

CONTRAT DE RESERVATION

PROGRAMME

CAP AVENIR BORDEAUX

LMNP – Achat HT

CONDITIONS PARTICULIERES

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société dénommée **VALORITY ACQUISITION**, société par actions simplifiées au capital de 331 070, 00 euros, dont le siège social est situé 94, quai Charles de Gaulle – 69006 LYON, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 504 620 766, représentée par son Directeur Général, Mme Dora D'AMBROSIO, ou toute personne physique ou morale qui s'y substituerait dans les mêmes conditions.

Ci-après dénommée le « Réservant » et/ou « VALORITY ACQUISITION »,

ET :

M. / Mme : _____

Nom de jeune fille : _____

Prénom : _____

Dénomination sociale : _____

N° RCS : _____

Adresse ou siège social :

Date de naissance : _____

Lieu de naissance : _____

Profession : _____

Téléphone professionnel : _____

Téléphone domicile : _____

Téléphone portable : _____

Email : _____

Situation de famille :

Célibataire Marié Pacsé Divorcé

Régime matrimonial :

Mariés sans contrat

Contrat communauté universelle

Contrat séparation de biens

Contrat autre : _____

Lieu du mariage/pacs : _____

Date du contrat de mariage/pacs : _____

M. / Mme : _____

Nom de jeune fille : _____

Prénom : _____

Dénomination sociale : _____

N° RCS : _____

Adresse ou siège social :

Date de naissance : _____

Lieu de naissance : _____

Profession : _____

Téléphone professionnel : _____

Téléphone domicile : _____

Téléphone portable : _____

Email : _____

Situation de famille :

Célibataire Marié Pacsé Divorcé

Régime matrimonial :

Mariés sans contrat

Contrat communauté universelle

Contrat séparation de biens

Contrat autre : _____

Lieu du mariage/pacs : _____

Date du contrat de mariage/pacs : _____

Notaire du (des) Réservataire(s) (si intervention) : _____

Ou toute personne physique ou morale qui s'y substituerait dans les mêmes conditions.

Paraphe Réservant

Paraphe(s) Réservataire(s)

Ci-après dénommée le « Réservataire »,

Ci-après désignées collectivement les « Parties » et individuellement la « Partie »,

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Suivant avant-contrat en date du 29 avril 2024, la société dénommée **BOUYGUES IMMOBILIER**, Société par actions simplifiée au capital de 138.577.320,00 €, dont le siège social est à ISSY LES MOULINEAUX (92), 3 Boulevard Galliéni, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE et identifiée sous le numéro unique d'identification 562 091 546 (ci-après dénommée le « Promoteur »), s'est engagée à vendre en l'état futur d'achèvement au Réservant : CENT CINQUANTE (150) logements de type T1 et QUATRE (4) emplacements de stationnement d'un ensemble immobilier ci-après désigné.

Cette partie de l'ensemble immobilier à édifier est destinée à être vendue lot par lot par le Réservant sous forme de cessions partielles de contrat de vente en l'état futur d'achèvement ; ces cessions sont conditionnées à la réitération authentique préalable de l'avant-contrat précité sous forme de contrat de vente en l'état futur d'achèvement.

Le Réservataire, intéressé de se porter acquéreur, a souhaité que la présente réservation lui soit consentie. La présente réservation est réalisée dans une résidence fournissant les prestations définies à l'article 261 D-4° du Code général des impôts. Ce dispositif fiscal permet l'assujettissement à la TVA et la récupération de la TVA par l'acquéreur.

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - PROGRAMME

Désignation	CAP AVENIR BORDEAUX
Adresse	Avenue des Quarante Journaux – ZAC LA BERGE DU LAC – ECO QUARTIER DU LAC - BORDEAUX (33300) Il est ici précisé que la ZAC LA BERGE DU LAC a été créée suivant délibération de la Communauté Urbaine de BORDEAUX le 22 décembre 2006. PC 033 063 19 Z 0221 déposé le 9 avril 2019, délivré le 3 septembre 2019 par arrêté de la mairie de BORDEAUX (33), purgé de tous recours et de tous retraits. PCM 033 063 19 Z 0221 M01, déposé le 17 février 2023, délivré le 30 juin 2023 par arrêté de la mairie de BORDEAUX (33), purgé de tous recours et de tous retraits. PCM 033 063 19 Z 0221 M02, déposé le 2 avril 2024, délivré le 28 juin 2024 par arrêté de la mairie de BORDEAUX (33), non purgé de tous recours.
Permis de construire	Il est ici précisé que l'ensemble immobilier dont dépendront les biens s'inscrit actuellement dans le cadre d'une division volumétrique (qui sera annulée), et fera l'objet d'un état descriptif de division – règlement de copropriété. Il est ici précisé qu'une Association Syndicale Libre assure la gestion des parties, ouvrages ou éléments communs affectés au service des bâtiments.
Nombre de lots cédés par le Réservant	150 logements et 4 emplacements de stationnement couverts.

Notaire du programme Etude notariale BREMENS NOTAIRES – Me Godefroy QUILTON 45, Quai Charles de Gaulle – 69006 LYON 6ème

Description générale de la Résidence Etudiante L'ensemble immobilier comportera à son achèvement un bâtiment à usage de résidence avec services pour étudiants de 212 logements, élevé de six niveaux (R+6), comprenant :

- 150 logements étudiants de type T1 (exploités par la Société LES BELLES ANNEES),
- 62 logements conventionnés (exploités pour mémoire par la Société AQUITANIS),
- Bureaux,
- Emplacements de stationnements,
- Des locaux communs d'exploitation, notamment : hall d'accueil, laverie, loggias, coworking, cafétéria, cuisine office, fitness, locaux ménage, etc.
- Local vélo et locaux techniques.

