

**CONTRAT DE RESERVATION  
VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT  
LOGEMENT**

**NOM COMMERCIAL DE L'OPERATION :**

**ESTRELLA**



**1- LE RESERVANT :**

La Société dénommée **SCCV BUFFON** ayant son siège social à SAINT HERBLAIN (44800), 1 impasse Claude Nougaro, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES et identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 878 465 764

Représentée par Monsieur Stéphane DABLEMONT, Directeur Général Délégué de REALITES MAÎTRISE D'OUVRAGE, ou toute personne ayant reçu délégation à cet effet.

**2- LE RESERVATAIRE, personne(s) physique(s) :**

Civilité :		Civilité :	
Nom patronymique :		Nom patronymique :	
Epouse :		Epouse :	
Prénom(s)		Prénom(s)	
Date de Naissance :		Date de Naissance :	
Lieu de Naissance :		Lieu de Naissance :	
Profession :		Profession :	
Adresse :		Adresse :	
Code Postal :		Code Postal :	
Ville :		Ville :	
Téléphone :		Téléphone :	
Email :		Email :	
<b>Situation familiale :</b>		<b>Situation familiale :</b>	
<input type="checkbox"/> Célibataire		<input type="checkbox"/> Célibataire	
<input type="checkbox"/> Marié :	<input type="checkbox"/> Communauté légale <input type="checkbox"/> Communauté univ. <input type="checkbox"/> Séparation de biens <input type="checkbox"/> Participation acquêts	<input type="checkbox"/> Marié :	<input type="checkbox"/> Communauté légale <input type="checkbox"/> Communauté univ. <input type="checkbox"/> Séparation de biens <input type="checkbox"/> Participation acquêts
Date et lieu de mariage :		Date et lieu de mariage :	
Notaire et date du contrat de mariage :		Notaire et date du contrat de mariage :	
<input type="checkbox"/> PACS :	<input type="checkbox"/> Séparation de biens <input type="checkbox"/> Indivision	<input type="checkbox"/> PACS :	<input type="checkbox"/> Séparation de biens <input type="checkbox"/> Indivision
Date et lieu de conclusion du PACS :		Date et lieu de conclusion du PACS :	
<input type="checkbox"/> Veuf(ve)		<input type="checkbox"/> Veuf(ve)	
<input type="checkbox"/> Divorcé(e)		<input type="checkbox"/> Divorcé(e)	

**LE RESERVATAIRE, personne morale :**

Nom de la société		Siège social	
Forme juridique			
En cours d'immatriculation	<b>Oui</b> <b>Non</b>	SIREN	
Nom du représentant		Qualité du représentant	

Paraphes RESERVANT	Paraphes RESERVATAIRE
--------------------	-----------------------

**I - CONDITIONS PARTICULIERES**

**ARTICLE 1 - CARACTERISTIQUES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

Ville :	Carcassonne (11000)	Date prévisionnelle d'achèvement (**):	
Adresse :	11, quai Riquet Ude	Ensemble immobilier dans le périmètre d'une association syndicale :	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> non
Destination de l'ensemble immobilier :	Résidence services	Ensemble immobilier placé sous le régime de la copropriété :	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> non
Références cadastrales du terrain d'assiette :	AI 103	N° du permis de construire :	PC 11069 19R 0132
Notaire de l'opération et adresse :	Me CABANAC, 45 allée de Chartres 33000 BORDEAUX	Nombre de logements de l'ensemble immobilier (*):	<b>108</b>

(\*) Tous bâtiments compris et sous réserve de regroupements et divisions ;

(\*\*) L'attention du RESERVATAIRE est attirée sur la pandémie en cours qui pourrait avoir des conséquences et répercussions encore inconnues.

**ARTICLE 2 - CARACTERISTIQUES DU BIEN RESERVE**

La réservation, objet du présent contrat, porte sur :

Nature de l'acquisition :	<input type="checkbox"/> Investissement LMNP <input type="checkbox"/> Investissement Censi-Bouvard		
Nature du logement :	<input type="checkbox"/> Appartement	Nombre de pièces principales :	
Numéro du logement :		Enumération des pièces principales :	-
Etage :			
Surface habitable approximative (m <sup>2</sup> ) :			
Numéro et type de parking :			
Jouissance privative :	<input type="checkbox"/> Terrasse <input type="checkbox"/> Balcon <input type="checkbox"/> Jardin	Enumérations des pièces de services, dégagements, couloirs :	<input type="checkbox"/> Couloir <input type="checkbox"/> WC <input type="checkbox"/> Salle de bains <input type="checkbox"/> Autre .....
Numéros et type de locaux annexes (local vélo, cave) :			
Nom du notaire éventuel du RESERVATAIRE et adresse :			

Si la vente porte exclusivement sur la nue-propriété des biens, se reporter à l'annexe correspondante.

