

# CONTRAT DE RESERVATION

## EXPLORE

### Vente en Etat Futur d'Achèvement de logements en copropriété

#### **ENTRE LES SOUSSIGNES,**

**La Société dénommée SCCV EXPLORE, société civile de construction vente au capital de 1000 euros, dont le siège social est situé à BORDEAUX (33300), 25, rue sainte Philomène, identifiée au SIREN sous le numéro 911584027 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.**

Coordonnées : 05 56 36 70 38 [www.signature-promotion.fr](http://www.signature-promotion.fr)

Représentée par Monsieur Pascal PASSERIEUX, Gérant

Etant convenu que le **RESERVANT** aura la faculté de se substituer toute société filiale dans le bénéfice et les obligations du présent contrat de réservation.

#### **CI-APRES DENOMMEE LE « RESERVANT »**

#### **ET,**

Nom: ..... Prénoms:.....

Né(e) à : .....Le:.....

Profession:.....

Nom: ..... Prénoms:.....

Né(e) à : .....Le:.....

Profession:.....

Ou toute personne morale dans laquelle le Réservataire serait associé.

#### Coordonnées :

Adresse postale : .....

Adresse mail:.....

Téléphone fixe : ..... Téléphone portable : .....

A compléter, le cas échéant :

- Situation Matrimoniale : .....
- Régime Matrimoniale : .....
- Contrat de mariage (copie à fournir): Nom du Notaire :.....Le.....à.....
- Divorcé(e) de : .....
- Tribunal et date du jugement de divorce : .....le.....
- Veuf(ve) de.....
- Date et lieu de décès du conjointe(e) : le.....à.....
- Soumis(e) à un PACS avec.....
- Régime du PACS : Séparations des biens Indivision

**CI-APRES DENOMMES LE « RESERVATAIRE »**

**IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

Il est, préalablement aux conventions formant l'objet des présentes, exposé ce qui suit :

**EXPOSE**

Le Réserveur envisage de réaliser une opération de construction en Gironde (33), à BORDEAUX, sur un terrain situé dans la ZAC BORDEAUX SAINT-JEAN BELCIER administrée par l'EPA BORDEAUX-EURATLANTIQUE, au sein du quartier ARMAGNAC SUD, l'ilot assiette du projet immobilier étant dénommé « 8.8 ».

Le Réserveur a procédé à des études préalables portant sur cette opération, notamment sa consistance et sa qualité. Toutefois sa réalisation est subordonnée à sa faisabilité tant sur le plan commercial que juridique, technique et financier.

Cette opération de construction est également subordonnée à l'obtention des autorisations qui seraient requises, à l'absence de recours de tiers contre ces autorisations, à la passation des conventions qu'il serait nécessaire ou utile de conclure, à la mise en place du financement nécessaire ainsi qu'à l'obtention des garanties légales d'achèvement prévue par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la construction et de l'habitation.

Le Réserveur 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 Réserveur dûment informé du caractère éventuel de l'opération et du caractère prévisionnel des informations ci-après décrites (consistance, qualité et délais de réalisation...), si celle-ci est exécutée, déclare être intéressé par ce projet et désireux de bénéficier d'une réservation pour le cas où l'opération serait réalisée.**

Le Réserveur, dans les conditions de l'article L 261-15 du code de la construction et de l'habitation, s'engage à l'égard du Réserveur à lui réserver les biens dont la consistance et les caractéristiques de

la construction sont indiquées à titre prévisionnel aux présentes et à lui en offrir la vente pour autant que soient réunies les conditions juridiques, techniques et financières permettant la réalisation de l'opération, le tout comme il est dit dans l'exposé, ce dont le Réservataire prend acte.

