

CONTRAT PRELIMINAIRE A UNE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT SIGNATURE ELECTRONIQUE OU MANUSCRITE

CŒUR L'UNION



Image non contractuelle à caractère d'ambiance

NOM / VILLE DU PROGRAMME			
NOM / PRENOM DES RESERVATAIRES			
N° APPARTEMENT		ÉTAGE	
N° PARKING(S) SOUS-SOL		NIVEAU	
N° PARKING(S) SOUS-SOL		NIVEAU	

ENTRE les personnes ci-après dénommées, il est établi le présent contrat de réservation préliminaire à une vente en état futur d'achèvement :

La société dénommée **SOGEPROM REALISATIONS**, société par action simplifiée, au capital de 40 000 €, ayant son siège social à COURBEVOIE 92400, 34-40 rue Henri Régault, identifiée au SIREN sous le numéro 444 562 029 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Représentée par Monsieur Christophe LOUX, Directeur Régional Toulouse Métropole, dûment habilité aux fins des présentes.

Il est ici précisé que ladite société pourra se substituer une société de son choix dans le bénéfice de ce contrat.

Ci-après dénommée "Le RESERVANT"

D'une Part

ET

La personne morale ou physique dénommée en fin des présentes,

Ci-après dénommée(s) "Le RESERVATAIRE"

D'autre Part,

CONTRAT DE RESERVATION

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

Pour autant que les conditions le permettant soient réunies, le **RESERVANT** s'engage, aux termes du présent contrat de réservation, à offrir au **RESERVATAIRE**, qui accepte, dans le délai ci-après indiqué et dans les conditions ci-après définies, la vente en état futur d'achèvement des biens et droits immobiliers objet des présentes, conformément aux dispositions des articles L. 261-1 et suivants et R. 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation que le **RESERVANT** s'obligera à construire.

Le **RESERVANT** a procédé à des études préalables portant sur cette opération, sa consistance et la qualité de construction. Toutefois, sa réalisation est subordonnée à l'accomplissement de conditions préalables telles que l'obtention du permis de construire purgé de tous recours, l'acquisition des terrains d'assiette de l'opération, la délivrance de la garantie financière d'achèvement, ainsi qu'à sa faisabilité commerciale, technique et financière.

Le **RESERVANT** se réserve ainsi la faculté de ne pas donner suite à son projet si ces conditions préalables ne sont pas réalisées et ce, sans indemnité de part ni d'autre.

Le **RESERVANT** informe le **RESERVATAIRE** qu'il se réserve, néanmoins, dans le cadre de sa commercialisation, le droit de proposer à des investisseurs et/ ou bailleur social, la « vente en bloc » de tout ou partie de l'opération, ce que le **RESERVATAIRE** accepte expressément.

Le présent contrat sera en conséquence caduc en cas de signature entre le **RESERVANT** et un investisseur ou bailleur social d'un contrat de réservation portant sur la totalité de l'opération.

Ceci étant précisé en contrepartie de la présente réservation, le **RESERVATAIRE** versera le dépôt de garantie dont le montant est ci-après visé.

Conformément à l'article L 111-1 du Code de la Consommation, le **RESERVATAIRE** reconnaît qu'une notice d'information précontractuelle lui a été remise préalablement à la signature du présent contrat de réservation et qu'il en a pris connaissance.

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

« L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens de l'article 1601-2 du code civil, reproduit à l'article L. 261-2 du présent code, et de l'article L. 261-11 du présent code lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat, à l'exception des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution en application du II de l'article L261-15. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation. »

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

Le présent exposé fait partie intégrante des engagements résultant du présent Contrat.

En suite de quoi, il a été convenu ce qui suit :

1 - CONDITIONS GENERALES

Pour autant que les conditions permettant la réalisation de l'opération de construction soient réunies, le **RESERVANT** réserve au **RESERVATAIRE**, qui l'accepte, les biens et droits immobiliers ci-après désignés à l'article « Désignation des locaux objet du présent contrat » (ci-après les Biens), considérés en leur état futur d'achèvement et dépendant du projet immobilier dont la consistance, et l'état d'avancement sont décrits à l'article 2.1 des conditions particulières.

1.1 Conclusion de la vente définitive et conditions de Vente

1.1.1 Conclusion de la vente définitive

En application des dispositions de l'article R.261-30, le **RÉSERVANT** notifiera au **RÉSERVATAIRE** au plus tard dans le délai fixé aux conditions particulières le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte.

Faute, par le **RESERVATAIRE**, d'avoir signé l'acte de vente à la date fixée par le **RESERVANT** et sauf résiliation amiable ou prorogation dûment acceptée par le **RESERVANT**, sommation sera faite au **RÉSERVATAIRE** de se présenter aux jours et heures fixés devant le notaire ci-dessus désigné, étant convenu que :

- le défaut de présentation au rendez-vous de signature,
- le refus de signer,
- l'absence de versement de la partie du prix alors exigible,
- toute demande formulée par le **RÉSERVATAIRE** qui aurait pour objet d'introduire dans l'acte de vente des dispositions non conformes à celles de la présente réservation, vaudront renonciation de la part du **RÉSERVATAIRE** à la réalisation de l'acte de vente.

Le **RÉSERVANT** pourra disposer alors librement des biens faisant l'objet de la présente réservation

1.1.2 Conditions de la vente

Si la vente envisagée est conclue, elle aura lieu en l'état futur d'achèvement, sauf dans le cas particulier ci-dessous, sur la base d'un contrat de vente établi en conformité, tant avec les dispositions de l'articles 1601-3 du Code civil qu'avec les dispositions des articles L. 261-1 et suivants, et R. 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, des textes modificatifs et complémentaires, et aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière, notamment sous les conditions et charges suivantes :

Engagement pour le **RESERVANT** devenu **VENDEUR** :

- De vendre les locaux considérés et d'exécuter les travaux en s'obligeant à se conformer aux plans et à la notice descriptive de la construction ci-après visés, sous réserve des modifications pouvant y être apportées par le Vendeur pour des raisons d'ordre technique ou administrative à condition qu'il n'en résulte ni augmentation de prix, ni altération de qualité ;
- Que les cotes exprimées ne sont qu'indicatives, des différences d'un maximum de CINQ POUR CENT (5 %) de la surface habitable totale exprimée par eux étant tenue pour admissible et ne pouvant fonder aucune réclamation. Les surfaces annexes pourront, elles, varier sans recours de l'**ACQUEREUR** ;
- D'en donner la jouissance à l'**ACQUEREUR** lors de la mise à disposition des locaux à la livraison de la construction, sous réserve du complet règlement du prix, ainsi que des indemnités de retard qui pourraient être dues par le **RESERVATAIRE** devenu **ACQUEREUR** ;
- De donner à l'**ACQUEREUR** une garantie d'achèvement ou de remboursement dans les conditions prévues par les articles R. 261-17, R. 261-21 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Engagement pour le **RESERVATAIRE** devenu **ACQUEREUR** :

- De payer le prix de vente, conformément aux stipulations des présentes ;
- D'acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les fractions des charges communes afférentes aux Biens, dans les conditions prévues par le règlement de copropriété contenant état descriptif de division qui sera établi selon les principes d'usage et le cas échéant, celles prévues dans l'état descriptif de division en volumes et les statuts de l'association syndicale. La vente aura lieu en outre, sous les stipulations des textes fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et sous toutes les charges, clauses et conditions résultant du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division, ainsi que le cas échéant de l'état descriptif de division en volumes et des statuts de l'association syndicale y afférente ;
- De supporter et acquitter tous les droits et taxes, contribution de sécurité immobilière, émoluments TTC du notaire et d'une manière générale, tous les frais entraînés par la vente et ceux afférents aux prêts éventuellement sollicités par lui, la taxe à la valeur ajoutée étant déjà comprise dans le prix de vente ; le tout sauf s'il en est stipulé autrement aux termes des conditions particulières des présentes.