ARTICLE 2 - DESIGNATION DES BIENS RESERVES

Le Réservataire réserve au sein du programme immobilier les biens suivants :

Bâtiment/Lot	Type	Superficie (en m ²)	Etage	Stationnement
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Il est convenu que les différences de trois pour cent (3%) en moins de la surface habitable par logement seront tenues pour admissibles et ne pourront motiver aucune réclamation.

La société LES BELLES ANNEES a été retenue par le Réservant pour gérer la résidence services pour étudiants et consentira elle-même des sous-locations meublées aux futurs résidents en s'engageant à respecter les dispositions du 4° de l'article 261 D du Code général des impôts afin que la location par bail commercial et la sous-location soient passibles de la TVA.

Le Réservataire s'engage à acquérir, concomitamment à l'acte authentique de vente, le mobilier qui garnira les biens réservés par la signature du bon de commande ci-après annexé avec la société ETUDES & DESIGN, SARL au capital de 10.000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon sous le numéro 751 192 006, dont le siège social est 94 quai Charles de Gaulle à Lyon (69006).

ARTICLE 3 - PRIX

Sous réserve des dispositions de l'article 3 des conditions générales, dans le cadre du statut LMNP, la vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix ferme et définitif, taxe sur la valeur ajoutée incluse au taux actuel de 20%, de :

1. **Immobilier** pour un montant toutes taxes comprise de (en chiffres) :
(Stationnement(s) compris le cas échéant)

(en lettres) : _____

Soit un montant hors taxes de (en chiffres) :

Paraphe Réservant

Paraphe(s) Réservataire(s)

(en lettres) : _____

Auquel s'ajoutera, au titre des biens mobiliers que le Réservataire s'engage à acquérir auprès de la société ETUDES ET DESIGN selon le bon de commande ci-après annexé, un montant de :

2. **Mobilier** pour un montant toutes taxes comprises de (en chiffres) :

(en lettres) : _____

Soit un montant hors taxes de (en chiffres) :

(en lettres) : _____

Soit un montant total toutes taxes comprises de (en chiffres) :

(en lettres) : _____

Soit un montant hors taxes de (en chiffres) :

(en lettres) : _____

Le prix ne tient pas compte :

- des frais et émoluments d'actes notariés d'acquisition, y compris les frais de publicité foncière ; ces frais seront à la charge du Réservataire devenu acquéreur ;
- des frais et charges financières des emprunts qui seront contractés par le Réservataire devenu acquéreur ;
- des frais liés à la souscription des abonnements aux réseaux, lesquels restent à la charge du Réservataire devenu acquéreur ou de ses locataires ;
- des éventuels intérêts de retard qui pourraient être dus par le Réservataire devenu acquéreur.

Il est rappelé qu'à ce montant s'ajoutera la quote-part de participation aux frais d'établissement de l'état-descriptif de division – règlement de copropriété.

ARTICLE 4 - PAIEMENT DU PRIX

4.1 Echancier de paiement

Le prix total de vente (hors mobilier) sera payable par le Réservataire suivant l'échancier suivant, au fur et à mesure de l'avancement des travaux des biens réservés, à savoir :

Stade d'avancement	Montant des fonds appelés (en €)
A la réservation	
Au démarrage effectif des travaux	
A l'achèvement des fondations	
A l'achèvement du plancher bas du RDC	

A l'achèvement du plancher bas du R+3	
A l'achèvement du plancher bas du R+6	
A la mise hors d'eau	
A la mise hors d'air	
A l'achèvement du cloisonnement	
A l'achèvement de l'Immeuble	
A la livraison	

a) A hauteur d'un montant équivalent au prix hors taxe, soit _____ euros, correspondant à ce jour à 83,33 % du prix TTC compte tenu du taux de TVA de 20% en vigueur, les fractions payables à terme devront être versées dans un délai de dix jours de la notification de l'appel de fonds concerné et justifié par un certificat du maître d'œuvre d'exécution attestant de l'état d'avancement des travaux. Passé ce délai, le Réservataire sera redevable, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de 15 jours, d'une pénalité de retard d'un (1) % par mois de retard, sans anatocisme, calculé proportionnellement au nombre de jours de retard à compter du jour de l'exigibilité jusqu'à la date de paiement effectif, sans que cette stipulation puisse valoir prorogation de délais de paiement.

b) A concurrence d'une somme égale au montant de la TVA applicable au prix hors taxes, par imputation des sommes versées par l'administration fiscale au titre des remboursements des crédits de TVA du Réservataire devenu acquéreur sur l'acquisition du bien, auxquels il a droit du fait de son assujettissement à la TVA par option. Le paiement de cette fraction de prix sera ainsi différé sans intérêts jusqu'à ce que l'administration fiscale ait procédé au remboursement, et toujours dans le respect de l'échéancier de paiement ci-avant stipulé, étant précisé que le paiement de la totalité du prix devra impérativement intervenir au plus tard dans les six mois suivant la date d'exigibilité de la dernière échéance.

Pour l'exécution des appels de fractions du prix ci-avant convenues, le Réservataire accepte qu'il soit recouru à la lettre recommandée électronique, dans les conditions exposées à l'article 10 des conditions particulières ci-après.

Aux effets ci-dessus, et afin d'assurer l'efficacité de la présente clause, le Réservataire s'engage à respecter l'intégralité des stipulations des articles 3.2 et 7 des conditions générales. Il est rappelé que la fraction du prix de vente immédiatement exigible à la date de signature de l'acte authentique de vente sera déterminée en fonction de l'avancement des travaux à ladite date.