A cet effet, il est établi la présente convention de réservation

## **DESIGNATION**

### **1 - SITUATION DE L'IMMEUBLE QUE LE RESERVANT PROPOSE DE CONSTRUIRE ET VENDRE**

Le Réservant envisage la réalisation d'une opération de construction dénommée « EXPLORE », sur un terrain sis ZAC BORDEAUX SAINT JEAN BELCIER sur l'ilot 8.8 du quartier ARMAGNAC SUD à Bordeaux (33000)

### **2 - CONSISTANCE DE L'IMMEUBLE PROJETE**

Sur l'assiette foncière de l'immeuble dont dépendent les biens objet du présent contrat, il a été déposé le 11 juin 2021 une demande de permis de construire à la mairie de Bordeaux sous le n° PC 033 063 21 Z0385 au profit de la société Signature Promotion. Le permis de construire a été autorisé par un arrêté délivré en date du 27 décembre 2021.

Une demande de transfert de ce permis de construire au profit de la SCCV EXPLORE a été déposé le 10 mars 2022 et obtenu par arrêté le 26 août 2022.

Cette demande de permis de construire prévoit la construction d'un ensemble immobilier à usage mixte d'habitation, de commerce et de bureau. Le socle de l'immeuble accueille la partie tertiaire sur les niveaux rez-de-chaussée à R+2. Les logements sont, eux, répartis entre les étages R+3 et R+10, dans 2 émergences qui reposent sur le socle sus-désigné, ces émergences étant dénommée A et B. Le projet comporte au total 56 logements.

Le projet Explore fait l'objet d'une demande de certification pour obtenir le label NF HABITAT auprès de l'organisme CERQUAL.

### **3 - RESERVATION**

Le Réservant s'oblige, dans le cas où il réaliserait l'opération de construction décrite ci-dessus, à offrir au Réservataire de lui vendre par préférence à toute autre personne les locaux ci-après désignés.

### **4 - DESCRIPTION DES BIENS RESERVES**

a) **Appartement:**

Lot commercial : n° ..... (Lot de copropriété : n° .....)

Situé à l'étage n° :  3    4    5    6    7    8    9 et 10 (duplex)

Type :  T2  T3  T4  T5  T6

Superficie habitable d'environ : ..... m<sup>2</sup>.

**b) La quote-part de parties communes affectée aux lots réservés.**

Condition essentielle et déterminante du contrat de réservation – Stationnements

**Le réservataire est informé qu'une place de stationnement est prévue par logement .**

Le Réservataire s'engage à régulariser par acte séparé un contrat de cession de droits d'occupation ou d'abonnement sous seing privé portant sur un emplacement de stationnement de longue durée dans le parc de stationnement localisé dans le lot 8.12 de du même quartier Armagnac Sud afin de mutualiser les besoins de stationnement, répondant ainsi à un objectif de maîtrise de l'automobile pour un espace public apaisé et qualitatif.

Il prendra effet au transfert des droits d'occupation et à la remise des cartes d'accès au Réservataire et sera d'une durée de 30 ans à compter de sa prise d'effet moyennant, par emplacement de stationnement :

- Une somme prévisionnelle forfaitaire d'un montant TTC de 23 047 .36 €.

- Une participation annuelle de 379 € TTC, actualisable annuellement en fonction de l'ICC (valeur 2013) notamment avec l'indice en vigueur au jour de la signature de l'acte de VEFA.

Précision étant ici faite que le paiement de ces sommes interviendra au plus tard à la date de la prise d'effet du contrat de cession de droits d'occupation, ce à quoi le Réservataire s'oblige.

Ledit contrat de cession de droit sera signé concomitamment à l'acte de VEFA. En cas de refus par le RESERVATAIRE de signer le contrat de cession portant sur l'emplacement de stationnement aux dites conditions sus exposées, les Présentes seront caduques.

## 5- CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

La consistance du bien immobilier réservé résulte de sa description ci-dessus ainsi que du plan ci-annexé.

La nature et la qualité des éléments d'équipement et de finition propres aux locaux devant faire l'objet du présent contrat, ou qui présenteront de l'utilité pour ces locaux, sont établies par une notice sommaire.

Cette notice est signée par les parties et annexée aux présentes.