Les garanties légales en matière de vente en état futur d'achèvement

- Garantie des vices et des défauts de conformité apparents :
Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction ou des défauts de conformité alors apparents. L'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices ou des défauts de conformité apparents (articles 1642-1 et 1648 du code civil).
- Garantie d'isolation phonique :
Le vendeur en état futur d'achèvement est garant vis-à-vis du premier occupant du respect des prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique, pour une durée d'un an à compter de la prise de possession du bien (article L111-11 du code de la construction et de l'habitation)
- Garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement du bien vendu :
Cette garantie court pendant un délai minimal de deux ans à compter de la réception des travaux prononcée entre le maître d'ouvrage et les entreprises (article 1792-3 du code civil).
- Garantie décennale :
Le vendeur en état futur d'achèvement est tenu de garantir pendant dix ans à compter de la réception des travaux avec les entreprises, des dommages résultant d'un vice caché, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination (articles 1646-1 et 1792 du code civil).
- La garantie d'achèvement :
Le Vendeur 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.

CAS PARTICULIER

Si le présent contrat est conclu à une date telle que l'achèvement de l'ensemble immobilier intervienne effectivement avant la signature de l'acte authentique, les locaux seront vendus achevés au sens de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, des travaux de parachèvement étant éventuellement encore en cours.

L'acte de vente prévoira dans ce cas, l'entrée en jouissance par le **RESERVATAIRE** lors de la signature, tout pouvoir étant conféré au **RESERVANT** pour conduire les travaux de parachèvement. Il prévoira également au profit du **RESERVATAIRE** le bénéfice de la garantie des vices de construction et défauts de conformité apparents (article 1642-1 et 1648 du code civil).

1.2 notifications et correspondances

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

1.2.1. Notification par voie dématérialisée

S'agissant des notifications effectuées par voie électronique, le **RESERVATAIRE** reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du Compte email qu'il a indiqué aux Conditions particulières, 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 **RESERVATAIRE** recevra à cet effet à son adresse mail un courriel de la société chargée de l'acheminement, à savoir la société AR24, identifiée au SIREN sous le numéro 809 480 122 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS et certifiée conformément au décret numéro 2011-434 du 20 avril 2011, lui demandant de confirmer son autorisation de recevoir une lettre recommandée par voie électronique, conformément à l'article 3 du décret n° 2011-144 du 2 février 2011. Cette acceptation permet ensuite la réception de la lettre recommandée adressée par le **RESERVANT** au **RESERVATAIRE**.

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

Dans ces hypothèses, le **RESERVATAIRE** s'engage à signaler immédiatement au **RESERVANT** par écrit toute perte, fermeture ou usage abusif de son Compte e-mail, et à lui communiquer ses nouvelles coordonnées de compte e-mail.

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.

1.2.2 Notification par voie postale

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

1.3 Prix et modalités de paiement

1.3.1 Prix

Le Prix des Biens réservés est indiqué à l'article 2.3 des conditions particulières. Il s'agit d'un prix ferme, définitif et non révisable.

Ce prix s'entend Taxe sur la Valeur Ajoutée comprise au taux mentionné à l'article « Taxe sur la Valeur Ajoutée ». En cas de modification de ce taux de TVA, le prix serait modifié pour tenir compte de l'incidence de cette modification. En tout état de cause, toute hausse ou baisse du taux de TVA fera la perte ou le profit du **RESERVATAIRE** devenu **ACQUEREUR**, sans recours contre le **RESERVANT** devenu **VENDEUR**. Conformément aux dispositions de l'article 269, 2-a) bis du Code Général des Impôts, le taux de la TVA sera déterminé à chaque date d'exigibilité des fractions du prix payable à terme. En conséquence, ce taux ne sera pas nécessairement identique pour chaque fraction du prix stipulé payable à terme.

Sauf s'il en est stipulé autrement aux termes des conditions particulières des présentes, le prix ne tient pas compte :

- 1) des frais d'acte notarié de vente y compris les frais de publicité foncière qui seront à la charge du **RESERVATAIRE**, sauf stipulation contraire à l'article 2.3.
- 2) de la quote-part des frais d'établissement du règlement de copropriété contenant état descriptif de division, et le cas échéant, de l'état descriptif de division en volumes et des statuts de l'association syndicale y afférente, du cahier des charges du lotissement et des statuts de l'ASL, qui sera à la charge du **RESERVATAIRE** selon la quote-part de ce dernier dans les parties communes et/ ou espaces communs,
- 3) s'il y a lieu des frais liés au financement du **RESERVATAIRE**,
- 4) et des travaux modificatifs ou supplémentaires qui pourraient être demandés par le **RESERVATAIRE** par rapport à la notice descriptive annexée aux présentes pour autant que ces travaux supplémentaires ne soient pas la conséquence d'une modification dont le **RESERVANT** serait à l'origine.

1.3.2 Modalités de paiement

Le prix de vente est payable selon l'échéancier indiqué à l'article 2.3.1 conformément aux dispositions de l'article R. 261-14 du Code de la construction et de l'habitation.

Les règlements devront être effectués dans un délai de quinze (15) jours calendaires suivant l'envoi par le **RESERVANT** de chaque attestation d'avancement des travaux établie dans les conditions qui seront précisées dans l'acte de vente, sauf pour la livraison, dont le paiement interviendra concomitamment à l'établissement du procès-verbal de livraison par chèque de banque.

Le paiement du prix sera garanti par l'hypothèque légale du vendeur, réservé au **RESERVANT** devenu **VENDEUR** indépendamment de l'action résolutoire dont il bénéficiera.

1.3.3 Indemnité éventuelle en cas de retard de signature de l'acte de vente

Dans le cas exceptionnel où le **RESERVANT** accepterait, à la demande du **RESERVATAIRE**, de reporter la date de signature de l'acte de vente au-delà de la date indiquée à l'article « Réalisation de la vente » ci-après, le prix de vente des Biens précisés à l'article « Prix », sera majoré d'une pénalité calculée au taux d'un pour cent par mois de retard, tout mois commencé étant considéré comme dû, à titre d'indemnité compensatrice du préjudice subi par le **RESERVANT** du fait du retard apporté à la vente, en particulier pour tenir compte des frais financiers supplémentaires encourus par ce dernier.

Cette indemnité s'appliquerait pour la période commençant à courir au-delà de la date indiquée à l'article « date de signature » ci-après définie à l'article 2.4.

1.4 Date prévisionnelle de livraison

La date prévisionnelle de livraison est indiquée à l'article 2.5 des conditions particulières.

La date prévisionnelle indiquée aux présentes pourra être recalée jusqu'à l'acte de vente en fonction de l'avancement réel de l'opération, ce dont le **RESERVANT** informera le **RESERVATAIRE** au plus tard lors de la notification du projet de contrat de vente notarié.

La date prévisionnelle de livraison, le cas échéant recalée pour la signature de l'acte authentique de vente, est prévisionnelle et peut être retardée en raison de la survenance d'un cas de force majeure au sens de l'article 1218 du code civil et/ ou d'une cause légitime de suspension du délai de livraison ci- après contractuellement définies.

Force majeure

Pour l'application de la présente clause, les cas de force majeure s'entendent de tous les événements remplissant les conditions définies à l'article 1218 du Code civil, c'est à dire tous les événements empêchant temporairement l'exécution par le **VENDEUR** de son obligation d'achever à bonne date les travaux de construction lui incombant pour autant que ces événements échappent au contrôle du **VENDEUR**, qu'ils ne pouvaient pas être raisonnablement prévus lors de la conclusion de la Vente et que leurs effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées. Il est expressément convenu que la survenance d'un cas de force majeure ayant pour objet d'empêcher temporairement le **VENDEUR** de poursuivre les travaux de construction lui incombant aura pour seule conséquence de différer de plein droit le délai qui lui est imparti pour l'achèvement desdits travaux.