Le Réservant reconnaît expressément que les échéances ci-dessus mentionnées comprennent notamment les fractions du prix de l'achat en l'état futur d'achèvement correspondant aux droits réels immobiliers dont la cession est réservée au titre des présentes ; lesquelles fractions de prix à la charge du Réservataire devenu cessionnaire (du fait de la substitution résultant des dispositions de l'article 1601-4 du Code civil) seront payées directement par le Réservant devenu cédant qui s'oblige irrévocablement pour le compte du Réservataire devenu cessionnaire, au Promoteur dans les conditions ci-après stipulées.

Le Réservant déclare que, conformément à l'article R. 261-14 du Code de la construction et de l'habitation, les paiements qu'il effectuera au titre de l'échéancier ci-dessus au profit du Promoteur, pour le compte du Réservataire devenu cessionnaire, n'excéderont pas :

- 35% du prix total à l'achèvement des fondations de l'ensemble immobilier ;
- 70% du prix total à la mise hors d'eau de l'ensemble immobilier ;
- 95% du prix total à l'achèvement de l'ensemble immobilier.

4.2 Financement

Financement avec emprunt **(case à cocher le cas échéant)**

Pour financer l'acquisition des biens réservés, le Réservataire déclare avoir l'intention de solliciter un ou plusieurs prêts ayant les caractéristiques suivantes :

Apport personnel (en €) : _____

Paraphe Réservant

Paraphe(s) Réservataire(s)

Montant du (des) prêt(s) sollicité(s) (en €) : _____

Taux (hors assurances) (en %) : _____

Durée : _____ mois

Etablissements prêteurs (en citer obligatoirement trois) : _____

Financement sans emprunt **(case à cocher le cas échéant)**

Le Réservataire déclare ne pas vouloir recourir à un prêt pour le paiement de tout ou partie du prix de l'acquisition des biens réservés. Il reconnaît avoir été informé et comprendre les dispositions des articles L. 313-1 et suivants du Code de la consommation. Si, contrairement à cette déclaration, il avait néanmoins recours à un prêt, le Réservataire reconnaît notamment avoir été informé qu'il ne pourrait, en aucun cas, se prévaloir de la condition suspensive prévue à l'article L. 313-41 du Code de la consommation.

Mention manuscrite à reproduire obligatoirement par chaque Réservataire :

« Je soussigné(e), [Nom, Prénom du Réservataire], déclare vouloir effectuer la présente acquisition des biens réservés sans recourir à aucun prêt et reconnais avoir été informé(e) des conséquences de ce choix. Si, contrairement à cette déclaration, je recours néanmoins à un prêt, j'accepte de ne pas pouvoir me prévaloir des dispositions prévues aux articles L. 313-1 et suivants du Code de la consommation. »

Réservataire :

Co-Réservataire :

ARTICLE 5 - DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la présente réservation, le Réservataire s'engage à verser au Réservant, à titre de dépôt de garantie d'un montant maximum de 5% du prix de vente TTC (hors mobilier), la somme de _____ euros par chèque ou virement bancaire ou virement SEPA à l'ordre du Réservant ou versé sur le compte bancaire suivant :

Paraphe Réservant

Paraphe(s) Réservataire(s)



Relevé d'Identité Bancaire

Cadre réservé au destinataire du relevé

Identification du compte pour une utilisation nationale					
13825	00200	08008990714		53	
c/Etabl.	c/guichet	n/compte		c/rib	
Domiciliation				BIC	
CAISSE D'EPARGNE RHONE ALPES				CEPAFRPP382	
Identification du compte pour une utilisation internationale (IBAN)					
FR76	1382	5002	0008	0089	9071 453
Agence			Intitulé du compte		
CENTRE AFFAIRES RHONE EST			VALORITY ACQUISITION ART 55		
PARC TECHNOLOGIQUE DE LYON			COMPTE SEQUESTRE		
8 PLACE BERTHE MORISOT			94 QUAI CHARLES DE GAULLE		
69800 ST PRIEST			69006 LYON		
TEL : 04.37.25.38.60					

ARTICLE 6 - DATE PREVISIONNELLE D'ACHEVEMENT ET DE LIVRAISON

Le Promoteur mènera les travaux de manière à ce que les ouvrages et les éléments d'équipement nécessaires à l'utilisation des biens réservés soient achevés et livrés à titre prévisionnel le **31 juillet 2026** sauf survenance d'un cas de force majeure tel que défini par l'article 1218 du Code civil ou d'une cause légitime de suspension du délai de livraison visée ci-après, sans que ces causes ne puissent être qualifiées de circonstances imprévisibles au sens de l'article 1195 du Code civil.

Seront limitativement considérées comme causes légitimes de suspension du délai de livraison :

- 1- la grève qu'elle soit générale, particulière au Bâtiment et à ses industries annexes ou fournisseurs ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier ou à un service public ou de transport.
- 2- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter totalement ou partiellement les travaux (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au Promoteur).
- 3- les accidents de chantier (à moins qu'ils ne résultent de fautes ou de négligences imputables au Promoteur)
- 4- Les retards résultant du redressement ou de la liquidation judiciaire, ou de l'admission au régime du règlement judiciaire, des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, (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), Toutefois, ces retards ne pourront excéder le délai cumulé de trois (3) mois.
- 5- La découverte fortuite de vestiges archéologiques dans le terrain d'assiette ainsi que toutes prescriptions ordonnées par les services administratifs compétents en matière d'archéologie en découlant ;
- 6- les défauts d'approvisionnement du chantier de construction en ce qui concerne tous matériaux et matériels, consécutifs à un désordre du marché à l'échelle nationale ou européenne, sans possibilité de remplacer le matériau/matériel concerné par un équivalent en qualité et/ou performance présentant un délai de livraison compatible avec la bonne marche du chantier ; le tout justifié par une attestation du maître d'œuvre d'exécution accompagnée de la justification de la rupture d'approvisionnement auprès d'au moins trois (3) fournisseurs majeurs sur le marché ;
- 7- la découverte de zones de pollution ou de contaminations des terrains d'assiette de l'opération ou d'anomalies du sous-sol (telles que notamment présence de source ou résurgence d'eau, nature hétérogène du terrain aboutissant à des remblais spéciaux ou à des fondations spécifiques ou à des reprises en sous œuvre des immeubles voisins, découverte de site archéologique), et plus généralement tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation autres que celles révélées par un éventuel rapport d'audit des sols établi préalablement au démarrage du chantier ;
- 8- les retards résultant des répercussions sur le chantier de la mise en place d'un état d'urgence sanitaire consécutif à un épisode épidémique et pandémique et ayant pour conséquence :
 - . Un arrêt total ou partiel ou une suspension du chantier.
 - . Un ralentissement significatif du chantier ou un arrêt du chantier à raison de l'impossibilité de pouvoir y affecter la main d'œuvre ou la fourniture nécessaire par suite de l'application de mesures sanitaires prescrites par les