Les normes selon lesquelles l'immeuble sera construit, le genre et la qualité des matériaux qui seront utilisés à son édification ainsi que leur mode d'utilisation seront précisés dans une notice détaillée qui sera annexée à l'acte de vente.

Energétiquement, l'immeuble livré respectera la Réglementation Thermique 2012 (RT 2012).

Il s'inscrit également dans une démarche environnementale pour obtenir le label NF Habitat.

Les documents précités sont susceptibles de recevoir des modifications de détail jusqu'à la mise au point des plans d'exécution avec les entrepreneurs.

## 6 - DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX

Le Réservant mènera les travaux de telle sorte que les locaux faisant l'objet du présent contrat soient achevés au sens de l'article premier du décret n°67-1166 du 22 décembre 1967, au cours du deuxième semestre de l'année 2024 et au plus tard le 31 Décembre 2024.

Ce délai sera suspendu s'il survenait un cas de force majeure ou plus généralement, une cause légitime de suspension de ce délai de livraison (intempéries justifiées, grèves, injonctions administratives, prescriptions d'ordre archéologiques etc...) ou une épidémie, infection endémique ou pandémie, ainsi que les conséquences en découlant ou découlant des mesures prises pour les endiguer, y compris notamment les troubles et retards sur l'exécution des travaux, l'approvisionnement en matériaux, l'obtention des diverses autorisations administratives ou les opérations nécessaires à la livraison.

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

## 7 - REGLEMENT DE COPROPRIETE

Les biens immobiliers sont placés sous le régime de la copropriété.

La description des lots sera établie aux termes d'un état descriptif de division.

Un règlement de copropriété et un état descriptif de division seront déposés au rang des minutes du notaire du Réservant. Un exemplaire de ces documents sera remis au Réservataire préalablement à la signature de l'acte authentique.

## 8 - TRAVAUX MODIFICATIFS

Le Réservataire peut, en cours de construction, demander au Réservant, des modifications (aménagement, distribution, décoration ...) relatives au bien immobilier à acquérir, désigné ci-dessus. Le Réservant étudiera la faisabilité technique et juridique de cette demande.

Le Réservant pourra refuser, unilatéralement et sans justification, de faire réaliser ces travaux modificatifs.

En cas d'accord du Réservant, le coût des travaux modificatifs et supplémentaires ne participera pas du caractère du prix de vente ci-dessus fixé, notamment en ce qui concerne les privilèges attachés à son paiement.

Le règlement de la totalité des travaux s'effectuera en un chèque à l'ordre du Réservant, en même temps que l'acceptation des devis.

Si le Réservataire veut réaliser lui-même des travaux modificatifs, ou les faire réaliser par une entreprise de son choix, il devra obligatoirement attendre d'avoir signé l'acte authentique d'acquisition et le procès-verbal de livraison dudit bien immobilier

## 9 - VISITE DU CHANTIER

Il est indiqué ici 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 Réservataire ne pourrait en aucune manière rechercher la responsabilité du Réservant, de l'architecte, des entrepreneurs ou des préposés de l'un deux.

## 10 - COMMERCIALISATION DU PROGRAMME ET AFFICHAGE

Le Réservant 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 Réservataire, procéder à l'apposition de panneaux, affiches, enseignes, etc. pour les besoins de la commercialisation de l'immeuble dont il s'agit et cela tant sur la façade au regard des locaux vendus que sur la toiture, dans le hall, sur les paliers, sans que cette énonciation soit limitative.

## FORME DE LA VENTE ET GARANTIES LEGALES

### 1 - FORME DE LA VENTE

Le réservant vendra les fractions d'immeuble, objet du présent contrat, aux termes d'une vente en l'état futur d'achèvement, conformément aux dispositions de l'article 1601-3 du code Civil et des articles L.261-10 et suivants et R.261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

### 2 - LES GARANTIES LEGALES EN VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

#### **La garantie des vices et des défauts de conformité apparents**

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

#### **La garantie biennale**

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

#### **La garantie décennale**

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

#### **La garantie d'isolation phonique**

En application de l'article L111-11 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie d'isolation phonique, pendant un an à compter de la prise de possession.

