacteur, et fera l'objet d'un dépôt de pièces au Rang de ses Minutes.

Conformément à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, reproduit à l'article 12 ci-après, le présent contrat de réserve sera adressé par le réservant au réservataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le réservataire aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de 10 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui notifiant le présent acte de réserve.

Le réservataire exercera, le cas échéant, sa faculté de rétractation auprès du réservant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avant l'expiration du délai sus indiqué.

En cas de rétractation exercée, comme dit ci-dessus, le présent contrat de réserve ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle.

ARTICLE 2 - DESIGNATION DES BIENS OBJET DE LA RESERVATION

Situation - Désignation des biens (Cf/ plan de vente et plan masse):

Désignations	Informations
Type de logement	
Nombre de pièces	
Etage	
N° du plan de vente Architecte	
Surface habitable	
Surface terrasse et jardin	
Surface balcon	

Emplacement de parking	
Autres spécifications	Autres informations

Il est ici précisé qu'une certaine tolérance sera admise dans l'exécution des travaux par rapport aux surfaces figurant au présent contrat de réservation notamment pour des raisons techniques, mais que la surface habitable ne pourra en aucun cas varier de plus de 5% par rapport à la surface ci-dessus indiquée.

ARTICLE 3 - PRIX

a) Prix de vente : (à écrire en chiffres et en lettre HT et TTC

<p>..... EUROS HT (.....) Soit EUROS TTC (.....)</p>
--

Le présent contrat préliminaire est conclu à un prix T.V.A. comprise au taux de 20 % et sera assujettie à toute variation de ce taux.

Le prix indiqué aux Conditions Particulières 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 à la date de signature de l'acte de vente et à tout moment au regard de l'application des mesures fiscales afférentes.

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.

Le prix de vente ne comprend pas :

- les frais, droits et honoraires d'actes notariés et de publicité foncière,
- les frais d'établissement du règlement de copropriété,
- les frais d'établissement du dépôt de pièces
- les frais de constitution de l'Association de propriétaires,
- les éventuels frais de bornage qui seront supportés par le réservataire lors de la signature de l'acte définitif,
- le cas échéant, les frais se rapportant aux prêts sollicités par le réservataire et ceux afférant à toute mainlevée éventuelle.
- les frais induits par les travaux modificatifs acquéreurs visés au b).

b) Travaux modificatifs acquéreurs :

Le prix de vente a été déterminé au regard des conditions définies dans le présent contrat de réservation. Les plans et le descriptif annexés aux présentes sont partie intégrante de ce contrat.

Les travaux modificatifs acquéreurs demandés par le réservataire à l'occasion de la signature des présentes ou postérieurement feront l'objet d'une facturation spécifique indépendante du prix résultant du présent contrat.

Dans tous les cas, la réalisation des études et devis de ces travaux modificatifs pourront entraîner un report de la date de livraison prévue dans le présent contrat. Le réservant se réserve la faculté d'accepter ou de refuser la commande de travaux modificatifs notamment après consultation du maître d'œuvre d'exécution et/ou des entreprises concernées.

Ces travaux modificatifs acquéreurs feront l'objet d'un devis établi par le réservant, et soumis au réservataire ; les travaux ne seront engagés qu'après approbation de ce devis par le réservataire et versement d'un acompte de 50%, le solde étant payable à la remise des clefs.

ARTICLE 4 - PRÊT(S) SOLLICITE(S) PAR LE RESERVATAIRE

Le réservataire déclare avoir l'intention de solliciter un ou plusieurs prêts en vue du financement de l'acquisition des biens ci-dessus désignés.

Le réservataire déclare disposer d'un apport personnel de : Euros et d'un revenu annuel imposable net de Euros lui permettant d'assurer les remboursements afférents au montant minimum du ou des prêts sollicités

Montant du ou des prêts que l'acquéreur envisage de solliciter

Montant minimum du ou des prêts sollicités	Durée minima de chaque prêt	Barème ou taux effectif global (TEG) maximum de l'ensemble des prêts

Le réservataire 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 à l'article 7.

Il s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention de ces prêts.