Causes légitimes de suspension du délai de livraison

Pour l'application de cette disposition, sont considérés comme causes légitimes de report de délai de livraison, les événements suivants :

- journées d'intempéries empêchant la poursuite normale des travaux, telles qu'établies par les états justificatifs édités par la station météorologique la plus proche auquel les parties conviennent de se rapporter à cet égard, et les interruptions de chantier résultant de l'état du terrain par suite de pluies, inondations ou remontées d'eau ;
- grève générale ou partielle, particulière ou non au secteur socioprofessionnel du Bâtiment ou à ses industries annexes, affectant le chantier, les entreprises, y compris sous-traitantes, les fournisseurs ou un service public ;
- rupture générale d'approvisionnement en énergie nécessaire pour la réalisation du chantier ;
- retard lié à la sauvegarde, au dépôt de bilan, à la cessation de paiement, au redressement judiciaire, à la liquidation judiciaire des ou de l'une des entreprises, y compris sous-traitantes intervenant sur le chantier ou des fournisseurs, des bureaux d'études, maîtres d'œuvre, etc.. (si la sauvegarde, le redressement judiciaire ou la liquidation judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier ou dans un délai de 3 mois suivant la réception des travaux, et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets) ;
- retard provenant de la défaillance d'une entreprise, y compris sous-traitante (la justification de la défaillance pouvant être fournie par la Société vendeuse à l'acquéreur, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'Œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant) ;
- retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci ;

- retards provenant de vices du sol et/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, diagnostic et/ou prescription de fouilles archéologiques, découverte des vestiges archéologiques de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants, découvertes fortuites d'ouvrages ou massifs enterrés (ouvrages, cuves, puits, engins explosifs ..), pollution, inondation, désamiantage ...) et, plus généralement, tous éléments dans le sol ou le sous-sol ou les bâtiments à démolir susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation ;
- injonctions administratives ou judiciaires de suspendre, limiter ou d'arrêter les travaux, y compris celles prises par un expert désigné judiciairement ou encore pour découvertes ou prescriptions archéologiques ... ;
- troubles résultant d'hostilités, attentats ou menaces d'attentats, mouvements de rue, cataclysmes, dégâts des eaux, accidents de chantier, d'explosions, incendies ou inondations ;
- retards imputables aux compagnies concessionnaires ou fermières (électricité, gaz, téléphone, eau, assainissement, etc. ...) ;
- demandes faites par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR** de réaliser certains travaux modificatifs ou supplémentaires, et leur étude ;
- retards de paiement de l'acquéreur tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le vendeur aurait accepté de réaliser ;
- retards dans l'exercice par l'**ACQUEREUR** de ses choix des matériaux et éléments d'équipement laissés à son initiative ; à cet effet, l'acquéreur s'engage d'ores et déjà à déferer, dans le délai de quinze jours, à la demande du **VENDEUR** d'exercer ses choix personnels des éléments d'équipement et matériaux garnissant ses locaux privés ;
- décisions, mesures, contraintes ou prescriptions administratives imposant des limitations ou interdictions de circulation sur les voies de desserte ou d'accessibilité au chantier ;
- travaux de confortation des structures existantes qui seraient nécessaires s'ils se révélaient en cours de chantier ;
- délivrance tardive de l'autorisation de monter la grue ou de la validation du plan d'installation de chantier par l'autorité administrative compétente, par rapport au planning des opérations ;
- vols et actes de vandalisme dont le chantier et les entreprises y intervenant, seraient les victimes et le réapprovisionnement du chantier par ces dernières ;
- abandon du chantier par l'une des entreprises effectuant les travaux, et sous-traitantes, ou d'un prestataire de services ;
- sinistre en cours de chantier ;
- difficultés d'approvisionnement du chantier en matériel et matériaux ;

- retards résultant des répercussions sur le chantier et/ou sur le processus d'achèvement et de livraison de tout épisode épidémique ou pandémique, de quarantaine ou catastrophe sanitaire du fait notamment des restrictions d'activités et/ou de circulations et/ou d'approvisionnement en résultant et/ou des mesures mises en œuvre pour y répondre ; la présente cause légitime de suspension de délais étant indépendante de toutes les autres causes légitimes prévues aux présentes et ne privant en aucun cas d'effet celles-ci alors mêmes qu'elles trouveraient leur origine dans le même épisode épidémique ou pandémique, de quarantaine ou catastrophe sanitaire ;
- retards liés aux aménagements des espaces publics desservant l'opération (assainissement, voies d'accès piéton et véhicules), y compris les incidences des travaux d'aménagements sur l'accès au chantier ;
- retards liés aux éventuelles restrictions de circulations et/ou activités imposés à raison de l'organisation des jeux olympiques et paralympiques de PARIS 2024 ;
- retards imputables aux conséquences d'atteintes aux données et aux systèmes informatiques affectant le fonctionnement des outils et services du **VENDEUR** des entreprises et leurs éventuels sous-traitants, des maîtres d'œuvre et des concessionnaires ;
- retards occasionnés par la mise en œuvre de toute norme nouvelle apparue en cours de chantier dont l'exécution serait rendue obligatoire par la Règlementation avant constatation de l'Achèvement et qui serait applicable à l'Immeuble ou au Permis de Construire ;
- retard imputable au refus du voisinage de signer le bornage contradictoire ;
- retard engendré par une procédure de référé préventif ;
- retards imputables à l'aménageur au titre des travaux à réaliser dans la ZAC ou au lotisseur, le cas échéant.

L'existence d'un cas de force majeure ou cause légitime de suspension du délai de livraison sera valablement justifiée par le **VENDEUR** à l'**ACQUEREUR** par une attestation du maître d'œuvre de l'opération, sauf pour les retards de paiement par l'**ACQUEREUR**.

S'il survenait un cas de force majeure et/ou une cause légitime de suspension de délai de livraison, l'époque prévue pour la livraison serait différée d'un temps égal au double de celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux, et ce pour tenir compte de la répercussion de cette suspension sur l'organisation du chantier.

1.5 Travaux modificatifs ou supplémentaires

Le **RESERVATAIRE** peut souhaiter apporter certaines modifications à son plan d'appartement.

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

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

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

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

Procédure de demande de travaux modificatifs ou supplémentaires

1 Modalités de recevabilité des demandes de travaux modificatifs ou supplémentaires

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

- concernant les options techniques (modifications de cloisons, modifications électriques et de plomberie...) : au plus tard dans les dix (10) jours suivant la réception de l'appel de fonds correspondant au stade : « achèvement des fondations »
- concernant les options décoratives (changement des revêtements des sols et murs, aménagement de placards...) : au plus tard dans les trente (30) jours suivant la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception contenant convocation au rendez-vous de choix des options décoratives.

Chaque demande d'option devra être accompagnée d'un chèque établi à l'ordre du **RESERVANT** d'un montant forfaitaire de deux cents euros (200,00 €) toutes taxes comprises, correspondant aux frais de dossier.

Le **RESERVATAIRE** est informé de ce que sa demande de travaux modificatifs ou supplémentaires, sera d'autant plus facile à satisfaire que le **RESERVANT** en sera saisi rapidement. Toute demande d'option étant envoyée au-delà de la date limite susvisée ne pourra être traitée

En raison des dangers que présente un chantier de construction, le **RESERVATAIRE** s'interdit formellement de pénétrer dans l'immeuble en cours de construction et renonce à tout recours s'il lui advenait de passer outre cette interdiction.

2 Modalités d'acceptation ou de refus des travaux modificatifs ou supplémentaires

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

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

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

Le **RESERVATAIRE** disposera alors d'un délai de huit (8) jours pour confirmer son accord en retournant le contrat de travaux modificatifs et le devis datés, signés et revêtus de la mention manuscrite « bon pour accord », le tout accompagné du versement d'un acompte de 50 % du montant du devis par chèque au moment de la commande, les 50 % restants au moment de l'appel de fonds « Achèvement ».