## DISPOSITIF INVESTISSEMENT/TAUX REDUIT (choisir option)

---

### Option 1 : Résidence Principale (Taux réduit)

Le Bien étant situé à une distance de moins de 300 mètres d'un quartier prioritaire faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine (ANRU), le réservataire peut bénéficier du taux de TVA réduit de 5,5% s'il remplit les conditions suivantes qu'il déclare respecter à savoir :

- Faire l'acquisition au titre de sa résidence principale,
- Respecter les conditions de ressources prévues à l'article 278 sexies du CGI (plafonds de ressources du PSLA majorés de 11%) au titre de l'année N-2, telles que figurant dans l'annexe n°1
- 

---

### OPTION 2 : Investissement locatif :

Le réservataire déclare pour le bien ci-dessus désigné :

- demander le bénéfice de la réduction d'impôt Pinel visée à l'article 199 novovicies du CGI.*
- ne pas demander le bénéfice de la réduction d'impôt Pinel visée à l'article 199 novovicies du CGI.*

***Dans le cas où le réservataire déclare demander le bénéfice de la RI Pinel compléter comme suit :***

Le réservataire est informé que les frais et commissions directs et indirects payés aux intermédiaires listés au X bis de l'article 199 novovicies du code général des impôts, sont estimés à .....€, représentant .....% du prix de revient.\*

*\*Le prix de revient s'entend selon la doctrine fiscale comme le prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition : honoraires de notaire, commissions versées aux intermédiaires, taxe sur la valeur ajoutée, droits d'enregistrement le cas échéant et taxe de publicité foncière*

---

### Option 3 :

Le RESERVATAIRE déclare que la présente réservation n'entre pas dans le dispositif de réduction d'impôts « Pinel » ou dans le dispositif de taux de TVA réduit.

## PRIX

Les locaux faisant l'objet du présent contrat de réservation, seront vendus, moyennant le prix prévisionnel de :

PRIX HORS TAXE	..... €
TAUX DE TVA	<input type="checkbox"/> Taux normal : 20%. / <input type="checkbox"/> Taux réduit: 5,5%
MONTANT DE LA TVA	
PRIX TTC	..... €

Ce prix pourra être révisé, à l'époque de la vente à concurrence de 70 % de la variation de l'index national du bâtiment tous corps d'état, identifié sous le symbole BT01, publié au Journal officiel par le ministre chargé de la construction et de l'habitation sur la base du dernier indice publié au jour de la signature de la présente réservation, l'indice appliqué étant le dernier indice publié au jour de la notification du projet d'acte de vente.

Ce prix comprend le coût TTC de l'option cuisine définie par la notice descriptive pour le type de logement désigné ci-dessus :

OUI  NON

Le prix ainsi que tous les frais liés à cette acquisition seront exigibles, au plus tard, le jour de la signature de l'acte authentique. Le taux de la TVA comprise dans le prix est celui en vigueur au jour de la signature des présentes.

Toutefois, si ce taux était augmenté avant la date de signature de l'acte authentique de vente, cette augmentation serait à la charge du Réservataire, de même que toute imposition nouvelle.

Ce prix sera stipulé payable à l'achèvement des stades d'avancement des travaux suivants :

- Ouverture de chantier, à concurrence de 30%, soit un total cumulé de 30%
- Fondations achevées, à concurrence de 5% , soit un total cumulé de 35%
- Plancher bas rez-de-chaussée, à concurrence de 10%, soit un total cumulé de 45%
- Plancher bas R+1, à concurrence de 10 %, soit un total cumulé de 55%
- Plancher bas R+2 étage à concurrence de 10% soit un total cumulé de 65 %



l'article R261-31 du code de la construction et de l'habitation, dont le texte est reproduit ci-après.