Paraphes RESERVANT	Paraphes RESERVATAIRE
--------------------	-----------------------

**ARTICLE 3 - PRIX**

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix indiqué ci-après, TVA comprise :

<b>Taux de TVA applicable (en %) :</b>		<b>Prix TTC (en euros) logement seul :</b>	
<b>Prix total TTC (en euros) mobilier inclus</b>		<b>Prix TTC (en euros) mobilier*</b>	

\* le mobilier étant vendu non par le RESERVANT mais par le gestionnaire de la résidence (voir annexe Résidence Gérée)

**ARTICLE 4 - PAIEMENT DU PRIX**

Conformément à l'article R. 261-14 du Code de la construction et de l'habitation, le prix de vente sera exigible selon l'échelonnement suivant, en fonction de la nature des biens réservés (immeuble collectif ou maison individuelle) :

Appels de fonds Collectif	Stade d'avancement
5 %	À la réservation ou à l'acte authentique de vente
25 %	Au démarrage des travaux de construction
5 %	À l'achèvement des fondations
20 %	À l'achèvement du plancher bas du rez-de-chaussée
10 %	À l'achèvement du plancher bas du 2 <sup>ème</sup> étage
5 %	À la mise hors d'eau
10 %	À l'achèvement des menuiseries extérieures
10 %	À l'achèvement des doublages
5%	À l'achèvement des biens
5%	À la mise à disposition

**ARTICLE 5 - FINANCEMENT**

❖ **Recours à un prêt** : Le RESERVATAIRE déclare qu'il assurera le financement de l'acquisition s'il la réalise à l'aide d'un ou plusieurs emprunts dans les conditions suivantes :

Apport personnel : euros

Montant du ou des prêts :

<u>Montant</u>	<u>Durée</u>	<u>Taux nominal d'intérêt Maximum</u>

❖ **Non recours à un prêt** :

Le RESERVATAIRE déclare qu'il n'envisage pas de solliciter d'emprunt pour financer son acquisition et apposera ci-après la mention manuscrite prévue par la Loi n° 79-596 du 13 juillet 1979, codifiée par les Articles L 312-1 et suivants du Code de la Consommation.


« Je déclare ne pas avoir recours à un ou plusieurs prêt(s) pour le financement de l'acquisition objet du présent contrat de réservation. Je reconnais avoir été informé(e) que si j'avais néanmoins recours à un ou plusieurs prêt(s), je ne pourrai me prévaloir des dispositions de la Loi n°79-596 du 13 juillet 1979, pour considérer le présent contrat de réservation caduque et demander la restitution du dépôt de garantie. »

Mention manuscrite à recopier par chacun des RESERVATAIRES suivie de sa signature

Paraphes RESERVANT	Paraphes RESERVATAIRE
--------------------	-----------------------



un compte spécial ouvert au nom du RESERVATAIRE par le notaire de l'opération dont les coordonnées bancaires sont les suivantes :

Relevé d'identité Bancaire				
 CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS 56, rue de Lille 75356 PARIS CEDEX 07 SP	Domiciliation :		SIEGE SOCIAL	
	Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
	40031	00001	0000279036Z	29
Cadre réservé au destinataire du relevé		Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)		
		FR35	4003	1000 0100 0027 9036 Z29
SELAS "LEBEAU & CABANAC", Notaires associés 45 Allées de Chartres 33000 BORDEAUX		Identifiant International de la Banque (BIC)		
		CDCGFRPPXXX		

Si le RESERVATAIRE use de son droit de rétractation dans le délai de (10) dix jours prévus au présent contrat, le dépôt de garantie lui sera restitué.

#### ARTICLE 7- ENVOI ELECTRONIQUE

Le RESERVATAIRE donne son accord pour que la notification du présent contrat et du projet d'acte qui lui sera adressée préalablement à la signature de l'acte authentique ou tout autre envoi relatif à la future acquisition en réalisation du contrat de réservation objet des présentes, puisse lui être faite par lettre recommandée par courrier électronique, et ce conformément aux dispositions de l'article L100 du Code des postes et des communications électroniques.

Le(s) RESERVATAIRE(S) autorise(nt) le RESERVANT et le notaire de l'opération visé ci-dessus ainsi que les structures et filiales qui agirait pour leur compte à adresser tout envoi ou notification en courrier recommandé relatif à l'acquisition, objet des présentes, par voie électronique aux adresses électroniques suivantes, étant spécifié qu'en cas de pluralité de réservataires, chacun d'eux doit avoir une adresse mail personnelle :

Nom et prénom RESERVATAIRE	Adresse mail RESERVATAIRE
RESERVATAIRE 1 :	
RESERVATAIRE 2 :	

Ce procédé pourra être utilisé pour les notifications qui s'avèreraient nécessaires en vue de l'acquisition des Biens réservés.

Déclare(nt) :

- Disposer des moyens techniques nécessaire et d'un matériel adapté afin de bénéficier d'un accès régulier aux courriers recommandés électroniques et d'en prendre connaissance depuis un compte de messagerie email et un navigateur web fiable et à jour
- Posséder une boîte mail disposant suffisamment d'espace libre pour recevoir lesdites notifications
- Communiquer tout changement d'adresse au cas où l'ancienne deviendrait indisponible et ne pas filtrer les notifications
- Signaler immédiatement toute perte ou tout usage abusif du compte email

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

**Signature du(es) RESERVATAIRE(S) précédée de la mention « bon pour accord »**

Paraphes RESERVANT	Paraphes RESERVATAIRE
--------------------	-----------------------

## II - CONDITIONS GENERALES

### ARTICLE 1- CONTRAT DE RESERVATION

En cas de réalisation du programme, le RESERVANT confère, par les présentes, au RESERVATAIRE la faculté d'acquérir, par préférence à tout autre, les biens immobiliers ci-dessus désignés, considérés en leur état futur d'achèvement.