Le silence du **RESERVATAIRE** à l'issue dudit délai de huit (8) jours vaudra renonciation à la demande de travaux modificatifs. La somme de deux cents euros (200,00 €) représentant les frais de dossier de ladite demande, restera acquise au **RESERVANT**.

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

Pour le cas où le contrat de travaux modificatifs serait signé avant la signature de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement, le chèque susvisé ne serait encaissé qu'une fois que le **RESERVATAIRE** sera devenu propriétaire. Si l'acte de vente en l'état futur d'achèvement n'était pas signé entre les parties, ledit chèque serait restitué directement au **RESERVATAIRE**.

3 Conditions générales d'acceptation des travaux modificatifs ou supplémentaires

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

- les travaux devront être conformes à la réglementation en vigueur en matière de construction, d'hygiène, de sécurité et d'ordre public (en particulier la réglementation handicapés), au permis de construire et aux éventuels permis de construire modificatifs ultérieurs, à l'état descriptif de division - règlement de copropriété et ses éventuels modificatifs, le cas échéant à l'état descriptif de division en volumes et aux statuts de l'association syndicale y afférente, et plus généralement à toute réglementation applicable en matière de construction ;
- les travaux ne pourront entraîner aucune démolition des constructions déjà réalisées ;
- les travaux ne devront pas perturber le bon déroulement du chantier ;
- les travaux ne devront pas porter atteinte directement ou indirectement aux droits des autres copropriétaires ou membres de l'association syndicale ;
- ils ne devront pas avoir pour résultat de porter atteinte à la stabilité des structures de l'immeuble, à son isolation phonique ou thermique, et ne devront en aucun cas engendrer des troubles dans le déroulement du chantier ;
- ils ne devront pas modifier la destination des locaux ;
- les travaux modificatifs ou supplémentaires, s'ils sont acceptés par le **RESERVANT**, seront exécutés par les entreprises déjà titulaires d'un marché de travaux sur le chantier. Le **RESERVANT** ne pourra prendre en considération des travaux modificatifs qui impliqueraient le recours à une entreprise non représentée sur le chantier ;
- le **RESERVATAIRE** s'interdit d'intervenir directement auprès du maître d'œuvre et des entreprises durant le déroulement des travaux.

1.6 Dépôt de garantie

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité des biens réservés au profit du **RESERVATAIRE**, celui-ci constitue un dépôt de la somme indiquée aux termes de l'article 2.6 qui représente un maximum de CINQ POUR CENT (5 %) du prix de vente T.T.C.

Cette somme est versée ainsi qu'il sera dit ci-après et sera portée sur un compte spécial ouvert au nom du **RESERVATAIRE** en la comptabilité du notaire chargé de la présente opération immobilière et dont les coordonnées sont indiquées dans les Conditions particulières.

Cette somme sera incessible, indisponible et insaisissable jusqu'à la signature de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement, conformément à l'article L. 261.15 du Code de la construction et de l'habitation.

Cette somme versée au compte susvisé s'imputera sur la partie du prix payable à la signature de l'acte authentique en cas de réalisation de la vente. A cet effet, lors de la signature de celle-ci, le **RESERVATAIRE** donnera l'ordre irrévocable au Notaire de verser cette somme sur le compte ouvert au nom du **RESERVANT** auprès de la banque centralisant les fonds de l'opération de construction.

Cette somme déposée en garantie sera acquise au **RESERVANT** dans le cas où le **RESERVATAIRE** ferait connaître son intention de ne pas signer alors que toutes les conditions suspensives sont réalisées, ou ne se présenterait pas au rendez-vous fixé pour la signature de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement après avoir été avisé dans les conditions prévues au présent contrat.

En tant que de besoin, le **RESERVATAIRE** donne par les présentes, ordre irrévocable au Notaire, de débloquer le montant du dépôt de garantie, sur simple présentation par le **RESERVANT** :

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

Le dépôt de garantie sera restitué au **RESERVATAIRE** :

- dans les cas prévus par l'article R. 261-31 du Code de la construction et de l'habitation, reproduit ci-après. Dans un tel cas, le **RESERVATAIRE** devra notifier par lettre recommandée avec accusé de réception sa demande motivée de remboursement au **RESERVANT** et au dépositaire,
- en cas de non-réalisation des conditions suspensives éventuellement stipulées à l'article « Conditions suspensives » des présentes.

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

Le **RESERVANT** sera libéré, si bon lui semble, de son engagement en cas de défaut de versement ou d'insuffisance de provision ou d'opposition au paiement du chèque remis au titre du dépôt de garantie.

1.7 Reproduction des 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 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 le délai excède deux ans.

Article R. 261-29

Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du RESERVATAIRE dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire.

Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique comportant une rubrique par réservataire.

Article R. 261-30

Le RESERVANT doit notifier au RESERVATAIRE le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte.

Article R. 261-31

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

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

b) si le prix de vente excède de plus de 5 % 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 ;

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

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

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

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

1.8 Qualité de la construction- Consistance

Les prestations générales de l'immeuble projeté au stade du présent contrat de réservation sont définies par une notice descriptive sommaire annexée à chacun des exemplaires des présentes après visa par les parties.

Cette notice indique à titre prévisionnel la nature et la qualité, tant des matériaux utilisés que des éléments d'équipement Biens objet de la présente convention. Elle comporte également des équipements collectifs de l'immeuble.

Aux présentes sont demeurés ladite notice ainsi qu'un plan du logement, les caractéristiques et la consistance figurant dans ces annexes ayant un caractère prévisionnel et susceptibles de recevoir des modifications.

1.9 Remise des documents

Le **RESERVATAIRE** reconnaît avoir reçu préalablement à ce jour, les pièces annexées aux présentes, visées in fine du présent contrat.

1.10 Signature électronique

Pour la conclusion du présent contrat, le réservataire accepte de recourir à la signature électronique, répondant aux exigences de l'article 1367 du code civil

Le **RESERVANT** utilise les outils de contractualisation et de signature électronique DocuSign Signature et d'archivage CDC/ARKHINEO selon le procédé suivant :

1.10.1. Identification et authentification du ou des signataires du présent contrat :

Afin de conclure l'offre de demande de réservation, le **RESERVATAIRE** devra s'identifier. L'utilisation de la plateforme DocuSign Signature avec l'option certificat électronique qui respecte les exigences de la « Signature Avancée ». Une authentification (OTP/SMS, code d'identification ou login DocuSign) est réalisée pour chaque signataire.

Une fois le signataire authentifié, l'infrastructure de signature génère une clé privée dans un dispositif matériel sécurisé (HSM) et un certificat au nom du signataire.

Ce certificat personnel à usage unique est alors utilisé pour réaliser la signature cryptographique insérée dans le document.

Afin de garantir la valeur juridique des actes soumis au processus de signature électronique avancée, le département Sécurité et Audit de DocuSign demande à chaque client, en tant qu'entité d'enrôlement déléguée, de compléter un formulaire décrivant le processus mis en œuvre pour l'identification des signataires.

1.10.2. Création d'une signature propre et sécurisée :

La signature électronique est propre à chaque signataire. En cas de pluralité de signataires (réservataire et co-réservataire), chaque signataire sera tenu aux mêmes obligations d'identification et d'authentification.

Le moyen de création de la signature électronique est un « moyen sous contrôle exclusif » du signataire. En effet, le signataire devra s'authentifier par un mot de passe OTP « non rejouable » reçu par SMS avant toute signature.

1.10.3. Création d'un élément électronique (la preuve) sécurisé :

Les traces associées aux différentes étapes du processus de signature d'un document électronique sont consignées dans un fichier appelé « fichier de preuve » qui permet de retracer à posteriori les actions (authentification, acceptations des clauses et des conditions générales, signature, etc.) réalisées par les différents acteurs participant à la transaction. Une piste d'audit transverse est également mise à disposition permettant la journalisation et le suivi des événements au fil de l'eau.