A cet effet, il s'engage à déposer cette ou ces demandes de prêts auprès du ou des organismes de crédit de son choix, et à en justifier auprès du réservant dans un délai de trente (30) jours à compter de la signature par le réservataire du présent contrat de réservation, et ce en remettant au réservant 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 réservataire desdites obligations, le contrat de réservation sera caduc si bon semble au réservant. La caducité du contrat de réservation sera notifiée au réservant par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le ou les prêts seront réputés obtenus par le réservataire dès réception par lui d'une ou plusieurs offres correspondant au montant susvisé.

Il s'engage à transmettre au réservant 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 réservataire ne respecterait pas l'un ou l'autre de ces engagements, le réservant 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.

Si ce ou ces prêts n'ont pas été obtenus dans un délai de 60 jours à compter de la signature par le réservataire du présent contrat de réservation, le réservant pourra se prévaloir de la nullité dudit contrat en notifiant sa décision au réservataire, les parties retrouvant ainsi leur pleine et entière liberté.

Le réservataire 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 imprévu, être mises en place.

VARIANTE

Le **réservataire** n'entend recourir à aucun emprunt auprès des organismes prêteurs pour le paiement du prix d'acquisition. Dans ce cas il reproduit, la mention manuscrite suivante : « *Je déclare que le prix convenu sera payé sans l'aide d'aucun prêt, et je reconnais avoir été informé que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir des dispositions des articles L.312-1 à L.312-23 du Code de la consommation, relatifs à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier* ».

(Reproduction manuscrite par le ou les co-réservataires ou rayer si inutile)

ARTICLE 5 – DUREE DE VALIDITE DU PRESENT CONTRAT

Le présent contrat expirera 6 mois après la signature des présentes.

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

- 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 réservataire du ou des prêts visés au plan de financement visé à l'article 4.

Le contrat de réservation sera caduc si bon semble au réservant dans l'un ou plusieurs des cas suivants :

- Dans l'hypothèse où le réservataire entend recourir à un prêt, si le réservataire ne justifie pas avoir déposé sa ou ses demandes de prêts dans les conditions prévues à l'article 4. Dans ce cas, le dépôt de garantie sera conservé par le réservant à titre d'indemnité.
- Si le réservataire ne verse pas le montant du dépôt de garantie dans les conditions prévues à l'article 7.
- Si le Client 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, quinze jours à l'avance, de se présenter à jour et heure fixes en l'office notarial désigné ci-après. En cas de nouvelle absence, le réservant reprendra sa liberté et pourra vendre les lots désignés à l'article 2 toute personne de son choix.

ARTICLE 6 - REALISATION DE LA VENTE

La réalisation de la vente n'aura lieu qu'après la mise en place de la garantie d'achèvement prévue par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la construction et de l'habitation et ceci préalablement à la date de signature de l'acte authentique.

Le projet d'acte notarié de vente ainsi que le règlement de copropriété et l'état descriptif de division et le cas échéant, le cahier des charges et statuts de l'AFLU/ASL seront notifiés au réservataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date proposée pour la signature dudit acte qui sera indiquée dans la notification.

Le réservataire aura la possibilité de proposer une autre date de signature comprise dans un délai de 15 jours à compter de la date proposée. L'acte authentique de vente sera reçu par Maître Brigitte ALMEIDA FAXIOLO, notaire à RUEIL-MALMAISON (Hauts de Seine).

ARTICLE 7 - DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie du présent contrat de réservation, le RESERVATAIRE verse ce jour, dès après la signature des présentes, sur un compte spécialement ouvert à son nom auprès d'un dépositaire, la somme de représentant 2 % du prix prévisionnel, à titre de dépôt de garantie, faute de quoi le présent contrat de réservation serait sans effet.

Cette somme devra être versée par virement si son montant est supérieur à 3.000,00 Euros et ce dans un délai de 8 jours à compter des présentes, et éventuellement par chèque si son montant est inférieur, ce jour.

Le règlement sera fait à l'ordre de Maître Anne-Sophie AGUESSY, notaire à RUEIL-MALMAISON (Hauts de Seine).