autorités publiques relatives notamment à la protection des salariés, de restriction des déplacements, de l'exercice par tout ou majeure partie des salariés d'une entreprise exerçant sur le chantier de leur droit de retrait et/ou de l'impossibilité de faire travailler simultanément plusieurs corps de métier sur le chantier ;

9- les retards résultant des conséquences découlant directement de toute décision ministérielle, préfectorale, municipale ou d'une autre autorité administrative, non connue à ce jour, qui s'imposerait impérativement au Promoteur et imposerait un arrêt du chantier dans le cadre de la pandémie COVID 19 ;

10- les intempéries au sens de l'article L. 5424-8 du code du travail qui interviendraient avant l'achèvement du clos couvert du bâtiment et pendant lesquelles le travail sur le chantier aura été arrêté.

Sont comptés comme journées d'intempéries pour l'application du présent alinéa, les journées où le travail est arrêté et indemnisé conformément aux dispositions de la loi N° 46-2299 du 21 Octobre 1946 et de l'article L 5424-8 du code du travail (ancien article L731-2 du Code du travail), et pendant lesquelles un des phénomènes naturels ci-après dépassera son intensité limite :

Nature du Phénomène	Intensité Limite
Gel	- Au-dessous de 0°C relevé à 8h du matin pour les bétons spéciaux - Au-dessous de 0°C relevé à 8h du matin pour le gros-œuvre, la charpente, la couverture et l'étanchéité. - Au-dessous de 2°C relevé à 8h du matin pour les autres travaux Le tout jusqu'à la mise hors d'eau et la mise hors d'air de l'Immeuble
Pluie	Supérieur à 10 mm d'eau de 8h à 18h Jusqu'à la mise hors d'eau et la mise hors d'air de l'Immeuble hors travaux liés au revêtement de façade
Vent au sol	Supérieur à 50 km/h en rafales Jusqu'au démontage de la grue
Neige	Chute d'une durée > 4h ou tapis neigeux dont l'épaisseur moyenne est > à 2 cm à 7h Jusqu'à la mise hors d'eau et la mise hors d'air de l'Immeuble
Brouillard	Visibilité du grutier < à la hauteur de la grue Jusqu'à la mise hors d'eau et la mise hors d'air de l'Immeuble
Fortes chaleurs :	Température supérieure ou égale à 35°C sous abri à 12h.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai, l'époque prévue pour l'achèvement des travaux serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux, ce report de délai étant calculé par jour ouvrable.

Si plusieurs causes légitimes de suspension de délais ou cas de force majeure devaient se produire durant des périodes qui se chevauchent, lesdits délais ne seraient pas cumulables.

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les parties d'un commun accord déclarent s'en rapporter dès à présent à un certificat établi par l'homme de l'art ayant, lors de la survenance de l'un quelconque de ces événements, la direction des travaux, et sous sa propre responsabilité.

Les évènements énumérés ci-dessus ne pourront entraîner un différé de la date prévue pour l'Achèvement et la Livraison que dans la mesure où, cumulativement :

- le Promoteur a informé le Réserveur de la survenance de l'évènement,
- le Promoteur a fourni au Réserveur les éléments justifiant de l'évènement.
- le Promoteur a fourni au Réserveur une déclaration écrite du maître d'œuvre chargé de la conduite de la construction de l'Immeuble attestant de la survenance de l'évènement et de l'impact sur les travaux.

ARTICLE 7 - REITERATION AUTHENTIQUE DE LA CESSION – CONDITIONS SUSPENSIVES

7.1 Réitération authentique

1er trimestre 2025 et, en tout état de cause, au plus tard dans un délai de 45 jours à compter du jour de notification du projet d'acte par le notaire.

7.2 Conditions suspensives

Outre, le cas échéant, la condition suspensive d'obtention du ou des prêts par le Réserveur, le présent contrat est conclu sous les conditions suspensives suivantes :

1. Délivrance d'un état hypothécaire hors formalité, de moins de deux mois au jour de la signature de l'Acte de Vente ne révélant ni commandement de saisie, ni inscriptions garantissant des créances à moins que le Promoteur n'obtienne l'accord écrit des créanciers pour la mainlevée totale et amiable des inscriptions existantes au jour de l'Acte de Vente.
2. Purge de tout droit de préemption éventuel.
3. Justification d'une origine de propriété trentenaire.
4. Maintien de la société LES BELLES ANNEES en qualité de gestionnaire de la résidence étudiante dénommée « CAP AVENIR BORDEAUX ».
5. Purge définitive du permis de construire modificatif PCM 033 063 19 Z 0221 M02 délivré le 28 juin 2024, permettant la construction des biens, de tous recours et de tous retraits administratifs.
6. Obtention d'une garantie financière d'achèvement par le promoteur
7. Mise à jour du cahier des charges de cession de terrain, dispensant le raccordement de l'îlot C3.2b (résidence étudiante) au réseau chaleur et à la boucle d'eau.
8. Acquisition définitive des biens réservés par le Réservant auprès du Promoteur.