Pendant toutes ces étapes, le contrat reste lisible, son contenu est stable dans le temps et l'ensemble des opérations techniques requises pour sa conservation est tracé.

1.10.4. Archivage de la preuve scellant l'acte et les signatures dans un espace sécurisé :

A la fin du processus de signature, l'exemplaire du contrat signé est transmis au **RESERVATAIRE**. Pendant la durée du programme d'adhésion, DocuSign assurera l'envoi et le stockage des documents électroniques conformément aux conditions générales y afférent. DocuSign peut être amenée à établir et à appliquer des limites d'utilisation raisonnable afin de prévenir une utilisation abusive ou excessivement contraignante de DocuSign Signature. Le **RESERVANT** peut récupérer et stocker des exemplaires des documents électroniques pour archivage en dehors du système à tout moment

pendant la durée de l'adhésion. Le **RESERVANT** peut également supprimer ou purger les documents électroniques du système à sa seule discrétion ou sur demande du **RESERVATAIRE**.

Le Réservataire reconnaît avoir reçu toutes les informations nécessaires à la signature électronique des présentes et avoir signé le présent acte par voie électronique en toute connaissance de la technologie utilisée ainsi que de ses termes et conditions, s'accordant ainsi pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que sa signature manuscrite et pour conférer date certaine à celle attribuée à la signature du présent acte par le service DOCUSIGN

Les Parties reconnaissent que les documents signés par voie électronique seront admis comme originaux devant les tribunaux et feront la preuve des contenus qu'ils contiennent, preuve recevable, valable et opposable entre les Parties, de la même manière, dans les mêmes conditions et avec la même force probante qu'un document qui revêt une signature manuscrite.

En conséquence, chaque Parties renonce à toute réclamation ou demande contestant la fiabilité de ce système de signature électronique et/ou son intention de conclure le présent acte.

Le présent acte est signé en un seul exemplaire, conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code Civil.

1.11 Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile, à savoir :

- le **RESERVANT** en son siège social,
- le **RESERVATAIRE** en son domicile ou en son siège social indiqué ci-après.

1.12 Reproduction de l'article 27 de la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés

« Les personnes auprès desquelles sont recueillies des informations nominatives doivent être informées :

- *du caractère obligatoire ou facultatif des réponses,*
- *des conséquences à leur égard d'un défaut de réponse,*
- *des personnes physiques ou morales destinataires des informations,*
- *de l'existence d'un droit d'accès et de rectification ».*

Les informations recueillies lors des différents entretiens ayant abouti à la conclusion du présent contrat seront exploitées conformément à la loi ci-dessus précitée.

Elles serviront à préparer l'éventuel acte de vente et sont obligatoires.

Elles sont intégrées dans un fichier commercial propre au **RESERVANT**.

Elles peuvent faire l'objet d'un droit d'accès et de rectification.

1.13- Faculté de rétractation

En vertu des dispositions de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, les Biens étant à usage d'habitation et le **RESERVATAIRE** étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter.

A cet effet, une copie du présent acte et ses annexes lui sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans un délai de dix (10) jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification, le **RESERVATAIRE** pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception au domicile élu par le **RESERVANT**.

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

Etant rappelé qu'en cas de pluralité de réservataires, la renonciation d'un seul emportera automatiquement renonciation de tous à la convention.

Reproduction des articles L. 271-1 et L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation – Faculté de rétractation

Les dispositions des articles L.271-1 et L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation sont rapportées aux présentes :

Article L. 271-1 :

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 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 L. 271-2

Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur 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 de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur 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.

1.14 Etat risques et pollution

Il est ici rappelé les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, 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, par un plan de prévention des risques miniers ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire ou dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte définie en application des articles L. 121-22-2, L. 121-22-3, L. 121-22-6 et L. 121-22-7 du code de l'urbanisme, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques. A cet effet, un état des risques est établi.

I bis.-Toute annonce, quel que soit son support de diffusion, relative à la vente d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un état des risques conformément au I comprend une mention précisant le moyen d'accéder aux informations mentionnées au même I concernant le bien.

En cas de mise en vente de tout ou partie d'un immeuble, l'état des risques est remis au potentiel acquéreur par le vendeur lors de la première visite de l'immeuble, si une telle visite a lieu.

Sans préjudice des deux premiers alinéas du présent I bis, l'état des risques est :

1° Intégré au dossier de diagnostic technique prévu à l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation ou, lorsque la vente porte sur un immeuble non bâti, annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ;

2° Annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire, en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

Lorsque l'état des risques n'est pas remis à l'acquéreur au plus tard à la date de signature de la promesse de vente ou du contrat préliminaire, le délai de rétractation prévu à l'article L. 271-1 du même code ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ce document à l'acquéreur.

Lorsque l'acte authentique de vente n'est pas précédé d'une promesse de vente ou d'un contrat préliminaire et que l'état des risques n'est pas joint à l'acte authentique de vente, le délai de réflexion mentionné au même article L. 271-1 ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ce document à l'acquéreur.

Cette communication est réalisée selon les modalités de notification ou de remise de la promesse, du contrat préliminaire ou de l'acte authentique de vente prévues audit article L. 271-1.

II.-Toute annonce, quel que soit son support de diffusion, relative à la mise en location d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un état des risques conformément au I du présent article comprend une mention précisant le moyen d'accéder aux informations mentionnées au même I concernant le bien.

En cas de mise en location de tout ou partie d'un immeuble, l'état des risques est fourni au potentiel locataire par le bailleur lors de la première visite de l'immeuble, si une telle visite a lieu.

Sans préjudice du deuxième alinéa du présent II, lors de la conclusion du bail, l'état des risques est annexé au contrat de location, dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 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, ou aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. — (Abrogé).

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 vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer, dans l'état des risques mentionné aux I, I bis et II du présent article, l'acquéreur 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.

Lorsqu'un immeuble est soumis aux obligations prévues à l'article L. 121-22-5 du code de l'urbanisme, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'en informer l'acquéreur ou le locataire dans l'état des risques mentionné aux I, I bis et II du présent article.

V. — En cas de non-respect du I, des troisièmes à cinquième alinéas du I bis, du dernier alinéa du II et du IV du présent article, l'acquéreur 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. »

En conséquence, le **RESERVANT** a demandé l'établissement d'un état risques et pollution.

Cet état risques et pollution datant de moins de six (6) mois est demeuré joint et annexé aux présentes.

Le **RESERVATAIRE** reconnaît avoir été informé par le **RESERVANT** de la situation des Biens au regard des risques naturels, miniers, pollution et technologiques, ainsi que des conséquences qui en découlent.

Le **RESERVANT** 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 envisagé et donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

1.15 Information Relative à la Protection des Données à Caractère personnel

Le **RESERVANT** est conduit à traiter, en qualité de responsable de traitement, de manière automatisée ou non, les données à caractère personnel collectées auprès du **RESERVATAIRE** et le cas échéant, du co-réservataire dans le cadre du présent contrat de réservation.

1.15.1 Données collectées :

Dans le cadre de l'exécution du contrat, le **RESERVANT** ou son mandataire, responsable de traitement, est susceptible de collecter, directement auprès du **RESERVATAIRE** ou auprès de tiers autorisés, les catégories de données suivantes, sans que cette liste ne soit limitative :

- des données d'identification : nom, adresse, justificatif de domicile, adresse email, date de naissance, numéro de téléphone, nationalité, la carte nationale d'identité ou le passeport ;
- des éléments relatifs à la vie personnelle ou le patrimoine du **RESERVATAIRE** : situation maritale, charges, revenus annuels, salaire mensuel, éléments du patrimoine du **RESERVATAIRE**, avis d'imposition sur le revenu, RIB ;
- des éléments relatifs à la transaction, tels que le montant de l'apport personnel du **RESERVATAIRE**, le montant emprunté, le montant du bien ou le nom du notaire ;
- plus généralement, toutes les informations que le **RESERVATAIRE** est amené à fournir au **RESERVANT** dans le cadre de l'exécution du contrat.