CODE BANQUE	CODE GUICHET	N° DE COMPTE	CLE RIB
-------------	--------------	--------------	---------

40031	00001	0000122462K	45
IBAN FR5040031000010000122462K45			
BIC CDCGFRPPXXX			

Cette somme qui, conformément à l'article L.261-15, alinéa 3, du Code de la construction et de l'habitation est indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente :

a) S'imputera sur la fraction exigible du prix de la vente, si celle-ci se réalise, à la date de signature de l'acte authentique de vente, sauf si le RESERVATAIRE entend financer, par un prêt bancaire, l'intégralité du montant de son acquisition. Dans ce cas, le RESERVATAIRE qui aura prévenu le RESERVANT du sort qu'il entend réserver au dépôt de garantie, au moins un (1) mois avant la réitération de l'acte, se verra restituer celui-ci dans un délai maximum d'un (1) mois suivant la signature de l'acte notarié.

b) Si le RESERVATAIRE use de son droit de rétraction, le dépôt de garantie lui sera restitué par le dépositaire dans le délai d'un (1) mois.

c) Sera restituée par le dépositaire, sans indemnité de part et d'autre, au RESERVATAIRE dans les trois (3) mois de sa demande écrite (par lettre recommandée avec demande d'avis de réception) et justifiée dans les cas prévus à l'article R.261-31 du Code de la construction et de l'habitation ci-après expressément rappelés à l'article 13. Le RESERVANT devra, dans un délai de quinzaine après l'émission de la demande de remboursement, faire connaître au RESERVATAIRE et au dépositaire s'il reconnaît ou s'il conteste le droit du RESERVATAIRE au remboursement. En cas de contestation du RESERVANT, l'indisponibilité ne cessera qu'après décision de justice.

d) Sera acquise au RESERVANT, qui ne pourra pas demander une quelconque autre indemnité, et qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le RESERVATAIRE ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celles énoncées à l'article R.261-31 du Code de la construction et de l'habitation, A ce titre, le RESERVATAIRE donne d'ores et déjà ordre irrévocable au dépositaire de débloquent le montant du dépôt de garantie sur simple présentation par le RESERVANT :

D'une copie des présentes,

ET

D'une copie du courrier du RESERVATAIRE, postérieur au délai de rétractation stipulé indiquant son intention de ne pas donner suite à la présente réservation, OU

D'une copie de la sommation d'avoir à régulariser l'acte authentique de vente, ET

D'un procès-verbal de carence dressé par le notaire sus-désigné.

ARTICLE 8 - MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

La partie du prix payable le jour de la signature de l'acte authentique sera fonction de l'avancement des travaux à cette date, tel que déterminé par l'attestation établie par l'architecte ou le maître d'œuvre.

Le réservant informera le réservataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la survenance de chacun des événements ci-dessous. La somme stipulée payable lors de chacun de ces événements devra être versée par l'acquéreur dans un délai de quinze jours à compter de la réception de cette lettre, délai à l'expiration duquel l'acquéreur devra payer en sus une pénalité calculée prorata temporis sur la base de 1% par mois, sans autre avis de la part du vendeur. Il est précisé que le règlement de l'appel de fonds sera établi à l'ordre de la banque ou l'établissement ayant délivré la garantie financière d'achèvement.

Les appels de fonds successifs se feront selon l'échelonnement prévisionnel de l'avancement des travaux sans pouvoir excéder les plafonds prévus par la loi. Les dates indiquées sont purement indicatives.

Stade d'avancement	Pourcentage des paiements	Cumul
A la réservation	2%	2%
A la signature de l'acte authentique	28 %	30 %
Achèvement des fondations.	5 %	35%
Achèvement dalle plancher bas du rez-de-chaussée.	10 %	45 %
Achèvement dalle plancher haut du 1 ^{er} étage.	15 %	60 %
A la mise hors d'eau du bâtiment.	10 %	70%
Cloisons en cours d'installation.	20 %	90 %
Achèvement des travaux.	5 %	95%
A la mise à disposition.	5 %	100%

En ce qui concerne le calendrier celui-ci est donné à titre indicatif, et reste lié à l'avancement des travaux. La date de livraison peut être reportée ainsi qu'il est prévu au paragraphe « IV – Délai prévisionnel de la livraison des ouvrages » .

Le paiement du solde du prix sera garanti par l'hypothèque légale du vendeur réservé par le réservataire, indépendamment de l'action résolutoire qu'il pourra mettre en œuvre.

