



ATMOSPHÈRE
LATTES - MAURIN

CONTRAT DE RESERVATION

VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT



Montpellier Métropole – LATTES (34970) Ind A

Pièces jointes au présent contrat :

Cocher cases correspondantes :

- Conditions générales paraphées (1)
- Conditions particulières signées (1)
- Notice descriptive sommaire signée (1)
- Plan signé (1)
- Fiche d'état des risques, pollutions et bruits signée (1)
- Pièce d'identité du (ou des) réservataire (s) obligatoire (1)
- RIB du Notaire de l'opération (1)

Nom / Coordonnées du conseiller :

CONDITIONS GENERALES

I. LES PARTIES AU CONTRAT

ENTRE

SIEGE SOCIAL :	SCCV FORUM II - LATTES 63 Avenue du Pont Juvénal 34000 Montpellier
Ci-après dénommée	LE RESERVANT.

et

	MADAME, MONSIEUR
Ci-après dénommée	LE RESERVATAIRE

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

II. REFERENCES DE L'OPERATION IMMOBILIERE

Le Réservant réalise, sur un terrain cadastré :

Numéro	Lieu-dit	Contenance		
		ha	a	ca
AY19a			5	93
AY46	126 rue du Lantissargues		14	28
AY47	127 rue du Lantissargues		13	61
AY48a	COURTOUJOURS		3	64
AY49	128 rue du Lantissargues		5	11
AY50	129 rue du Lantissargues		5	19
AY52	130 rue du Lantissargues		8	43
AY56	133 rue du Lantissargues		8	24
AY93b	COURTOUJOURS		1	07

Le programme immobilier est situé dans la rue du Lantissargues et sur l'avenue du Montpellieret, sur la communes de Lattes (34970). Il est composé de 151 logements du T2 au T4 aux superficies variées regroupés dans 5 bâtiments avec un parc paysager en cœur d'îlot. A proximité immédiate des commerces et des commodités essentielles (crèches, écoles, installation sportives...) la RESIDENCE ATMOSPHERE propose à ses résidents un véritable confort de vie au quotidien.

L'ensemble immobilier à usage d'habitation sera soumis au statut de la copropriété, avec emplacements de parkings sur 1 niveau de sous-sol, en rez-de-chaussée et en aériens.

Le permis de construire a été déposé le 31/03/2023 et a fait l'objet de dépôts de pièces complémentaires le 26/07/2023, le 02/10/2023 et le 12/12/2023, sous le numéro PC 34129 23 M0019, **il a été délivré le 21/12/2023 par la Mairie de Lattes.** L'affichage a été constaté par Maître PEYRACHE, commissaire de Justice le 22/12/2023.

Paraphe Réservant

Paraphe Réservataire
(les clients)

CONDITION SUSPENSIVE DE VENTE

Le Réservant a procédé à des études préalables portant sur cette opération, sa consistance et la qualité de la construction. Toutefois sa réalisation est subordonnée à sa faisabilité aux plans juridique, technique et financier, dont l'acquisition du terrain si celle-ci n'est pas à ce jour réalisée, l'obtention du permis de démolir, l'obtention du permis de construire et d'une façon générale des autorisations qui seraient requises et à ce jour non encore obtenues, l'absence de recours des tiers contre ces autorisations, la passation des conventions qu'il serait nécessaire ou utile de conclure avec le ou les voisins, l'obtention des garanties légales d'achèvement ou de remboursement ainsi que la mise en place du financement nécessaire.

LE RESERVANT se réserve en outre la possibilité de déposer toutes demandes d'autorisations nécessaires, tant principales que modificatives.

Le Réservant entend ne pas donner suite à ce projet si l'appréciation des études poursuivies, spécialement au plan de son financement et de sa commercialisation, montre que l'opération n'est pas possible ou, en raison de ses risques, n'est pas souhaitable.

Le Réservataire déclare avoir été dûment informé qu'au stade actuel les détails du programme de construction, de sa consistance et de ses caractéristiques, ne sont pas définitivement arrêtés de sorte que des modifications pourront leur être apportées, ce dont le Réservataire prend acte et ce qu'il déclare accepter.

Le Réservataire, dûment informé du caractère éventuel de l'opération et du caractère prévisionnel des indications données sur la consistance et la qualité de la construction si celle-ci est exécutée, déclare être intéressé par ce projet et désireux de bénéficier de la réservation ci-après spécifiée, pour le cas où l'opération serait réalisée, des biens dont la désignation figure aux conditions particulières des présentes, considérés en leur état futur d'achèvement conformément aux **articles L**

261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du

Code de la construction et de l'habitation.

1. RESERVATION

Par les présentes, le RESERVANT confère au RESERVATAIRE la faculté d'acquérir par préférence à tout autre, les lots de copropriété ci-après désignés, considérés en leur état futur d'achèvement, tels qu'ils résultent des plans des biens réservés qui demeureront annexés aux présentes. La vente sera réalisée sous la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement, telle que définie à l'article 1601-3 du Code Civil.

Le plan de masse de l'ensemble immobilier ainsi que divers autres plans établis par l'architecte pourront être consultés par le RESERVATAIRE en l'étude du notaire visées au conditions particulières des présentes.

2. ACCEPTATION DU RESERVATAIRE

Le RESERVATAIRE déclare accepter cette faculté de se porter acquéreur des biens ci-dessous désignés.

3. DELAI DE RETRACTATION

Conformément aux dispositions de l'article 72 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 (Loi SRU), codifiée aux articles L271-1 et L272-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, le RESERVATAIRE dispose d'un délai de rétractation de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

En conséquence : Le RESERVANT adressera au RESERVATAIRE, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son exemplaire original du présent contrat (la lettre recommandée reste le moyen usuellement reconnu pour sa garantie juridique à date certaine, elle peut néanmoins être remplacée par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes, remise en mains propres, remise électronique, ...). Le RESERVATAIRE pourra pendant le délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte, jours fériés compris,

Paraphe Réservant

Paraphe Réservataire
(les clients)

notifier au RESERVANT, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes, sa décision de se rétracter.

Dans ce cas, les présentes deviendront immédiatement nulles et non avenues, sans indemnité de part et d'autre, et le RESERVANT demandera au Notaire la restitution du dépôt de garantie.

L'absence de rétractation du RESERVATAIRE dans ledit délai et selon lesdites formes confirmera définitivement le présent contrat.

4. QUALITES DE LA CONSTRUCTION ET DES EQUIPEMENTS

La qualité de la construction projetée est sommairement décrite dans une note technique indiquant, à titre prévisionnel, le genre et la qualité des matériaux qui seront utilisés pour leur édification, leur mode d'utilisation, les éléments d'équipement des biens objets de la présente convention.