Le RESERVATAIRE pourra user du présent contrat de réservation, soit pour lui et en son nom, soit au nom d'un tiers, particulier ou société qu'il se substituera après information écrite préalable auprès du RESERVANT, le jour du contrat de réalisation de la vente, avec lequel il sera solidairement responsable du paiement du prix et de l'exécution des conditions de la vente.

### ARTICLE 2- QUALITE DE LA CONSTRUCTION ET DES EQUIPEMENTS

- ❖ La consistance et les caractéristiques techniques de l'ensemble immobilier résultent :
  - De la notice descriptive annexée au contrat de réservation ;
  - Du plan masse prévisionnel de l'ensemble immobilier et du plan prévisionnel des lots, objets de la réservation.
- ❖ Le RESERVANT se réserve expressément la faculté de déposer toute demande de permis de construire modificatif concernant la configuration des bâtiments, leurs implantations et leurs destinations. Par ailleurs, le RESERVANT se réserve la faculté de remplacer certains matériaux dont la fourniture deviendrait difficile ou impossible par des matériaux de même valeur et de qualité égale.
- ❖ Dans le cas où le RESERVATAIRE déciderait que des modifications sont apportées aux biens réservés, ou que des travaux supplémentaires sont exécutés, il devra s'adresser au RESERVANT qui appréciera avec le Maître d'Œuvre ayant la direction des travaux, si les modifications demandées sont réalisables, sans mettre d'obstacle à la conformité de l'immeuble par rapport au permis de construire obtenu et/ou si les travaux modificatifs ou complémentaires demandés sont encore réalisables compte tenu du stade d'avancement des travaux.

### ARTICLE 3- GARANTIES DE LA VENTE

<b>Garantie des vices et des défauts de conformité apparents</b>	En application de l'article L.261-5 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie des vices de construction ou des défauts de conformité. A ce titre, l'acquéreur dispose d'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 susmentionné.
<b>Garantie décennale</b>	En application de l'article L.261-6 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie décennale, visée aux articles 1792 et suivants du Code Civil. Cette garantie vise la réparation des dommages de nature à compromettre la solidité de l'ouvrage ou qui le rendent impropre à sa destination et qui surviennent dans les dix ans suivant la réception de l'ouvrage.
<b>Garantie biennale</b>	En application de l'article 1792-3 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu du bon fonctionnement des éléments d'équipement de l'ouvrage pendant un délai de deux ans à compter de sa réception.
<b>Garantie de l'isolation phonique</b>	En application de l'article L.111-11 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.
<b>Garantie d'achèvement</b>	Le RESERVANT fournira au RESERVATAIRE devenu acquéreur en état futur d'achèvement, la garantie d'achèvement prévue par les articles R.261-17 à R261-24 du Code de la construction et de l'habitation.

Paraphes RESERVANT

Paraphes RESERVATAIRE

#### ARTICLE 4- DELAI PREVISIONNEL D'EXECUTION DES TRAVAUX ET D'ACHEVEMENT

La date prévisionnelle d'achèvement des travaux est indiquée dans les CONDITIONS PARTICULIERES.

Toutefois ce délai pourra être majoré en cas de force majeure ou pour une cause légitime de suspension des délais parmi lesquelles les intempéries au sens de la réglementation du travail, la grève générale ou partielle, les défaillances d'entreprises, les injonctions administratives, les expertises, le retard de paiement du RESERVATAIRE, la réalisation de travaux modificatifs, 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), le retard dans la mise à disposition du terrain d'assiette de l'opération par le vendeur du terrain, le retard des sociétés concessionnaires, de l'aménageur de la ZAC et des services publics dans l'aménagement de l'ensemble immobilier. Est également considérée comme cause légitime de suspension, tout impact d'une épidémie ou pandémie.

Ces circonstances auront pour effet de retarder l'achèvement du bien vendu d'un temps égal au double de celui effectivement enregistré, en raison de leur répercussion, inconnue dans son principe et/ou dans son ampleur au jour de la signature des présentes, sur l'organisation générale du chantier. Le calcul étant effectué en jours ouvrés.

❖ Il est ici précisé que les délais d'achèvement et de livraison ne s'entendent pas concomitamment afin de permettre une livraison avec un niveau de finitions satisfaisant. Ainsi, si à la date d'achèvement éventuellement prorogée, le RESERVANT n'était pas en mesure de livrer au RESERVATAIRE le bien vendu, il disposera d'un délai supplémentaire de 30 jours pour le faire. Le RESERVATAIRE est informé qu'un courrier lui sera adressé lui indiquant la date précise de livraison de son bien et les conditions dans lesquelles il pourra en prendre possession.

❖ Par ailleurs, il est ici convenu que les travaux de parachèvement devront être achevés dans le délai d'UN an à compter de l'achèvement de l'immeuble.

❖ Le RESERVATAIRE déclare être informé que le transfert de propriété de la totalité de son bien ne sera effectif qu'à compter de la livraison. Le RESERVATAIRE n'est ainsi pas autorisé avant cette date à se rendre sur le chantier.

#### ARTICLE 5- PRIX

❖ Le RESERVATAIRE déclare accepter, sans obligation pour lui d'acquiescer, cette faculté de se porter acquéreur moyennant le prix ferme et définitif indiqué aux CONDITIONS PARTICULIERES, sans révision. Ce prix s'entend Toutes Taxes Comprises au taux de TVA actuellement en vigueur. Toutefois en cas de variation du taux de la taxe sur la valeur ajoutée, le prix sera ajusté en conséquence.