ARTICLE 9 - REMISE DE DOCUMENTS

Le réservataire reconnaît avoir reçu et avoir pris connaissance sans réserve des documents suivants

- Un exemplaire du présent contrat.
- Une notice descriptive.
- Le plan de masse.
- Le plan d'étage
- Le plan de sous-sol
- Le plan de vente du logement réservé.
- L'état des risques et pollutions dans les conditions susvisées.
- La note de demande des travaux modificatifs.

ARTICLE 10 – ENREGISTREMENT

Le présent contrat n'est pas soumis à la formalité de l'enregistrement. Si la formalité était cependant requise par le réservataire, les frais seraient à sa charge.

ARTICLE 11 - ELECTION DE DOMICILE ET NOTIFICATIONS

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, et notamment pour la notification prévue du présent contrat, il est fait élection de domicile :

- Par **le réservant** :
En son siège social, 10 Rue Roquépine, 75008 Paris
- Par **le réservataire** :
A l'adresse figurant en tête des présentes

Le réservataire donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Il reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du Compte email qu'il a indiqué aux présentes, tant pour son accès et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder.

Il est ici précisé que dans l'hypothèse d'une notification par voie électronique, le réservataire recevra à cet effet à son adresse mail un e-mail de la société chargée de l'acheminement, à savoir la société AR24, 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 réservant ou par le notaire au réservataire.

Toute correspondance avec le réservant ou par le notaire dans le cadre de l'exécution du présent contrat effectuée par le réservataire au travers de son Compte e-mail sera réputée effectuée par ce réservataire 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 réservataire s'engage à signaler immédiatement au réservant par écrit toute perte, fermeture ou usage abusif de son Compte e-mail, et à lui communiquer ses nouvelles coordonnées de compte e-mail.

Il est précisé qu'en cas de pluralité de réservataires et d'utilisation de la même adresse e-mail, chacun déclare avoir un accès à ladite boîte e-mail et chacun donne mandat exprès à l'autre pour accepter de recevoir la lettre recommandée électronique.

ARTICLE 12 - REPRODUCTION DES TEXTES LEGAUX

Articles R.261-28 à R.261-31 du Code de la construction et de l'habitation :

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

Article R 261-29 : Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert, au nom du réservataire, dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique 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 cet acte.

Article 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 un délai prévu au contrat préliminaire,

b) si le prix de vente excède de plus de cinq pour cent 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 à dix pour cent aux prévisions dudit contrat,

d) si l'un des éléments d'équipements substantiels 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 dix pour cent. 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 de restitution, le remboursement intervient dans un délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

Article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation :

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

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

Lorsque l'un des actes mentionnés au premier alinéa est dressé en la forme authentique, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de dix jours à compter de la notification ou de la remise d'un projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné au premier alinéa. En aucun cas, l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de dix jours.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

ARTICLE 13 - REGULARISATION de L'ACTE de MUTATION

Le Réservant et le Réservataire (s) envisagent de procéder à la signature de l'acte de mutation constituant l'acte de vente dans un délai de 3 mois à compter de la signature du présent contrat et au plus tard dans le délai de validité des présentes.

La vente sera régularisée par acte notarié.

Le réservataire devant alors justifier de la disponibilité des fonds permettant de payer le solde du prix objet de la vente.

Le notaire recevant l'acte de vente sera Maître Brigitte ALMEIDA FAXIOLO, notaire à RUEIL-MALMAISON (Hauts de Seine).

Fait à
Le
En Exemplaires.

LE RÉSERVANT
Signature

« Lu et approuvé

LE RÉSERVATAIRE
Signature(s) précédée(s)
De la mention

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES (1)

ETAT CIVIL DU RESERVATAIRE

M. - Nom: Prénoms :
Né le : à Téléphone :
Domicile : Télécopie :
Profession : E-mail :

Mme – Nom de naissance : Prénoms :
Né(e) le : à Téléphone :
Domicile : Télécopie :
Profession : E-mail :

Mariés Date du mariage :
Lieu du mariage :
Contrat de mariage conclu le :
Régime matrimonial adopté :
Nom du notaire ayant reçu le contrat :

Union libre

Pacte civil de Solidarité Conclu le :
Lieu du Tribunal :

Célibataire

(1) Les informations collectées font l'objet d'un traitement informatique ayant pour seule finalité le traitement de votre réservation et notre gestion commerciale. (Conformément au 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)