Dans tous les autres cas, le montant du dépôt de garantie reviendra de plein droit au Réservant à titre d'indemnité forfaitaire pour l'indisponibilité des locaux réservés.

Le montant du dépôt de garantie sera versé par le notaire sur demande du Réservant, après expiration du délai de validité du présent contrat, sans autre formalité.

Le Réservataire donne, par les présentes, pouvoirs au notaire pour remettre le montant du dépôt de garantie au Réservant dans les conditions ci-dessus énoncées.

**Pour satisfaire aux prescriptions de l'article R 261-27 du code de la construction et de l'habitation, les dispositions des articles R 261-28 à R 261-31 dudit code sont reproduites littéralement ci-après :**

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

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

Article R261-30 : «Le Réservant doit notifier au Réservataire le projet d'acte de vente, un mois avant la date de la signature de cet acte».

Article R 261-31 : « Le dépôt de garantie est restitué sans retenue, ni pénalité au Réservataire.

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

b) si le prix de vente excède de plus de cinq pour cent le prix prévisionnel, révisé le cas échéant, conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi, quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou 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 dix pour cent 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 sa qualité des ouvrages prévus, une réduction de valeur supérieure à dix pour cent.

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

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

### **CONDITION SUSPENSIVE : FINANCEMENT DU PRIX**

A) Si le Réserveataire déclare ci-dessous envisager de contracter un emprunt pour le financement de l'acquisition, le présent contrat de réservation est conclu sous la condition suspensive, contractée dans l'intérêt des deux parties, d'obtention par le Réserveataire du financement nécessaire au paiement de l'acquisition du bien ci-dessus désigné.

#### **Pour le financement de l'acquisition, le Réserveataire déclare que : (Rayer la mention inutile)**

- Par application de l'article L312-17 du code de la consommation, le Réserveataire déclare que pour le financement de l'acquisition, il n'envisage pas de contracter un emprunt ; ce financement devant être assuré pour la totalité, par ses deniers personnels ou assimilés.

#### **Dans ce cas, le Réserveataire inscrira ci-dessous de sa main, la mention suivante :**

*« Je déclare que le prix convenu sera payé sans l'aide d'aucun prêt et je reconnais avoir été informé que, si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai pas me prévaloir des articles L312-1 à L312-36 du code de la consommation ».*

**Ou**

- L'article 1108-1 du Code civil dispose que : Lorsqu'est exigée une mention manuscrite 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 .

Dans le cadre de la signature électronique du contrat, *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 pas me prévaloir des articles L312-1 à L312-36 du code de la consommation*

- Par application de l'article L312-16 du code de la consommation, le Réserveataire déclare avoir l'intention de réaliser le financement de l'acquisition au moyen de prêts, à savoir :

NATURE DU PRET	MONTANT	DUREE	TAUX
Prêt Principal			
Prêt Complémentaire			
Autres			

**B ) A défaut de réalisation d'une condition suspensive, avant la date limite de validité prévue ci-dessous, le présent contrat sera nul et non avenu.**

**Toute somme versée par le Réserveataire lui serait remboursée sans autre indemnité ni formalité.**

**Cependant, il est expressément accepté par les parties que, si le Réservataire n'a pas respecté les modalités d'information du Réservant prévues ci-dessous, relatives à la condition suspensive de financement de l'acquisition, la condition suspensive sera considérée réalisée.**

#### **DEMARCHES ET DELAIS A RESPECTER PAR LE RESERVATAIRE**

1) Le **réservataire** s'engage à déposer auprès du ou des organismes prêteurs de son choix toutes les pièces nécessaires à l'établissement du dossier de demande de prêt, et ce, dans les meilleurs délais.

Il s'engage à justifier au **réservant** de ces demandes. Il s'engage également à informer sans délai le **réservant** de l'obtention du ou des prêts.