Les travaux d'édification seront effectués selon les prévisions de ce document sous réserve toutefois des aménagements de détails qu'il serait nécessaire d'y apporter pour des raisons d'ordre technique ou administratif.

Le RESERVANT se réserve, conformément à la loi, la faculté de remplacer certains matériaux dont la fourniture deviendrait difficile ou impossible par des matériaux de même valeur et de qualité égale.

Cette note demeurera annexée au présent acte.

5. DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX

Le RESERVANT s'engage à faire effectuer les travaux de manière à ce que les locaux d'habitation constituant l'objet des présentes soient achevés, au sens de l'article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Toutefois ce délai sera majoré en cas de survenance d'un cas de force majeure ou autres causes légitimes de suspension de délai.

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

- Les **intempéries** prises en compte par les Chambres Syndicales Industrielles du Bâtiment ou la Caisse du Bâtiment et des Travaux Publics, empêchant les travaux ou l'exécution des "Voies et Réseaux Divers" (V.R.D) selon la

réglementation des chantiers du bâtiment.

- La **grève** (qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes, ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier y compris sous-traitants et fournisseurs),
- Le **retard** résultant de la liquidation des biens, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets).
- Le **retard** provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par LE RESERVANT au RESERVATAIRE, 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).
- Les **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.
- Le **retard** provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation.
- Les **troubles** résultant d'hostilité, de révolutions, ou tout trouble de guerre ou de terrorisme, en ce y compris les difficultés d'approvisionnement des matières premières,
- Les cataclysmes et les accidents de chantier,
- Les **injonctions administratives** ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les

Paraphe Réservant

Paraphe Réservataire
(les clients)

travaux, à moins que ces injonctions ou retards ne soient fondés sur des faits imputables au RESERVANT

- Les **retards de paiement du RESERVATAIRE**, tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le RESERVANT aura accepté de réaliser
- Les retards pris en raison des épidémies ou pandémies et les conséquences des épidémies et pandémies survenues en France à compter de mars 2020.
- Les retards pris en raison de toute application d'arrêté(s) préfectoral(aux) et en particulier les arrêtés environnementaux en rapport avec les études d'impacts ou les études loi sur l'eau.
- **Les retards qui pourraient exister dans la réalisation des aménagements des infrastructures en périphérie du permis de construire. En effet les accès tant aux bâtiments qu'aux stationnements étant indispensables ainsi que les réseaux, il est indispensable pour accéder aux biens et droits immobiliers vendus que l'ensemble de ces infrastructures soient achevés par Montpellier Méditerranée Métropole.**

Dans un tel cas, la justification de la survenance de l'une de ces circonstances sera apportée par le RESERVANT au RESERVATAIRE par une lettre du Maître d'Œuvre ou de tout homme de l'art. Le tout sous réserve des dispositions des articles **L.261-11 du Code de la Construction et de l'Habitation et 1184 du Code Civil**.

Le RESERVATAIRE s'engage dès à présent à supporter les inconvénients inhérents à la parfaite et définitive finition du chantier et renonce expressément à tout recours pour trouble de jouissance.

6. GARANTIE – ASSURANCE

➤ Assurance Dommage-Ouvrage

En application de l'article **L 243-2 du Code des assurances**, le RESERVANT s'engage à souscrire, tant pour son compte personnel que pour le compte des propriétaires successifs de l'immeuble, une assurance "Dommages-Ouvrages" auprès de toute compagnie solvable de son choix et à en justifier à toute demande et au plus tard lors de la première vente en état futur à intervenir, par la production d'une attestation délivrée par la compagnie choisie.

Paraphe Réservant

➤ Assurance en Responsabilité

En application des articles **L 241-1 et L 242-2, 2ème alinéa du Code des assurances**, le RESERVANT s'engage à être couvert, en ce qui concerne sa responsabilité décennale, par un contrat d'assurance de "Responsabilité décennale des Constructeurs non réalisateurs", auprès de toute compagnie solvable de son choix et à en justifier à toute demande et au plus tard lors de la première vente en état futur par la production d'une attestation délivrée par la compagnie choisie.

7. PRIX DE VENTE

7-1 – Prix de vente des lots de copropriété

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix Hors Taxes ferme, définitif et non révisable ci-après fixé aux conditions particulières.

Le prix de vente d'un logement ouvrant droit à la réduction d'impôts prévue à l'article 199 novovicies du code général des impôts peut inclure des frais et commissions directs et indirects imputés au titre d'une même acquisition de logement. Ces frais et commissions ne pourront pas dépasser 10 % HT du prix de revient du dit logement par les personnes physique ou morales exerçant, une activité de conseil ou de gestion au sens de l'article L.321-1 du code monétaire et financier un acte de démarchage au sens de l'article L.341-1 du même code ou une activité d'intermédiation en biens divers au sens de l'article L.551-1 dudit code ou qui se livrent ou prêtent leur concours à l'opération au sens de l'article 1er de la loi n°7069 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

8. FRAIS

Il est précisé que le prix ne comprend pas :

- les frais et droits afférents à l'acte notarié de vente ;
- les frais et droits, ainsi que les charges afférents au(x) prêt(s) éventuellement sollicités par le Réservataire ;
- les frais de travaux supplémentaires par rapport aux prévisions de la réservation qui seraient demandés par le Réservataire ;
- le montant de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances à la charge du RESERVATAIRE, y compris ceux qui viendraient à être modifiés ou créés ;

Paraphe Réservataire
(les clients)

- les frais de mise en copropriété de l'immeuble (frais d'établissement et de copie de l'état descriptif de division - règlement de copropriété et frais de géomètre), exigibles lors de la signature de l'acte authentique de vente.
- les frais d'établissement et de copie du cahier des conditions générales des ventes en état futur d'achèvement et acte de dépôt de pièce.

9. MODALITES DE PAIEMENT

9 – 1 : Modalités de paiement du prix de vente des lots de copropriété

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 figurant aux conditions particulières.

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 cette signature. Le montant du dépôt de garantie s'imputera sur le montant du prix versé provenant du total de ces fractions.

La fraction du prix de vente exigible à la signature de l'acte de vente sera déterminée en fonction de l'avancement des travaux à la signature dudit acte, conformément aux échelonnements ci-dessus.

Tout échelonnement intermédiaire est possible.

Les règlements devront être effectués dans le délai de quinze jours suivant l'envoi au RESERVATAIRE de chaque attestation d'avancement des travaux établie dans les conditions précisées dans l'acte de vente.

Le solde du prix de vente (soit 100 %), sera payable lors de la mise du local à disposition du RESERVATAIRE.