A défaut de réalisation de l'une des conditions suspensives précitées, le présent contrat sera considéré comme nul et non avenu de plein droit sans indemnité de part ni d'autre.

ARTICLE 8 – ETAT DES RISQUES – PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des textes relatifs à l'information sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs et particulièrement des dispositions des articles L. 125-5 et R. 125-23 à R. 125.27 du Code de l'environnement comportant obligation d'annexer aux présentes un état des risques établi depuis moins de 6 mois avant la conclusion des présentes, fondé sur les informations transmises par le Préfet du département au Maire de la commune où se situent les biens réservés.

En conséquence, un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est ci-après annexé.

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L. 112-6 du Code de l'urbanisme.

Le Réservataire déclare parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'ensemble immobilier que le Réservant se propose d'édifier.

ARTICLE 9 - NOTIFICATION PAR VOIE ELECTRONIQUE

(case à cocher le cas échéant) Chaque Réservataire autorise le Réservant ou tout tiers le représentant (mandataire, notaire) à recourir aux lettres recommandées électroniques pour réaliser toute notification prévue au Contrat et notamment celles rendues obligatoire par les articles L. 271-1 et R. 261-30 du Code de la construction et de l'habitation.

Le Réservant déclare que le procédé utilisé satisfait aux exigences de l'article L. 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Chaque Réservataire reconnaît avoir été informé que l'expéditeur de la notification sera un tiers en charge de la notification et de son accusé de réception, et non le Réservant ou le notaire ou le mandataire du Réservant.

Chaque Réservataire reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué en tête des présentes, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage des courriers entrants. Le cas échéant, chaque Réservataire garantit que tout tiers accédant à son compte-e-mail est autorisé par lui à le représenter et agir en son nom.

Chaque Réservataire s'engage à signaler immédiatement au Réservant toute perte ou usage abusif de son compte e-mail. Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par le Réservataire au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier pour toutes les conséquences légales et réglementaires des notifications.

(case à cocher le cas échéant) Chaque Réservataire refuse toute notification par lettre recommandée électronique et souhaite recevoir toute notification prévue au Contrat par lettre recommandée papier.

CONDITIONS GENERALES

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

Le Réservant désigné en tête des conditions particulières du Contrat,

ET :

Le(s) Réservataire(s) désigné(s) en tête des conditions particulières du Contrat.

Il est préalablement rappelé ce qui suit :

Le Promoteur projette d'édifier un ensemble immobilier dont l'adresse et les caractéristiques principales sont désignées à l'article 1 des conditions particulières.

L'ensemble immobilier à édifier est destiné à être vendu par fraction sous le régime de la copropriété des immeubles régi par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. L'état descriptif de division en volumes et/ou règlement de copropriété sera dressé et reçu par le notaire du programme, et une copie de ces actes sera remise au Réservataire lors de la notification du projet d'acte de vente.

La présente réservation est réalisée dans une résidence fournissant les prestations définies à l'article 261 D-4° du Code général des impôts. Ce dispositif fiscal permet l'assujettissement à la TVA et la récupération de la TVA par l'acquéreur.

Ceci exposé, il a été arrêté et convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – DOCUMENTS CONTRACTUELS

Le contrat de réservation, en ce compris son préambule, les conditions particulières, les conditions générales, ses annexes et ses éventuels avenants, forme un ensemble indivisible (ci-après le « Contrat »).

Les présentes conditions générales ont vocation à préciser les conditions particulières. En cas de divergence ou de contradiction entre les conditions générales et les conditions particulières, les Parties reconnaissent que ces dernières prévaudront sauf en ce qui concerne les précisions apportées par les conditions générales aux conditions particulières.

ARTICLE 2 – RESERVATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS

Par les présentes, le Réservant s'engage à céder au Réservataire qui accepte, par préférence à tout autre, le contrat de vente en l'état futur d'achèvement à conclure avec le Promoteur, mais en tant seulement qu'il porte sur la propriété des biens réservés au titre des présentes.

Le Réservataire s'engage à accepter la faculté de se substituer au Réservant et à prendre à sa charge, conformément à l'article 1601-4 du Code civil, les obligations que ce dernier aura souscrites envers le Promoteur.

Si l'achèvement des biens ainsi réservés intervenait avant la signature authentique de la présente cession partielle, ils seront vendus achevés au sens de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, même si des travaux de parachèvement pourraient encore être en cours.

L'ensemble immobilier supportera toutes les charges et servitudes résultant, le cas échéant, du permis de construire et de ses modificatifs éventuels ainsi que, le cas échéant, du cahier des charges de l'association syndicale libre ou de l'état descriptif de division et règlement de copropriété.

La qualité de la construction est établie par la notice descriptive sommaire annexée au Contrat. Cette notice indique la nature et la qualité des matériaux et éléments d'équipement des biens réservés ainsi que l'indication des équipements collectifs qui présentent une utilité pour lesdits biens réservés.

Le Réservataire reconnaît avoir pris connaissance des documents suivants :

- Conditions générales
- Conditions particulières
- Notice descriptive sommaire
- Plan masse de l'ensemble immobilier
- Plans des biens réservés (logement, étage et stationnement le cas échéant) et leurs surfaces approximatives
- Etat des risques et pollutions

Paraphe Réservant

Paraphe(s) Réservataire(s)

- Bail commercial LES BELLES ANNEES
- Kit fiscal IM EXPERTISE
- Bon de commande du mobilier ETUDES ET DESIGN
- Notice d'information fiscale

Il est cependant précisé que les plans et documents précités sont susceptibles de recevoir des modifications jusqu'à la mise au point définitive des plans et documents d'exécution avec les entreprises et que le Promoteur conserve la faculté de renoncer à la réalisation du programme.