❖ Le prix de vente ne comprend pas les frais suivants qui seront à la charge du RESERVATAIRE :

- Les frais et émoluments de l'acte notarié y compris les frais de publicité foncière que ces frais soient liés à la vente ou au prêt contracté par le RESERVATAIRE ;
- Les frais et charges financières des emprunts qui seraient contractés par le RESERVATAIRE ;
- Les éventuels honoraires supplémentaires dus au notaire de l'opération pour le suivi du dossier ;
- Les charges de copropriété et d'association syndicale libre à compter de la date de livraison prévue par la première convocation de du RESERVATAIRE sauf décalage dont l'origine serait une des causes prévues à l'article 4 ci-dessus ;
- La quote-part correspondant aux biens vendus, des frais d'établissement du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division, des frais de constitution d'association syndicale, des frais de dépôts des pièces afférentes au programme immobilier, du Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage et de tous les actes nécessaires à la régularisation de la présente vente,
- Le montant de tous impôts et taxes, participations et autres redevances à la charge du RESERVATAIRE, y compris ceux qui viendraient à être modifiés ou créés ;
- Le coût des travaux supplémentaires demandés par le RESERVATAIRE par rapport aux prévisions de la réservation.

#### ARTICLE 6- PAIEMENT DU PRIX

❖ Les fractions payables en fonction de l'état d'avancement des travaux atteintes au jour de la signature de l'acte de vente, sont exigibles immédiatement lors de la signature dudit acte de vente.

❖ Les versements postérieurs à la vente effectués par le RESERVATAIRE devront intervenir, au plus tard, dans les quinze jours qui suivront la réception de la notification par courrier simple ou par LRAR du stade d'avancement des travaux rendant exigible une nouvelle fraction du prix.

❖ Ce délai écoulé, les sommes dues donneront lieu à une indemnité compensatrice, conformément à l'article R. 261-14 du Code de la construction et de l'habitation de 1% par mois de retard, tout mois commencé étant compté en entier.

#### ARTICLE 7- FINANCEMENT

❖ Dans l'hypothèse où le RESERVATAIRE aurait recours à un prêt, le RESERVATAIRE s'engage envers le RESERVANT à savoir :

- procéder au dépôt de sa demande de prêt auprès d'au moins deux banques ou organismes financiers différents, dans les meilleurs délais en fournissant sans retard tous les renseignements et documents qui pourront lui être demandés au titre de l'obtention du ou des prêts et à justifier au RESERVANT de ses demandes ;

Paraphes RESERVANT	Paraphes RESERVATAIRE
--------------------	-----------------------

- s'engage à informer et à transmettre au RESERVANT le justificatif de l'accord du prêt ou du courrier de la banque indiquant son refus de financement sans délais et au plus tard dans les 15 jours de cet accord ou de ce refus

Faute d'avoir obtenu le prêt pour une raison ne dépendant pas de la volonté du RESERVATAIRE dans le délai de 2 mois des présentes, le contrat sera considéré comme nul et non avenue si bon semble au RESERVANT.

❖ Dans l'hypothèse d'un refus du ou des prêts sollicités pour une raison ne dépendant pas de sa volonté, le RESERVATAIRE accepte d'ores et déjà que le RESERVANT réalise les démarches auprès d'un partenaire bancaire pour l'obtention du financement. A compter de la date de communication du refus par le RESERVATAIRE et de la réception de l'intégralité des pièces exigées au mandant de recherche de financement, le RESERVANT disposera d'un délai de 60 jours pour obtenir le financement sollicité. A défaut d'obtention dudit financement, les présentes seront nulles et non avenues et le dépôt de garantie sera restitué au RESERVATAIRE.

## ARTICLE 8- REALISATION DE LA VENTE

### ❖ Délai de rétractation :

Conformément à l'Article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le présent contrat de réservation ne deviendra définitif qu'au terme d'un délai de (10) dix jours pendant lequel le RESERVATAIRE a la faculté de se rétracter. Un exemplaire du présent contrat avec ses annexes sera adressé au RESERVATAIRE par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le délai de rétractation de (10) dix jours court à compter du lendemain de la première présentation de cette lettre au RESERVATAIRE. Celui-ci pouvant exercer sa faculté de rétractation avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'adresse suivante : REALITES - Services Administration des Ventes - 1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN

### **Article L271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation modifié par LOI n° 2015-990 du 6 août 2015 - art. 210 :**

« 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, 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'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, l'acquéreur 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 premier et troisième alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de dix jours. »

### ❖ Conditions suspensives :

La vente ne pourra intervenir que sous les conditions suivantes :

- a. Obtention par le RESERVANT d'un permis de démolir, de construire et/ou de tous permis modificatifs nécessaires, purgés de tout recours et retrait pour la construction du projet envisagé ;
- b. Transfert de propriété du terrain d'assiette du projet au profit du RESERVANT ;
- c. Obtention par le RESERVANT de la garantie financière d'achèvement ;
- d. Le cas échéant, obtention par le RESERVATAIRE d'un financement dans les conditions des articles 5 et 7 des présentes.

En cas de non-réalisation de ces conditions suspensives, le présent contrat sera considéré comme nul.