10. DEFINITION DE L'ACHEVEMENT

Il est d'ores et déjà convenu entre les parties aux présentes que l'achèvement s'entend tel qu'il est défini en **l'Article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation** premier alinéa, reproduit ci-après :

" 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

Paraphe Réservant

l'exception des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution en application du II de l'article L. 261-15. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation"

11. MODALITE DE FINANCEMENT – PRETS

Le Réservataire déclare qu'il entend faire son affaire personnelle du financement de l'acquisition des biens objet du présent contrat, sans intervention du Réservant.

Etant convenu que si le Réservataire se propose de recourir à un ou plusieurs prêts, il s'oblige à effectuer tout ce qui est nécessaire ou utile afin que ce ou ces prêts puissent être obtenus et mis en place préalablement à la signature de l'acte de vente.

Les conditions de financement du prix de vente demeurent rapportées ci-après aux conditions particulières paragraphe 6.

En cas de recours à un ou plusieurs prêt(s), ce ou ces dernier(s) sera (ront) réputé(s) obtenu(s) au sens des articles L 313-1 et suivants sus-visés et la condition suspensive sera réalisée dès la remise par la banque sollicitée au RESERVATAIRE de l'offre écrite, telle que prévue aux articles L 313-1 et suivants sus-visés, de consentir le crédit aux conditions principales ci-après énoncées aux conditions particulières et dans le délai de réalisation ci-après stipulé aux conditions particulières.

En cas de recours à un ou plusieurs prêt(s), le RESERVATAIRE déclare qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi des prêts qui seront sollicités.
- Les charges résultant de ces prêts ne représenteront pas plus du tiers de ses revenus.
- Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité sur la tête des acquéreurs ou des cautions éventuelles.
- Les garanties demandées par l'établissement prêteur pourront sauf imprévu, être mises en place.

L'obtention ou la non-obtention du ou des prêts demandés devra être notifiée par le RESERVATAIRE au RESERVANT par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au plus tard dans les cinq jours suivant l'expiration du délai indiqué aux conditions particulières, article 5.

Paraphe Réservataire
(les clients)

La condition suspensive instaurée constitue pour le RESERVATAIRE un droit acquis dont il se trouve investi du fait des présentes et c'est dans son intérêt que ce droit a été créé.

En conséquence, le RESERVATAIRE pourra, s'il le juge à propos, renoncer au bénéfice de cette condition suspensive dès lors que cette renonciation interviendrait avant l'expiration du délai fixé aux conditions particulières, article 5.

12. OBLIGATIONS DU RESERVATAIRE

En cas de recours à un prêt, le RESERVATAIRE s'oblige :

- A déposer chez le notaire le ou les dossiers de demande de prêts dans le délai ci-après déterminé aux conditions particulières et à en justifier à première demande du RESERVANT,

- A effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention du ou des prêts.

- A faciliter l'octroi du ou des prêts en fournissant sans retard tous les renseignements et documents qui pourraient lui être demandés.

- A se prêter aux examens médicaux qui lui seraient demandés dans le cadre de l'assurance décès-incapacité et accepter de payer les surprimes éventuelles de même que pour ses éventuels co-emprunteurs et cautions.

D'une manière générale, il devra faire tout son possible pour faire aboutir la ou les demandes de prêts, en sorte que la condition suspensive éventuellement convenue se réalise dans les délais prévus.

En cas de non-obtention du ou des prêts érigés en condition suspensive, comme aussi en cas de défaut d'envoi dans le délai prévu de la lettre recommandée ci-dessus, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues.

Le RESERVATAIRE pourra recouvrer son dépôt de garantie sans intérêt dans les conditions déterminées au paragraphe "Dépôt de garantie".

13. CONDITIONS DE LA VENTE EVENTUELLE

La vente des biens objets de la présente réservation, si elle est réalisée, aura lieu en l'état futur d'achèvement en application de l'article 1601-3 du Code civil, aux conditions habituelles des ventes d'immeubles à construire portant sur des locaux à usage d'habitation ou professionnels et d'habitation et à celles ci-après précisées :

La réalisation de la vente n'aura lieu qu'après la mise en place de la garantie d'achèvement prévue par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la construction et de l'habitation et au plus tard dans un délai d'un an à compter du jour de la signature du présent contrat.

a) La vente comportera l'une des garanties de remboursement ou d'achèvement prévues par les articles **R.261-17 à R.261-24 du Code de la construction et de l'habitation**, le vendeur ayant seul le choix de la forme de la garantie fournie et la faculté de substituer la garantie de remboursement à la garantie d'achèvement de l'article R. 261-21 du Code de la construction et de l'habitation, cela sans le concours de l'acquéreur comme il est dit à l'article R. 261-23 du même code.

Il est à cet égard donné ici connaissance au RESERVATAIRE des articles suivants du Code de la construction et de l'habitation :

b) Le RESERVANT conservera les pouvoirs de maître de l'ouvrage et aura, en outre, le pouvoir irrévocable de passer après la vente, s'il y a lieu, toute convention de cession de terrains, de cours communes, de servitudes et autres, nécessaires pour la réalisation de l'immeuble, ainsi que de déposer toute demande de permis de construire ou d'autorisation administrative qui s'avérerait nécessaire ou utile pour la bonne réalisation de l'opération de construction.

c) La vente aura lieu avec garantie de contenant du terrain, de la surface et des côtes des locaux. Toutefois, les différences de CINQ POUR CENT (5%) en plus ou en moins des surfaces ou des côtes exprimées sur les plans seront tenus pour admissibles et ne pourront motiver aucune réclamation.

d) L'entrée en jouissance n'aura lieu qu'après l'achèvement, au sens de l'article R.261-1 du Code de la construction et de l'habitation ci-dessus rapporté, des biens objets de la réservation et le paiement du solde du prix sous les réserves de l'article R.261-14 du même code.

e) Le paiement des fractions du prix payable à terme sera garanti par le privilège du vendeur et l'action résolutoire.

La résolution de la vente entraînera à la charge de la partie à qui elle sera imputable une indemnité égale à 10 % du prix sans préjudice de la faculté pour la partie invoquant la résolution de demander la réparation du dommage effectivement subi.

L'acte de vente sera substitué purement et simplement au présent contrat ; en cas de

Paraphe Réservant

Paraphe Réservataire
(les clients)

contradiction, seules les dispositions de l'acte de vente auront effet.

14. QUALITE ET POUVOIRS CONFERES AU VENDEUR POUR ASSURER L'EXECUTION DES TRAVAUX

En contrepartie des obligations contractées par le RESERVANT, et afin de lui donner les moyens de tenir ses engagements, il est stipulé ce qui suit :

1°/ Conservation par le Vendeur de la qualité de Maître de l'Ouvrage

Le RESERVANT conservera, malgré la vente, la qualité de Maître de l'Ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs, des autres techniciens ou hommes de l'art vis-à-vis de toutes administrations ou services concédés, ainsi que, d'une manière générale, vis-à-vis de tous tiers, jusqu'à la réception des travaux.