Si des modifications sont entreprises du fait du Réservataire dans les biens réservés, celui-ci s'engage à en assumer l'entière responsabilité et à en régler l'intégralité du coût. La signature du Contrat ne constituant qu'une réservation pure et simple et non un transfert de propriété, le Réservataire assumera en tout état de cause le coût des modifications et de la remise en état initial des lots modifiés s'il ne donnait pas suite à sa réservation.

Il est précisé qu'en cas de livraison par tranche de l'ensemble immobilier ou en cas de non finition des parties communes, le Réservataire s'interdit d'ores et déjà toute réserve ou réclamation relative à l'état d'avancement des travaux des autres tranches ni empêcher la livraison et la remise des clés dès lors que les biens réservés seront habitables au sens de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 3 – PRIX

3.1 Fixation du prix

La cession partielle des biens réservés au profit du Réservataire aura lieu moyennant le prix de vente figurant à l'article 3 des conditions particulières.

Le prix est stipulé toutes taxes comprises au taux de taxe sur la valeur ajoutée (TVA) en vigueur au jour de la signature des présentes. Seul le prix hors taxes indiqué est ferme, définitif et non révisable. Toute variation ultérieure du taux de TVA, reconnue applicable par la loi ou la réglementation à la présente réservation, fera la perte ou le profit du Réservataire qui assumera la charge d'une hausse de la TVA ou bénéficiera le cas échéant d'une baisse de la TVA. Il est rappelé qu'en matière de vente en l'état futur d'achèvement, la TVA est exigible et déterminée à chaque versement. En conséquence, le prix de vente TTC supporté à la fin de l'opération pourra être différent du prix TTC stipulé aux présentes.

3.2 Modalités de paiement du prix

Le prix de vente sera payable par fractions suivant l'échéancier d'appels de fonds visé à l'article 4 .1 des conditions particulières à mesure de l'avancement des travaux. Les paiements à effectuer en fonction de l'avancement des travaux devront intervenir dans les dix jours de la notification correspondante. Tout retard ou défaut de paiement de la part du Réservataire entraînera, de plein droit et après mise en demeure préalable, l'application d'une pénalité, sans anatocisme, de 1% par mois de retard à compter de l'exigibilité, tout mois commencé étant dû en entier.

Dans le cadre du financement d'une partie du prix de vente par le mécanisme de récupération de TVA, le Réservataire reconnaît que les premiers appels de fonds seront payés au moyen de son apport personnel et/ou de ses emprunts jusqu'à concurrence de 83,33% du prix de vente TTC compte tenu du taux de TVA de 20% en vigueur à ce jour.

Le solde égal à 16,67% du prix de vente TTC sera payé au moyen des remboursements de la TVA effectués par l'administration fiscale sur le compte ouvert au nom du Réservataire en la comptabilité du notaire du Programme visé à l'article 1 des conditions particulières. Les sommes restant éventuellement à percevoir par le Réservant deviendront immédiatement exigibles auprès du Réservataire.

D'un commun accord, les Parties décident que les appels de fonds jusqu'à concurrence de 83,33% du prix de vente TTC au taux de TVA de 20% en vigueur à ce jour seront adressés exclusivement au Réservataire. Les appels de fonds correspondant au solde du prix de vente seront adressés conjointement au Réservataire et au notaire du Programme visé à l'article 1 des conditions particulières, à charge pour ce dernier d'adresser directement au Réservant, sans la participation du Réservataire, les sommes exigibles en fonction de l'avancement des travaux.

ARTICLE 4 – FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

4.1 Financement avec prêt

Conformément à l'article L. 313-41 du Code de la consommation, dans l'hypothèse où le Réservataire solliciterait un ou plusieurs prêts pour financer l'acquisition des biens réservés dont les caractéristiques sont mentionnées à l'article 4.2 des conditions particulières, le Contrat serait conclu sous la condition suspensive d'obtention par le Réservataire du ou des prêts mentionnés.

Le Réservataire s'engage à :

- à déposer la ou les demandes de prêts complètes et conformes aux caractéristiques visées à l'article 4.2 des conditions particulières auprès des établissements financiers mentionnés audit article, et à en justifier par écrit au Réservant dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de signature du Contrat ;
- à informer le Réservant de l'obtention ou de la non-obtention du ou des prêts et à en justifier par l'envoi d'une copie de son ou ses offres ou refus de prêts au Réservant par lettre recommandée avec accusé de réception dès leur obtention et au plus tard dans un délai de 60 jours à compter de la date de signature du Contrat.

A défaut de justifier au Réservant du dépôt d'une demande de prêt ou de sa non-obtention dans les formes et délais précités, la condition suspensive sera réputée accomplie conformément à l'article 1304-3 du Code civil et le dépôt de garantie restera acquis au Réservant.

A défaut de réalisation de la condition suspensive, les présentes seront caduques, sans indemnité de part ni d'autre, ni formalité. En ce cas, le dépôt de garantie sera restitué au Réservataire.

4.2 Financement sans prêt

Conformément à l'article L. 313-42 du Code de la consommation, dans l'hypothèse où le Réservataire déclarerait ne pas vouloir recourir à un prêt pour financer l'acquisition des biens réservés, il devra confirmer cette déclaration par une mention manuscrite à l'article 4.2 des conditions particulières.