Si ce ou ces prêts n'ont pas été obtenus pour une raison ne dépendant pas de la volonté du **réservataire** dans le délai de..... mois à compter de la signature du présent contrat, celui-ci sera considéré comme nul et non avenue.

2) Avant la date limite de validité prévue ci-dessous, la partie la plus diligente pourra notifier à l'autre, par lettre recommandée avec avis de réception, d'avoir à signer l'acte authentique au plus tard le jour de la date limite de validité prévue ci-dessous.

**Dans tous les cas, la date limite de validité du présent contrat est fixée par les parties au :**

.....

**Ce contrat de réservation deviendra caduc au plus tard à cette date sans autre formalité.**

3) Si le **Réservataire** ne respecte pas les conditions de réalisation de la vente dans les formes et délais ci-dessus prévus, ou s'il n'en demande pas la réalisation dans les formes et délais prévus ci-dessus, il sera réputé, de plein droit, avoir renoncé à ce contrat de réservation et déchu de tous ses droits au titre du présent contrat. Le présent contrat de réservation sera caduc, et le **Réservant** retrouvera son entière liberté de vendre l'immeuble qui en est l'objet et sera en droit de conserver, à titre d'indemnité d'immobilisation forfaitaire, les sommes versées à titre de dépôt de garantie par le Réservataire.

Le Réservataire donne tous pouvoirs au notaire pour verser le montant du dépôt de garantie au Réservant en cas de non-respect de l'une ou l'autre des obligations prévues aux présentes.

#### **TRAITEMENT DES RECLAMATIONS**

Les parties conviennent de soumettre leurs différends à la juridiction compétente.

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 du médiateur de la consommation MEDIMMOCONSO, 3 Avenue Adrien Moisant, 78400 CHATOU, <http://medimmoconso.fr/> à l'adresse mail [contact@medimmoconso.fr](mailto:contact@medimmoconso.fr).

### **TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES**

En sa qualité de responsable de traitement, le **réservant** s'engage à se conformer à la législation relative à la protection des données personnelles et notamment à la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Le **réservataire** est informé que les informations collectées par le **réservant** sont nécessaires à l'exécution du présent contrat et qu'il ne traitera pas de données à d'autres fins que l'exécution du présent contrat.

Le **réservant** s'engage à ne transférer ces informations qu'aux services internes et prestataires ou sous-traitants intervenant dans le cadre du présent contrat, pour les besoins du contrat.

L'ensemble des données à caractère personnel dont la communication est demandée, est nécessaire pour l'exécution des prestations du présent contrat. Le défaut de communication de ces informations empêchera donc la conclusion du contrat.

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

Le **réservataire** dispose de la faculté d'exercer, dans les hypothèses définies par le règlement européen sur la protection des données n° 2016/679 du 27 avril 2016, ses droits d'accès, de rectification, de suppression et de portabilité portant sur les données le concernant ainsi que son droit de demander la limitation ou de s'opposer au traitement. Il peut également définir les directives relatives à l'exercice desdits droits après son décès. Ces droits peuvent être exercés en écrivant à SIGNATURE PROMOTION 25 rue Sainte Philomène 33300 BORDEAUX ou en adressant un courrier électronique à [contact@signature-promotion.fr](mailto:contact@signature-promotion.fr).

Le **réservataire** dispose enfin du droit d'introduire une réclamation auprès de l'autorité de contrôle, à savoir la CNIL.

Le **réservant** se réserve le droit de donner accès aux données à caractère personnel en sa possession à la demande d'une autorité administrative ou judiciaire compétente.

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

Par la signature du présent contrat, le **réservataire** donne son consentement à la collecte et au traitement des données personnelles le concernant, en vue des finalités indiquées précédemment. Le **réservataire** 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.

## NOTAIRE

Notaire du Réserveur : Etude SELARL BIAIS, VERGEZ-PASCAL et GIRARDOT - Notaires Associés, Maître Mathieu VERGEZ-PASCAL, notaire à Bordeaux 33000, 30 Cours de l'Intendance

Notaire du Client Réserveur : Maître ....., notaire  
à.....