Les informations relatives au **RESERVATAIRE** ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication, que pour les seules nécessités de gestion administrative ou d'actions commerciales ou pour satisfaire aux obligations légales ou réglementaires. Le **RESERVANT** ne collecte pas d'autre donnée à caractère personnel que celles qui lui sont fournies directement par le **RESERVATAIRE**.

1.15.2. Les finalités de traitement :

Les traitements réalisés par le **RESERVANT** ont, notamment, pour finalité :

- Administrer la vente,
- Préparer et rédiger le contrat de réservation,
- Préparer et rédiger l'acte de vente en état futur d'achèvement réitératif,
- Réaliser et suivre l'exécution des contrats,
- Gérer la relation avec le **RESERVATAIRE** devenu client après la signature de l'acte de vente réitératif,
- Respecter les obligations légales et réglementaires, notamment en matière la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme,
- Recouvrer les fonds,
- Réaliser des études statistiques ou des enquêtes de satisfaction,
- La prospection commerciale, la réalisation d'animations commerciales et de campagnes publicitaires.

1.15.3. Communication à des tiers :

Le **RESERVANT** s'engage à ne transférer ces informations qu'aux services internes et prestataires ou sous-traitant intervenant dans le cadre du présent contrat, pour les besoins du contrat dans les limites nécessaires à l'exécution des finalités décrites ci-dessus.

1.15.4. Durée :

Les données à caractère personnel du **RESERVATAIRE** pourront être conservées pour la durée nécessaire à l'accomplissement de la finalité pour laquelle elles ont été collectées tel que mentionné ci-dessus. Elles seront ensuite supprimées. Par exception, ces données pourront être archivées pour gérer les réclamations et contentieux en cours ainsi que pour répondre à nos obligations légales et/ou réglementaires et/ou encore pour répondre aux demandes des autorités autorisées à en faire la demande.

1.15.5. Vos Droits :

Le **RESERVATAIRE** dispose d'un droit d'accès et de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, ainsi que le droit à la portabilité de ses données. Toute personne peut également s'opposer à tout moment, pour des raisons tenant à sa situation particulière, à ce que ces données à

caractère personnel fassent l'objet d'un traitement. Il est précisé que l'exercice de certains de ces droits peut entraîner au cas par cas pour le **RESERVANT** l'impossibilité de fournir le produit ou le service.

Ces personnes peuvent aussi, à tout moment et sans frais, sans avoir à motiver leur demande, s'opposer à ce que ces données soient utilisées à des fins de prospection commerciale.

Vous pouvez exercer vos droits ainsi que contacter le délégué à la protection des données personnelles en lui adressant un courrier électronique à l'adresse suivante protectiondesdonnees@sogeprom.com ou en lui écrivant à SOGEPROM – Correspondant Protection des Données - 34-40, Rue Henri Regnault Immeuble Ampère e+ 92400 COURBEVOIE.

Vous avez le droit d'introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL), autorité de contrôle en charge du respect des obligations en matière de données à caractère personnel.

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 L 223-1 du Code de la consommation, le **RESERVATAIRE** 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/>.

2 –CONDITIONS PARTICULIERES

DESIGNATION DU RESERVATAIRE
Civilité / Nom :
Prénoms :
.....
Né(e) à :
Le :
Nationalité :
Profession :
Adresse :
.....
Tél. portable :
E-mail :
Lequel/ Laquelle :
Accepte <input type="checkbox"/> Refuse <input type="checkbox"/>
que les notifications/correspondances liées au contrat de réservation et à l'acte de vente en l'état futur d'achèvement soient adressées par voie électronique à l'adresse e-mail ci-dessus. A défaut d'accord, l'ensemble des notifications/ correspondances s'effectuera par voie postale.
Célibataire <input type="checkbox"/>
Marié <input type="checkbox"/>
Date du mariage :
Lieu du mariage :
Régime matrimonial :
.....
Contrat de mariage en date du :
Reçu par Maître, Notaire à
.....
PACS <input type="checkbox"/>
Conclu le
Tribunal de
Ou devant Maître, Notaire à
.....
Nombre et âge des enfants :

DESIGNATION DU CO-RESERVATAIRE
Civilité / Nom :
Prénoms :
.....
Né(e) à :
Le :
Nationalité :
Profession :
Adresse :
.....
Tél. portable :
E-mail :
Lequel/ Laquelle :
Accepte <input type="checkbox"/> Refuse <input type="checkbox"/>
que les notifications/correspondances liées au contrat de réservation et à l'acte de vente en l'état futur d'achèvement soient adressées par voie électronique à l'adresse e-mail ci-dessus. A défaut d'accord, l'ensemble des notifications/ correspondances s'effectuera par voie postale.
Célibataire <input type="checkbox"/>
Marié <input type="checkbox"/>
Date du mariage :
Lieu du mariage :
Régime matrimonial :
.....
Contrat de mariage en date du :
Reçu par Maître, Notaire à
.....
PACS <input type="checkbox"/>
Conclu le
Tribunal de
Ou devant Maître, Notaire à
.....
Nombre et âge des enfants :

NOTAIRE DU RESERVANT

Maître Laure SAUVAIRE-SCHAEFER

FLV NOTAIRES

15 rue de Limogne

31770 COLOMIERS

Standard : 05 61 78 67 77

Chez qui les actes de vente seront signés.

Notaire du RESERVATAIRE (le cas échéant) :

A titre préliminaire, le **RESERVATAIRE** prend acte qu'en cas de contradiction entre les conditions générales et les conditions particulières, ce sont ces dernières qui primeront.

2.1. Consistance générale du Projet

Le **RESERVANT** se propose d'entreprendre la construction d'un ensemble immobilier sur un terrain dont l'assiette foncière est située à **L'UNION (31240), chemin de la grive** et figure au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
AK	441		6051
AK	438		28
AL	80		1054
AL	437		140
AL	438		230
Contenance totale :			7503 m²

Il est ici précisé que ces références cadastrales pourront faire l'objet d'un remaniement en vue d'une nécessité administrative.

La désignation de l'ensemble immobilier après achèvement sera la suivante : **CŒUR L'UNION**

Le **RESERVANT** est bénéficiaire sur le terrain d'assiette foncière de l'opération, d'une ou plusieurs promesses de vente consenties sous diverses conditions suspensives.

Le **RESERVANT** a d'ores et déjà obtenu le permis de construire autorisant l'édification de l'Ensemble Immobilier suivant arrêté n° **PC n°03156123C0035** délivré par le Maire de **L'UNION** en date du **30 AVRIL 2024**.

A cet égard, le **RESERVANT** déclare qu'à sa connaissance l'arrêté de permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux, administratif ou contentieux, ni de décision de retrait ; les délais de recours et de retrait n'étant toutefois pas terminés à ce jour.

Plan d'exposition au bruit

Le Terrain n'est pas situé dans le périmètre d'un plan d'exposition au bruit.