### ❖ Réitération authentique de la vente :

La vente, si elle se réalise, devra intervenir dans un délai maximum de 12 mois, à compter des présentes. Ce délai est précisé à titre indicatif et les parties conviennent qu'il pourra être réduit à l'initiative du RESERVANT par la notification faite au RESERVATAIRE du projet d'acte dans les formes et délais prévus à l'article R 261-30 du Code de la construction et de l'habitation dont les dispositions sont reprises ci-dessous. Ainsi, l'acte de vente devra intervenir sous réserve de la réalisation des conditions suspensives et de l'obtention de la garantie d'achèvement **un mois calendaire à compter de la notification au RESERVATAIRE du projet d'acte de vente.** Conformément à l'article R.261-30 du Code de la construction et de l'habitation, il sera notifié un mois au moins avant sa signature au RESERVATAIRE par lettre

Paraphes RESERVANT	Paraphes RESERVATAIRE
--------------------	-----------------------

recommandée avec demande d'avis de réception, l'offre de vente du RESERVANT comportant les informations et documents suivants :

- 1- Un projet notarié de l'acte de vente ;
- 2- L'état descriptif de division-règlement de copropriété et si nécessaire l'état descriptif de division en volumes et les statuts de l'association syndicale ;
- 3- La notice descriptive conforme à l'arrêté du 10 Mai 1968 ;
- 4- le plan du bien vendu, avec indication des surfaces des pièces et dégagements ;
- 5- Le cas échéant, le plan du ou des stationnements ;
- 6- Le plan de masse.

A défaut de signature, le RESERVANT sera libéré de tout engagement envers le RESERVATAIRE, sans préjudice de toutes actions qu'il pourra exercer à son encontre.

#### ARTICLE 9- SORT DU DEPOT DE GARANTIE

En cas de réalisation de la vente	Le montant du dépôt de garantie déposé sur un compte spécial en l'étude du notaire de l'opération sera imputé sur la partie du prix payable comptant. Dans l'hypothèse où le financement du RESERVATAIRE intégrerait le dépôt de garantie, le dépôt de garantie pourra lui être restitué si les fonds versés par l'organisme prêteur au jour de l'acte authentique de vente comprennent le dépôt de garantie et la partie du prix payable comptant. Cette restitution pourra éventuellement s'opérer par compensation sur les autres frais dus par le RESERVATAIRE (provision sur frais de notaire et/ou quote-part de frais de règlement de copropriété)
En cas de non-réalisation de la vente	Le dépôt de garantie sera restitué au RESERVATAIRE dans les trois mois de sa demande, sans qu'il y ait lieu à indemnité de part ni d'autre, si ce dernier renonçait à acquérir en invoquant l'une des causes énoncées à l'article R 261-31 du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement reproduits, rétractation dans le cadre de l'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation, ou non obtention d'un financement dans les conditions des articles 5 et 7 des présentes En cas de non-réalisation de la vente pour toutes autres hypothèses, le dépôt de garantie serait acquis au RESERVANT.

#### ARTICLE 10- INFORMATION RISQUES ET POLLUTIONS

❖ Les articles L125-5 et R125-26 du Code de l'Environnement prescrivent au vendeur de faire établir un Etat des Risques et Pollutions fondé sur les informations transmises par la Préfecture. Un tel état signé par les parties est annexé aux présentes.

❖ Le RESERVANT déclare qu'à sa connaissance, l'ensemble immobilier dont dépendront les biens objet des présentes, n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'indemnité.

❖ Le RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance de la situation et de l'environnement de l'immeuble que le RESERVANT se propose d'édifier.

#### ARTICLE 11- REPRODUCTION DES TEXTES LEGAUX

Le RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance des articles R. 261-28 à R. 261-31 du Code de la Construction et de l'habitation conformément à l'article R. 261-27 dudit code et qui sont littéralement reproduits ci-après.

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

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

**Article R. 261-30 :** "Le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte."

**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 RESERVANT dans le délai prévu au contrat préliminaire ;
- b) 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 ;
- c) 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 ;

Paraphes RESERVANT	Paraphes RESERVATAIRE
--------------------	-----------------------

- d) *Si l'un des éléments d'équipements prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;*  
e) *Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 %.*  
*Dans les cas prévus au présent article, le réservataire notifie sa demande de remboursement au RESERVANT 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."*

#### **ARTICLE 12- TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES**

Le RESERVANT informe le RESERVATAIRE qu'ils communiqueront exclusivement par l'intermédiaire de la plateforme informatique du RESERVANT, MyRéalités, dès lors que le lot acquis est inclus dans un programme disponible sur ladite plateforme. Le RESERVATAIRE se connectera à son compte grâce à un code communiqué par le RESERVANT. Ledit compte permettra au RESERVATAIRE d'accéder à l'ensemble des données personnelles et des données relatives au projet immobilier.

En sa qualité de responsable de traitement, le RESERVANT s'engage à se conformer à la législation relative à la protection des données personnelles et notamment à la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés. Le RESERVATAIRE est informé que les informations collectées par le RESERVANT sont nécessaires à l'exécution du présent contrat et du contrat de vente en l'état futur d'achèvement. Le défaut de communication de ces informations empêchera donc la conclusion du contrat.

LE RESERVATAIRE autorise par ailleurs le RESERVANT à procéder au transfert de ces données à des prestataires ou sous-traitants intervenant dans le cadre du présent contrat et de ses suites ainsi qu'à traiter ces informations à des fins commerciales.