En conséquence, le RESERVANT restera seul qualifié, tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués, et ce, jusqu'à la levée des réserves dont ils auraient pu faire l'objet.

2°/ Pouvoirs de passer les conventions nécessaires à la construction du bâtiment et à sa mise en état d'habitabilité

a) La signature par le RESERVATAIRE de son acte de vente emportera automatiquement constitution du RESERVANT pour son mandataire exclusif, ce que ce dernier dès à présent accepte, à l'effet de passer les conventions indispensables à la construction de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers vendus.

Et de plus, d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes de disposition portant sur des parties communes et qui se révéleraient nécessaires :

- Pour satisfaire tant aux prescriptions d'urbanisme qu'aux obligations imposées par le permis de construire et ses modificatifs,
- Pour assurer la desserte de l'ensemble immobilier et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics en régie ou concédés,
- Pour requérir un document d'arpentage emportant rectification des tracés figurant des plans cadastraux,
- Pour déposer toute demande, plan, d'une manière générale, tous documents nécessaires.

b) En outre, le RESERVANT se trouvera également investi de tous pouvoirs à l'effet d'établir toutes conventions de cour commune, procéder à toutes acquisitions de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, de terrain, et d'une manière générale, pour effectuer toutes acquisitions, quel qu'en soit l'objet ou la forme, qui seront nécessaires ou utiles, soit à la réalisation de l'immeuble projeté, soit à sa desserte.

c) Le RESERVANT par l'effet de ce mandat, sera également autorisé à demander tout modificatif au permis de construire qui pourrait s'avérer nécessaire.

Toutefois, cette demande devrait respecter les règles générales du permis de construire et en particulier, la surface hors œuvre.

Cette demande devra avoir reçu un avis favorable de l'architecte de l'ensemble immobilier qui devra s'assurer de sa parfaite intégration dans le programme.

Il ne pourra être usé de l'autorisation ci-dessus que dans la mesure où les modifications envisagées n'auraient pas pour effet de changer la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie au règlement de co-propriété.

d) Les pouvoirs résultant du présent article seront conférés au RESERVANT dans l'intérêt commun des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le RESERVANT. En conséquence, ces pouvoirs seront stipulés irrévocables, ils expireront lors de la délivrance du Certificat de Conformité.

e) Le RESERVANT devra rendre compte à ses mandants et notamment aux acquéreurs, conformément à l'article 1993 du Code civil.

Toutefois, il est expressément convenu que le prix de la vente tient compte de toutes les sommes qui pourraient être payées à des tiers et reçues de tiers à titre notamment d'achats ou cessions de servitudes, de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, d'acquisition de terrains ou de soulte d'échange, en exécution des conventions passées par le RESERVANT.

En conséquence, toutes sommes versées ou reçues à ce titre par le RESERVANT, seront à la charge ou profiteront à ce dernier, sans que le prix de la vente puisse en être modifié.

3°/ Autorisation de modifier les lots de l'état descriptif de division autres que ceux présentement réservés

Le RESERVATAIRE autorise dès à présent le RESERVANT à modifier les lots dont il restera

Paraphe Réservant

Paraphe Réservataire
(les clients)

propriétaire, sans faire appel au concours des autres propriétaires, l'état descriptif de division par la subdivision de lots, à procéder au détachement des locaux de certains lots pour les adjoindre à d'autres, à la condition que le total des fractions des parties communes et des charges affectées aux lots ainsi nouvellement créés soit égal à la fraction des parties communes et des charges affectées aux lots modifiés et supprimés.

Il ne pourra être usé de l'autorisation ci-dessus que dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour effet de changer la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie au règlement de copropriété ou encore d'affecter la consistance des locaux vendus au RESERVATAIRE.

15. GARANTIES DES VICES APPARENTS ET CACHES

Le RESERVANT sera tenu à la garantie des vices apparents lors de la mise à disposition du RESERVATAIRE dans les termes de l'article 1642-1 du Code civil, étant précisé que LE RESERVANT en sera déchargé si, dans le délai fixé audit article, le RESERVATAIRE n'a pas dénoncé les vices qu'il aurait constatés. Il en sera de même, dans des conditions identiques, des défauts de conformité par rapport aux spécifications de l'acte de vente.

Le RESERVANT sera tenu à la garantie des vices cachés dans les termes de l'article 1646-1 du Code civil, observation faite que pour son application le point de départ de garantie sera la réception des travaux effectuée par le RESERVANT, avec ou sans réserve.

16. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

1°/ Servitudes

Le RESERVATAIRE supportera les servitudes passives, pouvant grever l'IMMEUBLE, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls sans recours contre le RESERVANT, et sans que la présente clause puisse donner à des tiers plus de droits qu'ils en auraient en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

2°/ Contrats d'Abonnements

Les contrats d'abonnements, tels que ceux relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité, qui auront été souscrits par le RESERVANT, seront continués par le syndicat des copropriétaires, et les sommes payées en exécution de ces contrats figureront parmi les charges de la copropriété.

Le RESERVATAIRE fera son affaire personnelle de la souscription des contrats propres à la desserte des locaux qui lui seront vendus.

3°/ Impôts et charges

Les impôts et contributions de toute nature auxquels donneront lieu les biens vendus seront à la charge du RESERVATAIRE à compter de la date à laquelle, le RESERVANT lui aura notifié que les locaux sont mis à sa disposition. Pour les logements dont le permis a été déposé après le 01/01/2023 et dont l'acte authentique sera signé en 2024 et qui respectent l'ensemble des critères cumulatifs du décret paru au JO le 18.03 le taux de réduction d'impôt du dispositif Pinel est de 12 % pour un engagement de location de six ans, de 18 % pour un engagement de location de neuf ans et de 21 % pour un engagement de location de 12 ans.

4°/ Assurances

Le RESERVANT sera tenu, à compter de la mise hors d'eau et jusqu'à la mise à disposition des locaux au RESERVATAIRE d'assurer l'ensemble immobilier contre l'incendie, les explosions, et les dégâts des eaux, pour une somme égale à sa valeur vénale. Le syndicat des copropriétaires devra continuer les polices d'assurances contractées par le RESERVANT. Au cas où le syndicat cesserait d'assurer l'immeuble contre l'incendie, ou ne l'assurait plus que pour une somme inférieure à sa valeur vénale, le RESERVATAIRE devrait, tant que les causes de la vente seront dues, contracter une assurance de façon à ce que son local soit assuré contre l'incendie pour une somme égale à sa valeur de reconstruction à neuf.

5°/ Règlement de copropriété

Le RESERVATAIRE devra respecter les dispositions du règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels.