2.2. Désignation des locaux objet du présent contrat

Dans l'ensemble immobilier situé à L'Union (31240), chemin de la grive :

Appartement	
Type	_____
Bâtiment	_____
Etage	_____
Numéro commercial	_____
Surface habitable appartement	_____ m ²
Surface balcon à titre indicatif	_____ m ²
Emplacement de stationnement	
Niveau de sous-sol	_____
Numéro commercial	_____
Autre(s) annexe(s)	
Numéro commercial	_____

Il est ici précisé que le numéro indiqué aux présentes correspond au numéro commercial, il peut être différent du numéro de lot qui le désignera dans l'état descriptif de division., ou le cahier des charges

2.3. Prix

Le prix de vente TTC des lots ci-dessus désignés est de :

Prix total de l'acquisition :

En chiffres : _____ €, TVA à _____ %

En lettres : _____

_____ euros, TVA à _____ %

Lequel prix s'appliquant, savoir :

- **à l'appartement**, à hauteur de :

- En chiffres : _____ €, TVA à _____ %

- En lettres : _____

_____ euros, TVA à _____ %

- **au(x) parking(s)**, à hauteur de :

- En chiffres : _____ €, TVA à _____ %

- En lettres : _____

_____ euros, TVA à _____ %

- **au(x) parking(s)**, à hauteur de :

- En chiffres : _____ €, TVA à _____ %

- En lettres : _____

_____ euros, TVA à _____ %

Le prix sera payable selon les modalités suivantes :

Stade d'avancement des travaux	Pourcentage	Cumul
A la signature de l'acte authentique	5 % (déduction faite du dépôt de garantie)	5 %
Au terrassement en cours	25 %	30 %
Au fondations achevées	5 %	35 %
Au plancher bas R+1	25%	60 %
A la mise hors d'eau	10 %	70 %
A la mise hors d'air	10 %	80 %
A l'achèvement des cloisons	10 %	90 %
A l'achèvement des travaux	5 %	95 %
A la Livraison	5 %	100 %

Ces modalités de versement sont conformes aux dispositions de l'article R. 261-14 du Code de la construction et de l'habitation.

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

La modification du taux de TVA fera la perte ou le profit du **RESERVATAIRE**, sans recours contre le **RESERVANT**.

2.3.1. Frais d'intermédiation dans le cadre d'un investissement Pinel

Le réservataire déclare demander le bénéfice de la réduction d'impôt Pinel

Le réservataire déclare ne pas demander le bénéfice de la réduction d'impôt Pinel

Dans le cas où le **RESERVATAIRE** déclare demander le bénéfice de la réduction d'impôts Pinel, conformément aux exigences de l'article 199 novovicies du Code général des impôts et des dispositions du décret n° 2019-1426 du 20 décembre 2019 :

Le **RESERVANT** indique que les frais et commissions directs et indirects compris dans le prix d'acquisition du logement TTC et ses éventuelles annexes sont estimés à :

- ⇒% HT du prix de vente TTC représentant un montant estimatif de € HT
- ⇒% HT du prix de revient TTC de cette acquisition. Le prix de revient correspond à la somme du prix de vente TTC auxquels sont ajoutés les frais de notaire, forfaitisés à 2,5% du prix de vente TTC du logement (annexes et parking inclus). Ces frais de commissions sont pris en charge par le **RESERVANT** et déjà inclus dans le prix de vente

2.3.4. Frais de notaire

Frais de notaire à la charge du **RESERVANT**, hors frais d'hypothèques ou de caution, hors frais d'établissement du règlement de copropriété et hors frais annexes, sous réserve d'une signature notaire dans les 30 jours à compter de la date de réception du projet d'acte envoyé par le notaire.

2.4. Date de signature de la vente

En application des dispositions de l'article R.261-30, le **RÉSERVANT** notifiera au **RÉSERVATAIRE** le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte.

La date à laquelle la vente pourra être conclue interviendra prévisionnellement et au plus tard dans les six (6) mois de la signature du contrat de réservation.

2.5. Date prévisionnelle de livraison

La livraison de l'ensemble immobilier dont dépendront les Biens objets des présentes, interviendra prévisionnellement, sous réserve des cas de force majeure et/ou causes légitimes de suspension décrites à l'article « Date prévisionnelle de livraison » au 1.4 des conditions générales du présent contrat, au plus tard le **1^{er} SEMESTRE 2026**.

2.6. Dépôt de garantie

_____ € (_____ euros)

Le dépôt de garantie sera directement viré sur le compte séquestre de **Maître SAUVAIRE-SCHAEFER**, Notaire susnommé :



Relevé d'Identité Bancaire



Relevé d'Identité Bancaire
DRFIP MIDI PY ET HTE GARONNE
1 PLACE OCCITANE
31039 TOULOUSE CEDEX 9

Domiciliation : SIEGE SOCIAL

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000139323M	64

Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)

FR1440031000010000139323M64

Identifiant International de la banque (BIC)

CDCGFRPPXXX

Cadre réservé au destinataire du relevé

FLV NOTAIRES
15 RUE DE LIMOGNE
CS 80052
31771 COLOMIERS CEDEX

Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virements, paiements de quittances, etc.). Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et évite des réclamations pour erreur ou retard d'imputation.

Celui devra parvenir sur le compte du notaire dont le RIB est ci annexé, dans un délai de 15 jour calendaire à compter de la date de fin du délai de rétractation sous peine de caducité de plein droit du présent contrat ci bon semble au **RESERVANT**. Copie de l'ordre de virement devra être adressée sans délais au **RESERVANT**.

2.7. Conditions suspensives

2.7.1. Condition suspensive d'obtention de prêt

Le présent contrat de réservation est conclu sous la condition suspensive qu'il soit obtenu par le **RESERVATAIRE** une ou plusieurs offres définitives de prêts entrant dans le champ d'application des articles L. 312-1 à L. 312-36 du Code de la consommation pourvu que ces dispositions lui soient applicables.

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu au titre des caractéristiques financières des offres de prêts devant être obtenues :

- **Organisme prêteur** : Tout organisme bancaire

- **Apport personnel** : _____ €

- **Prêt(s)** : le **RESERVATAIRE** précise que le montant total emprunté sera de _____ €

- Prêt n°1 :
 - Type de prêt : _____
 - Montant maximum de la somme empruntée : _____
 - Durée minimum de remboursement : _____
 - Taux nominal d'intérêt maximum : _____ % l'an (hors assurances)
- Prêt n°2 :
 - Type de prêt : _____
 - Montant maximum de la somme empruntée : _____
 - Durée minimum de remboursement : _____
 - Taux nominal d'intérêt maximum : _____ % l'an (hors assurances)

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

Le **RESERVATAIRE** s'oblige à déposer le ou les dossiers de demande de prêt dans le délai de quinze (15) jours calendaires à compter de la signature des présentes, auprès d'au moins deux établissements financiers différents.

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

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'une ou plusieurs offres définitives de prêts dans les soixante (60) jours calendaires des présentes.

Cette obtention devra être portée à la connaissance du **RESERVANT** par le **RESERVATAIRE**.

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

- les charges résultant de l'ensemble de ses emprunts n'excèdent pas les plafonds admis par les banques.

- il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.

- il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité.

- il déclare avoir connaissance des dispositions de l'article 1304-3 alinéa 1^{er} du Code civil lequel dispose que :

« La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement. »

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

- justifier du dépôt de ses demandes de prêts auprès d'au moins deux (2) banques ou établissements financiers différents et du respect de ses obligations aux termes de la présente condition suspensive,

- justifier avoir fourni avec diligence les précisions et justifications demandées par eux,

- et se prévaloir, au plus tard à la date ci-dessus, par télécopie ou courrier électronique confirmés par courrier recommandé avec avis de réception adressé au **RESERVANT**, de la non-obtention d'une ou plusieurs offres de prêts ou de refus de prêts devant émaner d'au moins deux banques ou établissements financiers différents.

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

Jusqu'à l'expiration du délai de huit (8) jours calendaires suivant mise en demeure ci-dessus, le **RESERVATAIRE** pourra renoncer au bénéfice de la condition suspensive légale de l'article L. 312-16 du Code de la consommation, soit en acceptant des offres de prêts à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces offre et acceptation au **RESERVANT**, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt et en doublant cette volonté nouvelle de la mention manuscrite voulue par l'article L. 312-17 dudit Code ; cette volonté nouvelle et la mention feraient, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au **RESERVANT**.

OU :

2.7.1. Absence de condition suspensive d'obtention de prêt

2.7.1.1. En cas de signature manuscrite

Il est ici rappelé que si le **RESERVATAIRE** déclare qu'il paiera en totalité le prix de vente de ses deniers personnels et sans l'aide, ni directement ni indirectement, même partiellement, d'un prêt, ou que le ou les prêts qui sont nécessaires à son financement ont été obtenus par lui, il apposera ci-dessous, avant sa signature, la mention manuscrite visée, prescrite par l'article L 312-17 du Code de la consommation (article 18 de la loi n°79-596 du 13 juillet 1979). Par suite de quoi, le présent contrat de réservation ne sera pas soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt, prévue par l'article L 312-16 du Code de la consommation (article 17 de la loi n°79-596 du 13 juillet 1979).