Le RESERVANT s'engage à prendre toutes les précautions utiles afin de préserver la sécurité, la confidentialité et l'intégrité des données collectées et toute utilisation détournée de ces données.

Le RESERVATAIRE dispose de la faculté d'exercer, dans les hypothèses définies par le règlement européen sur la protection des données n° 2016/679 du 27 avril 2016, ses droits d'accès, de rectification, de suppression et de portabilité portant sur les données le concernant ainsi que son droit de demander la limitation ou de s'opposer au traitement. Il peut également définir les directives relatives à l'exercice desdits droits après son décès. Ces droits peuvent être exercés en écrivant à : REALITES - Traitement des Données Personnelles - 1 impasse Claude Nougaro 44800 SAINT HERBLAIN.

Le RESERVATAIRE dispose enfin du droit d'introduire une réclamation auprès de l'autorité de contrôle, à savoir la CNIL. Le RESERVANT se réserve le droit de donner accès aux données à caractère personnel en sa possession à la demande d'une autorité administrative ou judiciaire compétente.

Les données à caractère personnel collectées dans le cadre du présent contrat seront conservées pour la durée du contrat augmentée de la durée nécessaire à l'exercice ou la défense par le réservant de ses droits en justice.

Par la signature du présent contrat, le RESERVATAIRE donne son consentement à la collecte et au traitement des données personnelles le concernant, en vue des finalités indiquées précédemment. Le RESERVATAIRE est informé qu'il peut retirer ce consentement, étant rappelé que ce retrait est sans incidence sur la licéité du traitement de ces données nécessaires à l'exécution du présent contrat.

Conformément à l'article L223-1 du Code de la consommation, le réservataire est informé qu'il dispose du droit de s'inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique auprès de Bloctel : <http://www.bloctel.gouv.fr/>.

#### **ARTICLE 13- JURIDICTION COMPETENTE**

En cas de désaccord, les parties s'engagent à mettre tous les moyens en œuvre pour trouver une solution amiable. A défaut d'accord entre les parties, le RESERVATAIRE est informé qu'il pourra contacter le médiateur de la consommation, MEDIMMOCONSO, 3, avenue Adrien Moisan, 78 400 CHATOU ou depuis son site internet, <http://medimmoconso.fr> ou par mail, [contact@medimmoconso.fr](mailto:contact@medimmoconso.fr).

Les parties conviennent de soumettre tout différend qui ne serait pas réglé entre elles devant le Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.

L'acte de vente sera substitué purement et simplement au présent contrat ; en cas de contradiction, seules les dispositions de l'acte de vente auront effet.

Le contrat et les annexes constituent un tout indissociable et constituent l'ensemble des obligations des parties, à ce titre, le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu en plus du contrat de réservation les documents suivants cochés ci-après :

Paraphes RESERVANT	Paraphes RESERVATAIRE
--------------------	-----------------------

Un exemplaire du descriptif sommaire	<i>Ecrire « Vu le (date) » par les parties avec signature en première page et signature en dernière page</i>	X
Un exemplaire du plan du logement	<i>A dater et signer par les parties</i>	X
Un exemplaire du plan des stationnements	<i>A dater et signer par les parties</i>	
Un exemplaire du plan du rez-de-chaussée et du plan de l'étage où se situe le logement	<i>A dater et signer par les parties</i>	X
Un exemplaire du plan masse	<i>A dater et signer par les parties</i>	X
Un exemplaire de l'Etat des Risques et Pollutions	<i>A signer</i>	X
Annexe déclaration du Réservant - Information Réservataire	<i>A dater et signer par les parties</i>	
Annexe Résidence gérée	<i>A dater et signer par les parties</i>	

Fait le :	A :
-----------	-----

Fait en un seul original dont l'exemplaire sera conservé par le notaire de l'opération désigné ci-dessus.

LE RESERVANT	LE RESERVATAIRE

Paraphes RESERVANT	Paraphes RESERVATAIRE
--------------------	-----------------------



❖ **Prix du logement :**

Il est payable de deux façons, selon l'option choisie par le RESERVATAIRE (à cocher) :