ARTICLE 5 – CESSION PARTIELLE DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS RESERVES

5.1 Notification du projet d'acte

Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives visées à l'article 7.2 des conditions particulières, le notaire du Réservant notifiera au Réservataire au moins un mois avant sa signature, le projet d'acte de cession partielle de contrat de vente en l'état futur d'achèvement accompagné de l'état descriptif de division – règlement de copropriété, et fixera les dates et heures pour la signature dudit acte. Le réservataire est informé qu'il dispose de la faculté de réduire ce délai de signature. Au cas où, le Réservataire ne signe pas son acte d'acquisition dans les soixante (60) jours de la notification qui lui est faite, le présent contrat de réservation sera considéré comme caduc si bon semble au Réservant.

Le Réservant pourra alors disposer librement des biens réservés sans que le Réservataire ne puisse exercer contre lui aucun recours ni former aucune demande de dommages et intérêts. Dans ce cas, le dépôt de garantie versé par le Réservataire restera acquis de plein droit au Réservant et ce dernier pourra réserver ou vendre les biens et droits immobiliers réservés à tout autre réservataire ou acquéreur.

5.2 Réalisation de la cession de VEFA

La cession partielle du contrat de VEFA ne sera parfaite que par la signature devant le notaire du programme de l'acte authentique auquel le transfert de propriété est expressément subordonné.

Cette cession aura lieu sous la forme d'une cession partielle de contrat de vente en l'état futur d'achèvement conformément aux articles 1601-4 et suivants du Code civil.

Dès la signature de l'acte authentique, le Réservataire deviendra propriétaire des constructions existantes et, au fur et à mesure de leur exécution, des ouvrages restants à construire, le tout dans la proportion des biens réservés au présent Contrat.

Le Promoteur conservera toutefois la qualité de maître de l'ouvrage à l'égard du maître d'œuvre, des entreprises et autres techniciens de la construction, sans que le Réservataire devenu propriétaire ne puisse s'immiscer dans la conduite des travaux.

ARTICLE 6 – DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de l'indisponibilité des biens réservés au profit du Réservataire, celui-ci verse au dépositaire désigné par le Réservant un dépôt de garantie d'un montant précisé à l'article 5 des conditions particulières.

Paraphe Réservant

Paraphe(s) Réservataire(s)

Ce dépôt de garantie, conformément à l'alinéa 3 de l'article L. 261-15 du Code de la construction et de l'habitation, est indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion de l'acte authentique de vente et ne constitue pas des arrhes au sens de l'article 1590 du Code civil.

Ce dépôt de garantie :

1. s'imputera sur le prix de vente lors du premier versement en cas de réalisation de la vente ;
2. sera restitué sans indemnité de part ni d'autre au Réservataire dans chacune des hypothèses suivantes :
 - a. celui-ci fait usage de son droit de rétractation comme indiqué à l'article 10 des conditions générales,
 - b. l'un des cas prévus par l'article R. 261-31 du Code de la construction et de l'habitation survient,
 - c. celui-ci n'obtient pas le ou les prêts indiqués à l'article 4.2 des conditions particulières ou ne justifie pas du respect des formes et délais visés à l'article 5.1 des conditions générales,
3. restera acquis de plein droit au Réservant à titre de dommages et intérêts si le Réservataire ne signe pas l'acte authentique de vente pour une raison autre que celles indiqués au 1. ci-dessus. A cet effet, le Réservataire donne dès à présent son accord irrévocable au dépositaire pour verser le dépôt de garantie entre les mains du Réservant contre justification par le seul Réservant de la carence du Réservataire.

Conformément aux dispositions de l'article R. 261-27 du Code de la construction et de l'habitation, le Réservataire déclare avoir pris connaissance des articles R. 261-28 à R. 261-31 dudit Code littéralement reproduits 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 ce délai excède deux ans.* »

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

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

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

- a. - *si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du Vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire.*
- b. - *si le prix de vente excède de plus de cinq pour cent (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 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 la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à dix pour cent. Dans les cas prévus au présent article, le réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.*

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

ARTICLE 7 – FINANCEMENT PAR REMBOURSEMENT DE CREDITS DE TVA

7.1 Bail commercial

Le Réservataire déclare qu'il envisage d'acquérir les biens et droits immobiliers réservés aux présentes et les biens mobiliers les garnissant, et dépendant d'une résidence étudiante, en vue d'en confier l'exploitation à un gestionnaire unique, visé aux conditions particulières, dans le cadre d'un bail commercial, à l'effet pour ce dernier de les mettre en location avec services de parahôtellerie conformément à la doctrine fiscale applicable ayant pour objet de définir les modalités de location passibles de la T.V.A (BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20-20120912 § 30 et 40).

Le Réserveataire s'engage à signer, concomitamment à la signature du Contrat, un bail commercial d'une durée ferme de dix années à compter de la réitération authentique des présentes au profit de la société LES BELLES ANNEES, SAS au capital de 1.000.000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon sous le numéro 529 300 055, dont le siège social situé 94 quai Charles de Gaulle à Lyon (69006). Le Réserveataire donnera ainsi à bail commercial les biens réservés meublés et à l'état neuf à la société LES BELLES ANNEES qui consentira elle-même des sous-locations meublées au profit des futurs résidents et s'engagera à respecter les dispositions du 4° b. de l'article 261 D du Code général des impôts afin que la location par bail commercial et la sous-location soient passibles de la TVA. Le Réserveataire fera son affaire personnelle du renouvellement du bail commercial à son échéance et du maintien effectif de l'activité de résidence services pour étudiants par ledit bail. Le Réserveataire est informé qu'en signant un bail commercial avec la société LES BELLES ANNEES, il donne mandat à titre gratuit à cette dernière à l'effet de constater l'achèvement et de prendre livraison des biens réservés.