Afin de satisfaire aux exigences de l'article L.312-15 du Code de la consommation, le **RESERVATAIRE** déclare que pour assurer le financement total de son acquisition, il n'entend recourir à aucun prêt visé à l'article L.312-15 du Code de la consommation. En conséquence, le **RESERVATAIRE** ou, en cas de pluralité, chacune des personnes désignées sous ce vocable, porte ci-après de sa main la mention prescrite par l'article L. 312-17 dudit code et s'engage à réitérer cette mention manuscrite dans l'acte de vente si cette dernière se réalise.

Mention à écrire et signer par chacun des réservataires dans le cas d'un paiement de la totalité du prix de vente sans recours à un prêt

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

Signature

2.7.1.2. En cas de signature électronique :

Il est ici rappelé que si le **RESERVATAIRE** déclare qu'il paiera en totalité le prix de vente de ses deniers personnels et sans l'aide, ni directement ni indirectement, même partiellement, d'un prêt, ou que le ou les prêts qui sont nécessaires à son financement ont été obtenus par lui, il apposera ci-dessous, avant sa signature, la mention manuscrite visée, prescrite par l'article L.312-17 du Code de la consommation (article 18 de la loi n°79-596 du 13 juillet 1979). Par suite de quoi, le présent contrat de réservation ne sera pas soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt, prévue par l'article L.312-16 du Code de la consommation (article 17 de la loi n°79-596 du 13 juillet 1979).

Afin de satisfaire aux exigences de l'article L.312-15 du Code de la consommation, le **RESERVATAIRE** déclare que pour assurer le financement total de son acquisition, il n'entend recourir à aucun prêt visé à l'article L.312-15 du Code de la consommation. En conséquence, le **RESERVATAIRE** ou, en cas de pluralité, chacune des personnes désignées sous ce vocable, porte ci-après de sa main la mention prescrite par l'article L.312-17 dudit code et s'engage à réitérer cette mention manuscrite dans l'acte de vente si cette dernière se réalise.

Conformément aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1174 du Code civil, prévoyant que « *Lorsqu'est exigée une mention écrite de la main même de celui qui s'oblige, ce dernier peut l'apposer sous forme électronique si les conditions de cette apposition sont de nature à garantir qu'elle ne peut être effectuée que par lui-même* », le **RESERVATAIRE** appose sous forme électronique la mention suivante :

"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 caduc et demander la restitution du dépôt de garantie."

L'apposition sous forme électronique de cette mention résulte d'une signature.

2.7.2. Condition suspensive de revente d'un bien en résidence principale (clause pour signature électronique)

(case à cocher) Le **RÉSERVATAIRE** déclare que la vente est soumise à la revente d'un bien en résidence principale

Le présent contrat est soumis à la condition suspensive de :

- la signature par le **RESERVATAIRE** d'un compromis de vente portant sur sa résidence principale dans un délai trois mois à compter des présentes
- et la signature de l'acte de vente en réalisation du dit compromis dans un délai de cinq mois à compter des présentes

Le **RESERVATAIRE** s'engage à justifier au **RESERVANT** par lettre recommandée avec accusé de réception de la signature dudit compromis de vente dans les huit (8) jours de sa signature.

Si cette condition suspensive n'est pas réalisée dans le délai de cinq (,) mois susvisé, le présent contrat sera caduc et le bien redeviendra disponible à la vente sauf accord exprès contraire des parties.

(case à cocher) Le **RÉSERVATAIRE** déclare que la vente n'est pas soumise à la revente d'un bien en résidence principale.

Cette condition est au profit exclusif du **RESERVATAIRE** qui sera libre d'y renoncer pendant tout le délai de validité de des présentes.

2.8. Traitement des réclamations - Médiation

En cas de désaccord ou de litige concernant l'exécution du présent contrat, les Parties s'engagent à mettre tous les moyens en œuvre pour trouver une solution amiable à leurs différends, dans un délai raisonnable.

En outre, conformément à l'article L.156-1 du Code de la consommation, le **RESERVATAIRE** est informé qu'en cas de litige avec le **RESERVANT** concernant l'exécution des présentes, il aura la possibilité de saisir un médiateur de la consommation, et que le **RESERVANT** relève du médiateur suivant :

Association MEDIMMOCONSO, 3 avenue Adrien Moisant, 78400 CHATOU (<http://medimmoconso.fr>).

Les Parties conviennent de soumettre tous différends qui ne seraient pas réglés à l'amiable entre elles ou à l'issue d'une médiation, à la compétence exclusive des Tribunaux du lieu de situation de l'ensemble immobilier.

2.9. Ethique conformité

Le **RESERVATAIRE** déclare et garantit qu'il ne s'est engagé ou ne s'engagera, directement ou indirectement, dans aucune pratique ou conduite pouvant être qualifiée, au regard des législations applicables à SOGEPROM, de corruption, de trafic d'influence de favoritisme, de blanchiment de capitaux ou de pratique ou conduite anticoncurrentielle, ou de recel ou de complicité de l'une de ces infractions, et qu'il n'a pas fait l'objet d'une condamnation ou d'une sanction définitive, prononcée par une autorité judiciaire ou administrative, au titre de l'une de ces infractions.

Le **RESERVANT** informe le **RESERVATAIRE** qu'en sa qualité de filiale de SOGEPROM société appartenant au groupe SOCIETE GENERALE, il accorde une importance primordiale au respect des lois, règlements, règles de bonne conduite et principes déontologiques applicables aux entités du groupe SOCIETE GENERALE notamment en matière d'éthique et de conformité.

A ce titre, le **RESERVATAIRE** est informé que le Code de conduite et le code relatif à la lutte contre la corruption et le trafic d'influence de SOCIETE GENERALE est consultable sur son site internet <http://www.societegenerale.com> et il s'oblige à en respecter l'ensemble des dispositions.

2.10. Contrôle KYC et conclusion définitive de la vente

Le présent Contrat ne sera définitivement conclu qu'après contresignature du **RESERVANT** et sera notifié au **RESERVATAIRE** conformément à l'article 1.13- FACULTE DE RETRACTATION du présent Contrat.

Le délai de rétractation de 10 jours court à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification de la convention conclue.

Pour la mise en œuvre du contrôle des règles d'éthique et de conformité, le **RESERVANT** est assujéti à une obligation de connaissance de son client et a mis en place un dispositif KYC « Know Your Customer » dans le cadre duquel sont collectées auprès du **RESERVATAIRE** les informations qui feront l'objet du contrôle du service de conformité de SOGEPROM.

L'accord du **RESERVANT** est subordonné à la validation du présent Contrat par le service de conformité de SOGEPROM. Le **RESERVANT** se réserve la possibilité de ne pas contresigner le contrat de réservation en cas d'absence ou l'incomplétude des données et ou de contrôle KYC défavorable, ce dont prend acte le **RESERVANT**.

Tout comportement contraire aux principes de l'article **2.10** des présentes ainsi que toute violation de l'une des stipulations de l'article **2.9** sera considérée comme un manquement grave au Contrat conférant le droit pour le **RESERVANT** de le résilier, et ce sans préjudice de toute demande de dommages intérêts à l'encontre du **RESERVATAIRE**.

Fait à _____ pour le **RESERVATAIRE**,

Le _____

Fait à _____ pour le **RESERVANT**,

Le _____

En _____ exemplaires

Signatures :

LE RESERVANT

LE RESERVATAIRE

Annexes :

- Plan masse
- Plans de l'appartement
- Plan d'étages
- Plan du ou des emplacement(s) de stationnement,
- Notice descriptive
- Etat des risques et pollution