<input type="checkbox"/> Option 1 : FINANCEMENT <u>TTC</u> DU LOGEMENT	<input type="checkbox"/> Option 2 : FINANCEMENT <u>HT</u> DU LOGEMENT
<p><b>Montant à financer (en €) :</b> .....  <i>Montant auquel s'ajoutent les frais notariés d'acquisition et d'emprunt et le prix TTC du mobilier.</i></p>	<p><b>Montant à financer (en €) :</b> .....  <i>Montant auquel s'ajoutent les frais notariés d'acquisition et d'emprunt et le prix TTC du mobilier.</i></p>
<p><b>Appels de fonds logement (mobilier payé 100% à l'acte) (En %)</b></p>	<p>a) jusqu'à concurrence de 83.33 % du prix à savoir :</p>
<p><b>TOTAL cumulé sur TTC (En %)</b></p>	<p><b>Appels de fonds logement (En %) TOTAL cumulé sur TTC (En %)</b></p>
5 % à la réservation ou à l'acte authentique 5 %	5 % à la réservation ou à l'acte authentique 5 %
25 % au démarrage des travaux de construction 30 %	25 % au démarrage des travaux de construction 30 %
5 % à l'achèvement des fondations 35 %	5 % à l'achèvement des fondations 35 %
20 % à l'achèvement du plancher bas du rez-de-chaussée 55 %	20 % à l'achèvement du plancher bas rez-de-chaussée 55 %
10 % à l'achèvement du plancher bas du 2 <sup>ème</sup> étage 65 %	10 % à l'achèvement du plancher bas du 2 <sup>ème</sup> étage 65 %
5 % à la mise hors d'eau 70 %	5 % à la mise hors d'eau 70 %
10 % à l'achèvement des menuiseries extérieures 80 %	12,33 % à l'achèvement des menuiseries extérieures 82,33 %
10 % à l'achèvement des doublages 90 %	1 % à l'achèvement des biens 83,33%
5 % à l'achèvement des biens 95 %	Après ces versements, le RESERVATAIRE aura acquitté la somme correspondant à la totalité du prix hors taxes des biens réservés.
5 % à la livraison des biens 100 %	
	<p>b) quant au surplus des sommes appelables, savoir :</p> <p><b>11,67 % à l'achèvement des biens</b></p> <p><b>5 % à la mise à disposition des biens</b></p> <p>soit 16.67 % du prix ; il sera réglé directement sur les fonds en dépôt à la Caisse du Notaire de l'opération, en vertu du pouvoir qui est expressément consenti par le RESERVATAIRE au terme des présentes, de percevoir toute somme au titre de la récupération de TVA.</p>

❖ **Dispositions relatives au paiement du solde du prix payable à terme au moyen de la TVA :**

Dans le cas où l'option n° 2 est retenue par le RESERVATAIRE, les modalités de paiement à terme correspondant à la TVA sont la conséquence de la location commerciale qui sera consentie par le RESERVATAIRE à l'exploitant et de l'option pour le paiement de la TVA sur les loyers pendant toute la durée du bail, que le RESERVATAIRE souscrira et qu'il s'oblige à notifier auprès de l'administration fiscale immédiatement en suite de la signature de l'acte de vente notarié. La fraction du prix acquittée au moyen des fonds devant provenir du remboursement, par l'administration fiscale au titre de la TVA devra être versée au notaire du RESERVANT en vertu des instructions données par le RESERVATAIRE.

❖ **Assujettissement à la TVA et mandat fiscal :**

Le RESERVATAIRE rappelant que les biens réservés sont donnés à bail commercial, déclare opter expressément pour l'assujettissement de la location à la TVA dans les conditions prévues à l'article 261 D 4 c) du CGI.

A cet effet, le RESERVATAIRE s'engage à renoncer à la franchise et opter pour l'assujettissement des loyers à la TVA conformément aux dispositions de l'article 293 F du CGI. Il s'engage à renouveler cette option pendant toute la durée de la période donnant lieu à la régularisation.

Le RESERVATAIRE a signé concomitamment aux présentes le mandat irrévocable en deux exemplaires, aux termes duquel le cabinet d'expert-comptable s'engage au nom et pour le compte du RESERVATAIRE à :

- effectuer les formalités :

Paraphes RESERVANT	Paraphes RESERVATAIRE
--------------------	-----------------------

- \* d'option volontaire à la TVA conformément à l'article 293 F du CGI,
  - \* d'option pour le régime réel simplifié,
  - \* de demande de remboursement du crédit de la TVA,
- faire pendant cette période, les déclarations nécessaires, recevoir et répondre aux demandes de renseignements de l'administration.

Il est précisé que le montant des remboursements à recevoir du Trésor Public à ce titre, devra être versé au notaire de l'opération.

Si la réglementation en vigueur devait être modifiée, entraînant ainsi une diminution du montant du remboursement de la TVA actuellement autorisé, la différence entre la somme restant due au RESERVANT et le montant de la TVA effectivement remboursé, pourrait être acquittée par le jeu du régime normal de déduction de la TVA exigible sur les loyers.

En conséquence dans cette hypothèse, le RESERVATAIRE s'engage à donner au notaire tous pouvoirs à l'effet de verser au RESERVANT les sommes correspondantes à la TVA grevant les loyers jusqu'à concurrence du solde du prix ci-dessus défini.

❖ **Modalités du versement de la TVA à effectuer auprès du RESERVANT :**

La totalité des sommes à recevoir au titre de la TVA étant destinée au RESERVANT, le RESERVATAIRE confère dès à présent mandat irrévocable au notaire du RESERVANT (notaire de l'opération), à l'effet de recevoir du Trésor Public la somme correspondant au remboursement de la TVA, afin d'en effectuer le versement en son acquis respectivement au compte du RESERVANT en paiement des sommes qui lui sont dues.

Ces sommes seront portées, dès leur versement par le Trésor Public sur un compte spécial ouvert dans la comptabilité du notaire du RESERVANT, tiers détenteur desdits fonds.

Su production des justificatifs relatifs aux deux derniers échéanciers ci-dessus, les fonds ainsi reçus du trésor public seront versés par le notaire au compte centralisateur des prix de vente de l'opération.

Etant ici rappelé qu'il sera tenu compte, dans les versements à effectuer au RESERVANT, des paliers prévus à l'article R 261-14 du CCH.