A défaut de précision ci-dessus, le Réserveur déclare avoir pris pour notaire, Maître Mathieu VERGEZ-PASCAL, notaire à Bordeaux 33000, 30 Cours de l'Intendance

## FORMALITES

Le Réserveur reconnaît avoir pris connaissance de l'état des risques et de ses annexes.

En application de l'article L125-5 IV du code de l'environnement, le Réserveur déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, les biens n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application l'article L125-2 ou de l'article L128-2 du code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

## DROIT DE RETRACTATION

Conformément à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, reproduit à l'article 14 ci-après, le présent contrat de réservation sera adressé par le **réserveur** au **réserveur** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le **réserveur** aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de dix jours calendaires à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Si le dixième jour du délai est un jour férié ou un jour chômé (samedi ou dimanche), l'expiration du délai susvisé est reportée au premier jour ouvrable suivant.

Le **réserveur**, exercera, le cas échéant, sa faculté de rétractation auprès du **réserveur** avant l'expiration du délai sus indiqué, sans avoir à justifier des motifs de sa décision qui est irréversible.

La résolution de plein droit de cet acte sera acquise si l'un des co-réserveur se rétracte.

## NOTIFICATION PAR ENVOI ELECTRONIQUE CONTRAT DE RESERVATION ET ACTE NOTAIRE

Conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil, le Réserveur donne son accord pour l'envoi par courrier recommandé électronique (AR 24):

- De la notification conformément aux dispositions de l'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation, du présent contrat de réservation par le Réserveur, en vue d'ouvrir au Réserveur le délai de rétractation de 10 jours ci-dessus mentionné,

- De la notification conformément aux dispositions de l'article R261-30 du Code de la construction et de l'habitation du projet d'acte de vente avec les pièces devant lui être remises par Me VERGEZ-PASCAL, notaire du programme conformément aux dispositions de l'article R261-30 du Code de la construction et de l'habitation.

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

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

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

En cas de pluralité de bénéficiaires, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux. Le réservataire devra avertir le rédacteur des présentes en cas de non réception de la notification sous huitaine et surveiller le classement éventuel en SPAM par son serveur du message de notification.

#### **EXECUTION DU CONTRAT ET ENVOI ELECTRONIQUE**

Les RESERVATAIRES donnent leur accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée dans le cadre de l'exécution du contrat, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué par courrier électronique à l'adresse indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil.

Ils s'engagent à informer le notaire chargé du programme de tout changement, à maintenir leur adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées).

#### **ADRESSES ELECTRONIQUES**

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des RESERVATAIRES sont les suivantes :

\_\_\_\_\_ »

\_\_\_\_\_ »

Le réservant informe le réservataire que l'envoi recommandé de la copie du présent contrat lui sera adressé par la société AR24.

Fait en un exemplaire original qui du consentement des parties et dans leur intérêt commun a été confié à la garde du notaire du Réservant, avec mission d'en effectuer le dépôt au rang de ses minutes à première réquisition de l'une des parties qui devra faire l'avance des frais.

Un exemplaire original complémentaire est établi par réservataire aux fins de notification.

e) Sont annexés au présent contrat :

- **1 plan côté du logement**

- **1 plan de masse de la résidence**
- **1 plan de localisation du lot 8.12 dans lequel seront réalisés les stationnements objet du transfert d'abonnement longue durée**
- **1 formulaire de rétractation**
- **1 notice technique descriptive sommaire**
- **1 Etat des Risques et ses annexes**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure et siège social respectifs sus- indiqués.

Fait à ....., le .....

---

Monsieur Pascal Passerieux /Le  
Réservant  
*(Bon pour Offre de réservation)*

Le Client Réservataire  
*(Bon pour Réservation)*

**SAS SIGNATURE PROMOTION**

25 rue Sainte Philomène  
33300 BORDEAUX

**FORMULAIRE DE RETRACTATION**

**EXPLORE à BORDEAUX**

Conformément aux dispositions de l'article L271-1 du code la construction et de l'habitation, un délai de rétractation de 10 jours vous ai accordé suite à l'envoi par lettre recommandée avec accusé de réception de la copie du contrat de réservation.

Dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée, vous pourrez exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception envoyée à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Par la présente, je vous confirme mon intention d'exercer la faculté de rétractation qui m'est accordée

NOM, Prénom :

Adresse :

Numéro(s) du ou des lots vendu(s) :

Date du contrat :

Fait à  
Le

Signature(s)

## ANNEXE 1 – Tableau Plafonds de ressources/Conditions maintien du taux réduit

### 1. Tableau plafonds de ressource

- À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, les plafonds de ressources ouvrant droit au bénéfice du taux réduit sont les suivants, conformément à l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'État en secteur locatif :

#### Plafonds de ressources

Catégorie de ménages	PARIS et communes limitrophes (en euros)	ILE-DE-FRANCE, hors Paris et communes limitrophes (en euros)	Autres régions (en euros)
1 personne	34 641	34 641	30 115
2 personnes	51 770	51 770	40 216
3 personnes	67 865	62 232	48 364
4 personnes	81 028	74 544	58 387
5 personnes	96 406	88 245	68 686
6 personnes	108 480	99 303	77 408
Par personne supplémentaire	12 088	11 064	8 634

Source : BOI-BAREME-000016

### 2. L'usage de résidence principale

L'**ACQUEREUR** atteste qu'il s'engage à affecter le bien objet des présentes à usage de résidence principale. Par usage de résidence principale, il convient d'entendre un logement occupé au moins 8 mois par an, sauf en cas d'obligation de déplacement liée à l'activité professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, par l'acquéreur et les personnes composant le ménage occupant le logement et qui constitue leur résidence habituelle et effective. Cette condition exclut notamment du bénéfice du taux réduit les opérations portant sur un immeuble destiné à un usage locatif ou de résidence secondaire.

Conformément à l'article 284 II du Code général des impôts, le **VENDEUR** attire l'attention de l'**ACQUEREUR** que le bénéfice de la TVA au taux réduit est conditionné à l'engagement de l'**ACQUEREUR** d'occuper le logement à titre de résidence principale pendant 10 ans.

### 3. Le RESERVATAIRE reconnaît avoir été averti par le RESERVANT :

A défaut de maintenir le logement à usage de résidence principale pendant 10 ans, l'**ACQUEREUR**, sera tenu au paiement du complément de taxe due résultant de la différence entre le taux réduit et le taux normal de TVA en vigueur lors de ce(s) paiement(s), diminué d'un dixième par année de détention à compter de la 1<sup>re</sup> année.

Le bénéfice du taux réduit ne sera pas remis en cause dans les cas visés au BOI-TVA-IMM-20-20-20-20180404 V B §430 publié le 4 avril 2018, à savoir :

- décès,
- décès d'un descendant direct faisant partie du ménage,

- mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement en cause,
- chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à l'institution nationale publique mentionnée à l'article L5312-1 du code du travail,
- délivrance d'une carte d'invalidité définie à l'article L241-3 du code de l'action sociale et des familles,
- divorce ou dissolution d'un pacte civil de solidarité entre les co-habitants,

Il ne sera pas non plus remis en cause lorsque les conditions d'octroi du taux réduit ne sont plus remplies à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014, dans les cas de survenance pour l'acquéreur, même antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2014 pour autant qu'elle soit postérieure à la livraison du logement, des évènements suivants :

- mariage ou conclusion d'un pacte civil de solidarité à condition que le bien n'ait pas été acquis par les ou l'un des futurs époux ou partenaires dans le cadre d'une indivision,
- naissance d'un enfant,
- délivrance d'une carte d'invalidité définie à l'article L241-3 du Code de l'action sociale et des familles à l'un des enfants à charge.