6°/ Paiement des Charges de Copropriété

Le Syndic provisoire établira un budget prévisionnel provisoire, tant au titre du premier équipement que de la gestion, et arrêtera les avances ou provisions qui pourront être exigées des copropriétaires tant avant leur entrée dans les lieux que jusqu'à la tenue de la première assemblée générale des copropriétaires.

Paraphe Réservant

Paraphe Réservataire
(les clients)

7°/ Visite du Chantier

Il est indiqué que, d'une façon générale, pour des raisons de sécurité et de responsabilité, toute visite du chantier est interdite aux personnes étrangères aux entreprises, aux architectes ou leurs préposés. S'il transgressait cette interdiction le RESERVATAIRE ne pourrait en aucune manière rechercher la responsabilité du RESERVANT, de l'architecte, des entrepreneurs, ou des préposés de l'un d'eux.

17. REALISATION DE LA VENTE

Le notaire **notifiera** au RESERVATAIRE, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le projet d'acte de vente des biens objet de la présente réservation ainsi que d'une copie des pièces qui devront être annexées à l'acte de vente conformément aux textes en vigueur. Conformément à l'article R.261-30 du Code de la construction et de l'habitation, la notification doit être faite un mois au moins avant la date proposée pour la signature de l'acte de vente par devant Notaire, laquelle sera mentionnée dans la notification.

- **Si** le RESERVATAIRE ne se présente pas à la date fixée pour la signature de l'acte de vente, une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception lui sera adressée huit jours à l'avance, pour un second rendez-vous.
- **Si** le RESERVATAIRE fait connaître son intention de ne pas donner suite à la réservation, ou s'il ne se présente pas aux deux rendez-vous fixés pour la signature de l'acte de vente, ou si, s'étant présenté, il refuse de signer ou ne verse pas la partie du prix alors exigible, le RESERVATAIRE sera considéré comme ayant renoncé à l'acquisition et le Réservant pourra disposer librement des biens faisant l'objet de la présente réservation.

De même toute demande formulée par le RESERVATAIRE qui aurait pour objet d'introduire dans l'acte de vente des dispositions non conformes à celles de la présente réservation sera considérée comme un refus pur et simple d'acquiescer et le Réservant pourra alors librement disposer des biens en faisant l'objet comme il est dit ci-dessus.

18. DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la réservation qui lui est présentement consentie, le Réservataire s'oblige à verser à un compte ouvert à son nom auprès de l'étude notariale précisée dans les conditions particulières des présentes, la somme ci-après indiquée aux conditions

particulières des présentes, à titre de dépôt de garantie, non productif d'intérêts, indisponible, incessible et insaisissable, faute de quoi la présente réservation sera sans effet.

Cette somme restera au compte du RESERVATAIRE jusqu'à la régularisation de l'acte authentique de vente.

En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes tel que prévu par l'article 1590 du Code civil permettant aux parties de se départir de leur engagement

Sort du dépôt de garantie :

1/ En cas de réalisation de la vente :

L'indisponibilité cessera et le montant du dépôt de garantie sera versé, par le dépositaire, au notaire chargé de la vente, pour être imputé sur la partie du prix payable comptant.

Si l'acquisition est financée à 100 % par un prêt, le dépôt de garantie sera restitué au RESERVATAIRE à la signature de l'acte.

2/ En cas de non réalisation de la vente :

Au cas où le RESERVANT n'offrirait pas la vente dans le délai fixé aux conditions particulières, article 13, ou bien au cas où la vente serait offerte et où le Réservataire renoncerait à acquiescer pour l'une des causes visées aux alinéas b), c), d), e) de l'article R.261-31 ci-après reproduit du Code de la construction et de l'habitation ouvrant droit au remboursement du dépôt, le Réservataire devra notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa demande motivée de remboursement au Réservant et au dépositaire. Le Réservant devra, dans le délai de quinzaine après l'émission de la demande de remboursement, faire connaître au Réservataire et au dépositaire s'il reconnaît ou s'il conteste le droit du Réservataire au remboursement. S'il reconnaît son droit ou à défaut de contestation dans le délai de quinzaine susvisé, le dépositaire devra rembourser le dépôt, sans retenue ni pénalité, au plus tard dans le délai de trois mois à compter de la demande du Réservataire. En cas de contestation du Réservant, l'indisponibilité ne cessera qu'après décision de justice.

De même le dépôt de garantie devra être restitué, sous déduction des frais, débours et honoraires pouvant être dus au rédacteur des présentes, si le Réservataire ne donnait pas suite à la présente réservation pour cause de défaut, hors sa responsabilité telle qu'elle est indiquée à l'article 1178 du Code civil, de l'une ou l'autre des conditions suspensives énoncées aux présentes.

Paraphe Réservant

Paraphe Réservataire
(les clients)

Dans l'hypothèse où le RESERVATAIRE renoncerait à son acquisition pour des raisons autres que celles énoncées à l'article R.261-31 ci-dessus, le dépôt de garantie ne lui serait pas restitué mais versé immédiatement par le notaire au compte du RESERVANT.

Le RESERVATAIRE autorise dès à présent, et ce irrévocablement, le notaire à se libérer de cette somme entre les mains du RESERVANT, sous la déduction sus-indiquée, dès constatation faite de son manquement fautif aux obligations résultant des présentes.

La mission du notaire sera de remettre la somme versée comme il est dit ci-dessus au RESERVANT ou au RESERVATAIRE selon ce qui est convenu aux termes des présentes.

19. DECLARATIONS

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 ce 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 RESERVATAIRE dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet, ou chez un notaire. Les dépôts des RESERVATAIRES des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier, peuvent être groupés dans un compte unique spécial, comportant une rubrique par RESERVATAIRE."

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 RESERVATAIRE :

- 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'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 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 à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à la date de cette demande."

20. MOBILIER

Les équipements de mobiliers pouvant être fournis par le VENDEUR avec les biens et droits immobiliers présentement vendus, n'entraîneront pas la déchéance du statut fiscal de l'article 239 ter du Code Général des Impôts ; en effet, le RESERVANT précise, pour les logements comprenant des équipements ne constituant pas le complément nécessaire de locaux d'habitation, que :

- La fraction représentative du coût de ces équipements dans le prix global de la construction, toutes taxes comprises, reste inférieure à 4 % et que leur valeur n'excède pas 2 439 € par logement.
- La rétrocession qui en sera effectuée à l'acquéreur sera opérée au prix de revient calculé sous déduction des ristournes et autres avantages consentis au RESERVANT.

21. INFORMATION SUR LES RISQUES, POLLUTIONS ET BRUITS

Dans un but de prévention des risques, d'information et d'alerte des populations, mais également de protection des personnes, des biens et de l'environnement contre les accidents, les sinistres et les catastrophes, Monsieur le Préfet du Département du ou des biens objet du présent contrat a établi un dossier départemental des risques majeurs, permettant la prise de connaissance et la mesure de l'aléa.