❖ **Sanction de l'acquéreur :**

Si le remboursement de la T.V.A. était refusé par l'Administration par suite de la faute ou de la négligence du RESERVATAIRE devenu acquéreur à remplir l'une des conditions ci-dessus ou d'une impossibilité tenant à lui ou de toute autre cause, le solde du prix de la présente vente deviendrait immédiatement exigible, dans la limite de l'échéancier ci-dessus, et l'acquéreur serait tenu de s'acquitter personnellement et directement, de l'intégralité du solde du prix dans les HUIT (8) jours de la constatation par le RESERVANT devenu vendeur du refus de paiement par l'Administration fiscale,

Dans ce cas, il appartiendra ensuite à l'Acquéreur de récupérer directement par lui-même le montant de la T.V.A. auprès de l'Administration, sans qu'il ne puisse aucunement conditionner le paiement immédiat du solde du prix d'acquisition à la décision de l'Administration fiscale.

L'Acquéreur fera son affaire personnelle de l'obtention et supportera le coût de toute caution que l'Administration fiscale pourrait exiger de lui pour effectuer le remboursement de la T.V.A.

❖ **Délégation de loyers à titre gratuit :**

En cas de défaut de paiement de la partie du prix non payable comptant, (correspondant à tout ou partie de la récupération de la TVA) le RESERVATAIRE devenu acquéreur autorise l'exploitant, locataire des biens objet des présentes, à séquestrer le montant des loyers dus et à les reverser au vendeur jusqu'au paiement complet des sommes dues à ce dernier. Ainsi, le RESERVANT devenu vendeur sera subrogé dans les droits de l'acquéreur concernant les loyers dus tant que le vendeur n'aura pas été réglé du montant total dû. Ladite délégation de loyers sera acceptée par l'exploitant aux termes de l'acte authentique réitérant les présentes.

❖ **Avertissement :**

Le RESERVANT déclare qu'il ne garantira nullement et en aucune façon un quelconque régime fiscal lié à la location, ni d'éventuels avantages fiscaux pouvant en être attendus par le RESERVATAIRE, notamment si ce dernier entend soumettre les Biens au régime fiscal LMP/ LMNP.

Le RESERVATAIRE déclare avoir pris entière connaissance tant par le contenu du présent contrat que par les explications et informations délivrées par le RESERVANT des obligations fiscales liées à l'investissement réalisé, notamment dans le cadre du régime fiscal LMP ou LMNP et de l'article 199 services du code général des impôts avec récupération de TVA, et souhaite faire son affaire personnelle du traitement des dites obligations.

A ce titre il est rappelé au RESERVATAIRE ces diverses obligations à réaliser, indispensables au bénéficiaire fiscal relatif au régime LMNP, dont la régularisation, avec l'exploitant, au plus tard au jour de la régularisation de l'acte authentique de vente, du bail commercial dont le projet est ci-annexé.

Paraphes RESERVANT	Paraphes RESERVATAIRE
--------------------	-----------------------

De plus il est rappelé l'obligation de régulariser par le RESERVATAIRE et le cabinet d'expertise comptable, la lettre de mission permettant à ce dernier d'accompagner le RESERVATAIRE dans ses divers des démarches fiscales relatives à son investissement.

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance de ces rappels et des dispositions fiscales attachées à l'investissement fait par lui au titre de l'impôt sur le revenu et en faire leur affaire personnelle, sans recours quelconque.

Il déclare faire son affaire personnelle de l'évolution de toute législation liée au régime de Loueur en Meublés Non Professionnel, dit « LMNP » et « Censi-Bouvard », et dispense le notaire soussigné d'en rappeler ici le dispositif.

Les annexes particulières suivantes font partie intégrante du contrat :

Kit fiscal <i>Signé en deux exemplaires originaux</i>	X
Bon de commande du mobilier <i>Signé en deux exemplaires originaux</i>	X
Bail commercial <i>Signé en deux exemplaires originaux</i>	X
Fiche choix statut fiscal complétée	X
Mandat pour la livraison <i>(Signé en deux exemplaires originaux en cas d'option pour la procuration)</i>	

Fait à

Le

Signature(s)

Paraphes RESERVANT	Paraphes RESERVATAIRE
--------------------	-----------------------

## MANDAT

### JE SOUSSIGNE :

- Madame/Monsieur \_\_\_\_\_  
Domicilié \_\_\_\_\_

### MANDATE PAR LA PRESENTE,

- Le Gestionnaire de la Résidence

### A L'EFFET :

- De me représenter lors de la livraison de mon bien et de prendre livraison du logement dont je suis propriétaire en mes lieux et place auprès du vendeur et le cas échéant, de formuler toutes les réserves nécessaires
- Signer pour mon compte les pièces contractuelles suivantes :
  - o Procès-verbal de livraison et éventuelle liste des réserves
  - o Attestation de mise à disposition / livraison
- Réceptionner les clefs pour mon compte

### Le tout pour :

- **Le logement n°**
- **Dans la résidence**
- **Pour un montant de 120 euros TTC**  
**A prélever sur le premier versement de loyer**

Le **GESTIONNAIRE** devra formuler auprès du **PROMOTEUR VENDEUR** toutes réserves constatant l'existence de vices apparents.

Le **GESTIONNAIRE** procédera à cette formalité avec sérieux et professionnalisme, cependant la responsabilité **du GESTIONNAIRE** ne pourra être recherchée notamment en ce qui concerne les vices esthétiques et techniques ne s'apparentant pas à des vices de constructions et/ou des défauts de conformités qui ne seraient pas constatés lors de cette réception.

Fait à

Le

Signature(s)