Paraphe Réservant

Paraphe Réservataire
(les clients)

Les risques sont définis par arrêté préfectoral notifié à chaque commune. Le dossier communal d'information est librement consultable en Préfecture, sous-préfecture et Mairie.

LE RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé par le RESERVANT des règles de prévention des risques.

Par suite, les décisions prises ou à prendre par la commune dans le cadre de cet arrêté conduisent ou conduiront notamment soit à restreindre soit à anéantir les droits de construire attachés à l'immeuble concerné. Lesdites décisions peuvent ou pourront également affecter la destination de l'immeuble. La commune du lieu de construction se trouve à ce jour concernée par les risques définis dans l'état des risques annexé au présent contrat après visas des parties contenant les éléments ci après listés :

- Un extrait de document graphique situant ce bien par rapport au zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux sont prescrits par ce règlement pour ce bien et s'ils ont été réalisés
- La fiche d'information sur le risque sismique, si le bien est situé dans une commune classée en zone de sismicité de niveau 2,3,4 ou 5 ;
- La fiche d'information sur le radon si le bien est situé dans une commune classée en zone à potentiel radon de niveau 3 ;
- Lorsque le bien est situé dans l'une des zones mentionnées au 7° de l'article R. 125-23, l'indication de l'horizon temporel d'exposition au recul du trait de côte identifié et le rappel des prescriptions applicables à cette zone, la mention du caractère provisoire du zonage lorsque celui est préfiguré au sens des articles L.121-22-3 ou L. 121-22-7 du code de l'urbanisme et celle de l'application éventuelle au bien des dispositions de l'article L. 121-22-5 du même code ;
- La liste des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pris dans la commune qui ont affecté le bien concerné et qui ont 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.

22. ETHIQUE ET CONFORMITE

1. Valeurs d'éthique Les parties fondent leurs relations d'affaires sur des principes de transparence et d'intégrité.

Dans ce cadre, le réservataire s'engage à respecter les valeurs d'éthique et de conformité applicables au sein du groupe ICADE. Le réservataire reconnaît avoir pris connaissance de la charte éthique du groupe ICADE (disponible sur internet : <https://www.icafe.fr/groupe/gouvernance/documents/charte-ethique-icafe>) et s'engage à en respecter les termes.

2. Lutte contre les atteintes à la probité

Conformément aux réglementations applicables en matière de lutte contre la corruption, le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, le réservataire déclare sur l'honneur que les fonds versés dans le cadre du présent contrat n'ont pas d'origine et/ou de destination délictueuse ou criminelle, et qu'ils n'ont pas de liens avec l'un des 16 cas de fraude fiscale prévus à l'article D561-32-1 du code monétaire financier. Par ailleurs, le réservataire déclare être pleinement informé que le groupe ICADE et/ou l'ensemble de ses filiales se réservent le droit, au titre de la connaissance de la relation d'affaires et en application des textes relatifs à la lutte contre la corruption, le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, de recueillir auprès de ses clients des justificatifs sur l'origine des fonds

23. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour toutes contestations relatives à l'interprétation ou à l'exécution des présentes, les parties conviennent de s'en remettre au Tribunal de Grande Instance du lieu de la construction qui sera seul compétent. Néanmoins, en vue de leur résolution amiable, le réservataire peut adresser toutes réclamations au réservant. A défaut d'accord entre les parties, le réservataire est informé que le réservant relève de l'Association MEDIMMOCONSO, 3 avenue Adrien Moisant, 78400 CHATOU, <http://medimmoconso.fr/>

Paraphe Réservant

Paraphe Réservataire

24. REMISE DE DOCUMENTS

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu un exemplaire du présent contrat, ainsi qu'une notice descriptive de la construction, conformément à l'article R.261-25 du Code de la Construction et de l'Habitation, et un plan des locaux constituant l'objet des présentes.

En outre, un exemplaire du présent contrat et de ses annexes lui sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception, qui fera courir le délai de rétractation de dix jours de l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

25. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile

- Pour le Réservant, en son siège social sus-indiqué,

- Pour le Réservataire, en son domicile indiqué aux conditions particulières

26. COMMERCIALISATION DU PROGRAMME AFFICHAGE

Le RESERVANT pourra à ses frais, mais sans être tenu au paiement de quelque redevance que ce soit au profit de la copropriété et plus particulièrement du RESERVATAIRE, procéder à l'apposition de panneaux, affiches, enseignes, pour une dimension unitaire maximale de 4X3 mètres pour les besoins de la commercialisation et la mise en location de L'IMMEUBLE jusqu'à la vente/location du dernier lot. Cela tant sur la façade au regard des locaux non vendus, que sur la toiture, dans le hall, sur les paliers, sans que cette énonciation soit limitative

Paraphe Réservant

Paraphe Réservataire
(les clients)

CONDITIONS PARTICULIERES

1. Informations concernant le réservataire :

Le Réservataire

Nom (Si société – Nom du représentant légal) :

 Nom de jeune fille :
 Prénom :
 Date de naissance :
 Lieu de naissance :
 Nationalité :
 Numéro de pièce d'identité :
 Nom de société :
 Numéro SIRET :
 Adresse (Siège social si société) :

 Ville :
 Tél. domicile :
 Tél. bureau :
 Tél. portable :
 E-mail :
 Profession :
 Ressources annuelles nettes (si société capital) :
€

Régime matrimonial :
 Sans contrat Communauté universelle
 Séparation de biens Autre
 Date du contrat.....
 Divorcé le Pacsé(e) le
 Célibataire Veuf

Co-réservataire

Nom :
 Nom de jeune fille :
 Prénom :
 Date de naissance :
 Lieu de naissance :
 Nationalité :
 Numéro de pièce d'identité :
 Adresse :

 Ville :
 Tél. domicile :
 Tél. bureau :
 Tél. portable :
 E-mail :
 Profession :
 Ressources annuelles nettes :€

Régime matrimonial :
 Sans contrat Communauté universelle
 Séparation de biens Autre
 Date du contrat.....
 Divorcé le Pacsé(e) le
 Célibataire Veuf

2. Désignation du bien acheté

Résidence : **ATMOSPHERE**

Type :..... Lot n :..... Bâtiment :Etage :
 Surface habitable en m² :
 Stationnement (type : G/Dble G/P/Dble P/B/Dble B/ Pb) et numéro.....
 Autres annexes : (type et nombres) :

- Logement PREMIUM
 Logement LIBRES
 Logement ACCESSION AIDEE
 Option pack confort

G : Garage : Stationnement fermé par murs et porte basculante

B : Box : Stationnement semi-fermé par murs mais sans porte

P : Parking catégorie A : Délimitation sol ; **Pb** : Parking catégorie B : Délimitation au sol

Dble : est composé de 2 stationnements l'un derrière l'autre

3. Prix de vente du bien :

Prix de vente TTC immobilier total (Taux TVA à 20,00%).....
 Soit en lettres.....

Paraphe Réservant

Paraphe Réservataire
(les clients)

Ce prix est ferme et non révisable en ce que le réservant s'engage à le maintenir, sauf à ce qu'il soit augmenté ou diminué du montant de la différence de TVA si le taux de celle-ci a subi une modification à la date de signature de réitération de l'acte de vente.

Estimation des frais à provisionner (frais d'acte, garantie de prêt, dossier bancaire):€
 Total à financer :
 Dont prix du ou des parking (s) : €
 Dont prix des autres Annexes : €

Conditions particulières

.....
.....
.....
.....
.....

4. Destination du bien

- Résidence principale
 Résidence Secondaire
 Dispositif locatif Pinel
 Dispositif locatif autre
 Je ne sais pas encore

5. Echéancier prévisionnel des appels de fonds

- 5% à la réservation, déduit du premier appel de fond soit.....5%
- 15% à la signature de l'acte authentique représentant une quote-part de la charge foncière.....15%
- 15% aux terrassements pour fondations en cours, soit30%
- 05 % à l'achèvement des fondations, soit35%
- 15% à l'achèvement du gros œuvre de la dalle basse du sous-sol soit.....50%
- 15% à l'achèvement du gros œuvre de la dalle basse du RDC (pour le Bâtiment F) ou R+2 (pour les autres bâtiments).....65%
- 05 % à la mise hors d'eau, soit un cumul de70%
- 20 % à l'achèvement des cloisonnements du niveau, soit un cumul de90%
- 05 % à l'achèvement de l'immeuble, soit un cumul de95%
- 05 % à la remise des clés, soit un cumul de100%

6. Financement du bien (cocher le mode de financement)

- EN CAS DE RECOURS À UN PRET** Le réservataire s'engage :

A déposer un dossier complet de demande de financement auprès des banques de son choix dans le délai **de 30 jours à compter de la signature du présent contrat.**

- A transmettre au réservant une attestation d'accord de prêt, émise par établissement bancaire et financier dans un délai de **45 jours à compter de la signature des présentes.**

- A accepter la ou les offres de prêt, émises par un établissement bancaire et financier et à en transmettre une copie au réservant au plus tard **75 jours suivants la signature du présent contrat.**

Paraphe Réservant

Paraphe Réservataire
(les clients)

- A signer l'acte authentique de vente au plus tard dans un délai de **30 jours à compter de la notification du projet d'acte**. Ce délai pourra être prorogé dans l'hypothèse où la régularisation de l'acte authentique ne pourrait intervenir pour des raisons indépendantes de la volonté du réservataire.

Dans le cas où les délais exprimés ci-dessus ne pourrait être respecté, le réservataire doit notifier les raisons de ce retard au réservant. Dans tous les cas, le réservataire doit s'assurer de déposer un dossier de demande de financement dans les meilleurs délais.

Si l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-dessus n'est pas respectée, le réservant se réserve le droit de reprendre le lot réservé et d'annuler le présent contrat, par lettre recommandée avec accusé de réception, avec restitution des fonds versés par le réservataire.

Apport personnel€

Montant du ou des prêt(s) sollicité(s) :

Soit en lettres :€

Taux (hors assurances) Durée :

EN CAS DE NON RECOURS À UN PRET

Le **réservataire** reconnaît avoir été informé des dispositions des articles L 313-1 et suivants - Chapitre III (Crédit Immobilier) du Livre III du Code de la consommation relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier repris aux conditions générales du présent acte chapitre 11 et déclare ne vouloir recourir à aucun prêt pour le paiement, en tout ou partie, du prix de cette acquisition.

Si, contrairement à cette déclaration, il avait néanmoins recours à un tel prêt, il reconnaît avoir été informé qu'il ne pourrait, en aucun cas, se prévaloir des dispositions de ladite loi et notamment de la condition suspensive prévue aux articles L 313-1 et suivants sus visés.

A cet égard, l'ACQUEREUR porte aux présentes sous la forme manuscrite la mention suivante prévue à l'article L 313-42 du Code de la consommation :

« Je déclare que le prix convenu sera payé sans l'aide d'aucun prêt, et je reconnais avoir été informé que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir des dispositions des articles L.313-25 à L.313-30 du Code de la consommation, relatifs à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier ».

.....

.....

.....

.....

.....

7. Montant du dépôt de garantie :

.....

A effectuer par virement dans les 10 jours suivant la signature des présentes à l'attention de l'Etude Notariale dont le RIB est annexé.

8. Notaire du programme

DCN
14 Avenue Frédéric Mistral
34000 MONTPELLIER
Tel : 04 48 19 34 07

9. Syndic provisoire

MA GESTION PREMIUM
79 avenue du Pont Juvénal 34000 MONTPELLIER

Paraphe Réservant

Paraphe Réservataire
(les clients)

10. Architecte de l'opération :

Philippe SEBBANE
12 Cours Gambetta
34000 Montpellier

11. Garantie Financière d'Achèvement

La garantie extrinsèque sera fournie par l'organisme bancaire finançant l'opération.

12. Assurance Construction :

Domage Ouvrage : Compagnies SMABTP (Accord cadre)

13. Date de livraison prévisionnelle

2ème semestre 2026

Si l'acquéreur ne peut être personnellement présent ni se faire représenter pour la livraison et la prise de possession du bien acquis à la date fixée, il donne d'ores et déjà mandat au conseiller stipulé en page 1 du présent contrat afin de prendre livraison en ses lieu et place et de signer le procès-verbal de livraison prévu à l'article VIII.

14. Bâtiment conforme à la réglementation environnementale 2020 (RE2020)

- du caractère standardisé du niveau de performance énergétique de l'immeuble et du bien, c'est-à-dire calculé selon un modèle de comportement (moyennes statistiques d'occupation), qui ne saurait, en aucun cas, présager du niveau de performance énergétique réel résultant de l'usage et de l'entretien du bien et de l'immeuble ;
- du caractère global du niveau de performance énergétique de l'immeuble, qui ne saurait, en aucun cas, présager de celui du bien réservé, mentionné dans le diagnostic de performance énergétique des bâtiments remis à la livraison du bien ;
- que des divergences peuvent donc apparaître entre les mentions figurant dans la RE2020 et le diagnostic de performance énergétique (DPE) pour les raisons mentionnées ci-dessus ;
- que le niveau de performance énergétique de l'immeuble mentionné dans la RE2020 et les consommations conventionnelles figurant dans le DPE comprennent les consommations d'énergie liées au chauffage, au refroidissement, à la production d'eau chaude sanitaire, d'éclairage, des auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation. Ne sont donc pas prises en compte les autres consommations d'énergie, comme par exemple, l'éclairage, la cuisson, l'électroménager, la bureautique ou l'informatique et l'audiovisuel.

15. Notification électronique du contrat de réservation

Conformément à l'article L271-1 du Code de la construction et de l'Habitation, le Réserveur doit notifier, par recommandé avec accusé de réception, au Réserveur le contrat de réservation et ses annexes.

Le Réserveur informe le Réserveur que le contrat de réservation et ses annexes devant lui être remis, lui sera notifié par lettre recommandée électronique avec accusé de réception conformément aux dispositions de l'article 1369- 8 du Code Civil et de son décret d'application 2011 -44.

A cette fin, le Réserveur déclare accepter de recevoir par mail à l'adresse mentionnée ci-dessus aux conditions particulières la notification de son contrat de réservation et de ses annexes par lettre recommandée électronique.

Une copie de la pièce d'identité du ou des réservataires doit être jointe au présent contrat de réservation.

Paraphe Réserveur

Paraphe Réserveur
(les clients)

Toutefois, le réservataire peut également refuser la notification électronique et rayer le paragraphe ci-dessus, la notification sera alors effectuée par envoi des documents par la voie postale.

16. Notification par voie électronique du projet d'acte

Conformément à l'article R.261 30 du Code de la Construction et de l'Habitation, 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.

Le Réservant informe le Réservataire que le notaire en charge du programme notifiera au Réservataire le projet d'acte de vente définitif avec les pièces devant lui être remises, par lettre recommandée **électronique** avec accusé de réception conformément aux dispositions de l'art. L100-8 du Codes des postes et des communications électroniques (Dans sa rédaction issue de la loi n°2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique).

A cette fin, le Réservataire déclare accepter de recevoir par mail à l'adresse mentionnée ci-dessus aux conditions particulières la notification de son projet d'acte de vente ainsi que l'ensemble des pièces devant lui être remises par lettre recommandée électronique.

Par suite, le Réservataire reconnaît :

- que la notification n'interviendra que par voie électronique ; cette notification devant lui permettre de :
 - prendre connaissance du projet d'acte et de l'ensemble des pièces devant lui être remises ;
 - comparer ses conditions avec le contrat de réservation.
- qu'il lui appartiendra de s'assurer, sous sa seule responsabilité, qu'il sera en mesure de recevoir, télécharger et éventuellement imprimer les pièces jointes du message électronique.
- qu'il disposera d'un délai d'un mois à compter de la notification par voie électronique du projet pour analyser ces pièces ainsi que celles ayant fait l'objet d'un dépôt à l'Etude du notaire en charge du programme.
- qu'il pourra, s'il le souhaite, se porter acquéreur avant l'expiration du délai d'un mois.

Toutefois, le réservataire peut également refuser la notification électronique et rayer le paragraphe ci-dessus, la notification sera alors effectuée par envoi des documents par la voie postale.

17. Prévision signature de l'acte authentique : Actable à compter du 1er semestre 2024

Fait en un exemplaire à Le

« Les informations relatives au réservataire, recueillies dans le présent contrat de réservation et ses annexes 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. Elles pourront donner lieu à l'exercice du droit d'accès, de rectification et d'opposition auprès du réservant dans les conditions prévues par la loi n°78-17 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés du 6/01/78. »

Signature – Le Réservant

Signature – Le Réservataire (les Clients) précédée de la mention manuscrite : « lu et approuvé »

Paraphe Réservant

Paraphe Réservataire
(les clients)

Si vous annulez votre demande de réservation, vous pouvez utiliser le formulaire détachable ci-dessous :

.....

FORMULAIRE DETACHABLE – RENONCIATION A LA COMMANDE

Code de la construction et de l'habitation, article L 271-1

CONDITIONS :

Compléter, dater et signer ce formulaire.

L'envoyer par lettre recommandée avec accusé de réception au Réservant ci-dessus dénommé à l'adresse suivante : SCCV LE FORUM II LATTES - 63, avenue du Pont Juvénal 34000 MONTPELLIER
(la lettre recommandée reste le moyen usuellement reconnu pour sa garantie juridique à date certaine, elle peut néanmoins être remplacée par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes, remise en mains propres, remise électronique, ...)

L'expédier au plus tard le dixième jour à partir du jour de la commande ou si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, le premier jour ouvrable suivant.

Je soussigné M., Mme, Melle (rayer les mentions inutiles) :

Demeurant :

Déclare annuler la commande ci-après :

Date de signature du contrat de réservation :

Programme, lot, bâtiment (nature de la commande) :

.....

Fait à Le

Signature du client

Paraphe Réservant

Paraphe Réservataire
(les clients)

Si vous souhaitez que nous transmettions directement les appels de fonds à votre établissement prêteur, nous vous remercions de bien vouloir nous retourner le pouvoir complété, daté et signé.
L'exemplaire banque est à transmettre à votre banquier.

.....

POUVOIR

Je soussigné M., Mme, Melle (rayer les mentions inutiles) :

Demeurant :

Code Postal.....Ville.....

Déclare donner pouvoir à la SCCV FORUM II - LATTES au fin du déblocage des fonds auprès de mon établissement prêteur auprès duquel j'ai souscrit un contrat de prêt pour le financement du bien décrit ci-dessous :

Date de signature du contrat de réservation :

Programme, lot, bâtiment (nature de la commande).....

.....

Merci de compléter les coordonnées de votre établissement prêteur :

***Renseignements obligatoires :**

***Nom Etablissement**.....

***Contrat de prêt n°** :

***Adresse**.....

***Nom du conseiller**.....

***Coordonnées téléphoniques + fax**.....

E-mail.....

Fait à Le

Signature du client

Paraphe Réserveant

Paraphe Réserveataire
(les clients)

Exemplaire banque

.....

POUVOIR

Je soussigné M., Mme, Melle (rayer les mentions inutiles) :

Demeurant :

Code Postal..... Ville.....

Déclare donner pouvoir à la SCCV FORUM II - LATTES au fin du déblocage des fonds auprès de mon établissement prêteur auprès duquel j'ai souscrit un contrat de prêt pour le financement du bien décrit ci-dessous :

Date de signature du contrat de réservation :

Programme, lot, bâtiment (nature de la commande).....

.....

Merci de compléter les coordonnées de votre établissement prêteur :

***Renseignements obligatoires :**

***Nom Etablissement**.....

***Contrat de prêt n°** :.....

***Adresse**.....

***Nom du conseiller**.....

***Coordonnées téléphoniques + fax**.....

E-mail.....

Fait à Le

Signature du client

Paraphe Réservant

Paraphe Réservataire
(les clients)