Le Réserveataire reconnaît avoir été informé que le bail commercial précité ouvre droit à une indemnité d'éviction en cas de refus de renouvellement conformément à l'article L. 145-15 du Code de commerce qui dispose : « *Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre.* »

7.2 Mandat à un cabinet fiscal

En cas de réalisation de la vente, le Réserveataire s'engage à donner mandat à la société IM EXPERTISE, SAS au capital de 10.000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon sous le numéro 531 705 853, dont le siège social est 66 quai Charles de Gaulle à Lyon (69006), par lequel ladite société s'obligera, au nom du Réserveataire, à procéder, auprès de l'administration fiscale compétente, aux demandes de remboursements de crédits de TVA attachée à chaque appel de fonds.

En donnant ce mandat à la société précitée, le Réserveataire sera remboursé par l'administration fiscale au fur et à mesure du paiement des appels de fonds de la TVA qui est attachée à chaque appel de fonds. Le Réserveataire s'engage à affecter la totalité des remboursements de crédits TVA sur le prix de vente qui lui seront remboursés par l'administration fiscale au paiement du prix de vente directement au Réserveataire. A cet effet, le Réserveataire s'engage impérativement à :

- demander à l'administration fiscale compétente que le montant des remboursements de crédit de la TVA sur chaque appel de fonds soit versé en la comptabilité du notaire du Programme visé à l'article 1 des conditions particulières ;
- donner tous pouvoirs à la société IM EXPERTISE à l'effet de verser directement les remboursements de crédit TVA perçus de l'administration fiscale sur un compte ouvert au nom du Réserveataire en la comptabilité du notaire visé à l'article 1 des conditions particulières ;
- donner tous pouvoirs au notaire du programme visé à l'article 1 des conditions particulières à l'effet d'affecter les sommes ainsi versées sur le compte ouvert au nom du Réserveataire au paiement au Réserveataire (devenu vendeur) d'une partie des appels de fonds en fonction de leur exigibilité, sans la participation du Réserveataire (devenu acquéreur), jusqu'au complet paiement du prix de vente.

Le Réserveataire devra fournir à l'administration fiscale compétente toutes les justifications et pièces nécessaires à l'établissement des dossiers fiscaux dans un délai de huit (8) jours de la demande qui pourrait lui être faite.

7.3 Remboursement de la TVA

Les modalités de paiement à terme correspondant à la TVA sur les appels de fonds sont la conséquence de la location par bail commercial qui sera consentie par le Réserveataire à la société LES BELLES ANNEES et de l'option pour le paiement de la TVA, conformément aux dispositions de l'article 293 F du Code général des impôts, que le Réserveataire s'oblige à souscrire et à notifier à l'administration fiscale compétente.

Afin de permettre le mécanisme de récupération de la TVA pour financer une partie des appels de fonds du prix de vente, le Réserveataire s'engage à :

- donner les biens et droits immobiliers réservés à bail commercial à la société LES BELLES ANNEES conformément au projet de bail annexé ;
- opter pour l'assujettissement de ses revenus locatifs à la TVA conformément à l'article 293 F du Code général des impôts et renoncer expressément au bénéfice de la franchise en base prévue à l'article 293 B du Code général des impôts ;
- exercer cette option lors de la souscription de la déclaration d'existence prévue à l'article 286.1 du Code général des impôts et ne pas dénoncer cette option pendant toute la durée de la période donnant lieu à régularisation ;
- donner mandat exclusif à la société IM EXPERTISE mentionnée ci-avant à l'effet d'effectuer au nom du Réserveataire les demandes de remboursement de crédit de la TVA attachée à chaque appel de fonds auprès de l'administration fiscale compétente, et faire pour cela, les déclarations nécessaires, recevoir et répondre aux demandes renseignements de l'administration fiscale ;
- demander à l'administration fiscale compétente que le montant des remboursements de crédit TVA sur chaque appel de fonds soit versé en la comptabilité du notaire du Programme visé à l'article 1 des conditions particulières ;
- fournir en temps utile à la société IM EXPERTISE ou à l'administration fiscale compétente sur simple demande les justifications et pièces nécessaires au bon établissement des dossiers fiscaux dans un délai de huit (8) jours de la demande qui pourrait lui être faite.

Il est rappelé que les remboursements de crédit TVA seront effectués par l'administration fiscale et versés sur le compte ouvert au nom du Réserveataire en la comptabilité du notaire du Programme visé à l'article 1 des conditions générales à qui le Réserveataire donne dès à présent mandat irrévocable pour réserver ces remboursements au paiement au Réserveataire des sommes dues au fur et à mesure de leur exigibilité.

Il est expressément convenu que le solde du prix de vente correspondant aux remboursements de crédit TVA ne sera pas productif d'intérêts dans la mesure où les conditions précitées auront bien été remplies par le Réserveataire devenu acquéreur.

Au cas où la réglementation en vigueur venait à être modifiée, entraînant ainsi une diminution du montant du remboursement actuel de la TVA, la différence entre les sommes restant dues par le Réserveataire et le montant de la TVA effectivement remboursé sera immédiatement exigible. Le Réserveataire appellera directement cette différence auprès du Réserveataire, qui en sera redevable de plein droit, dans le respect de l'échéancier de paiement visé à l'article 4 des conditions particulières.

En outre, si le remboursement du crédit TVA entre les mains du notaire du Programme visé à l'article 1 des conditions particulières était refusé ou retardé par l'administration fiscale ou encore effectué directement sur le compte du Réserveataire pour quelque cause que ce soit, le solde du prix sera immédiatement exigible et le Réserveataire sera tenu de s'acquitter personnellement et directement du solde du prix restant dû au Réserveataire sur demande de celui-ci et dans le respect de l'échéancier de paiement visé à l'article 4 des conditions particulières. Dans ce cas, il appartiendra au Réserveataire de récupérer lui-même le montant du remboursement du crédit TVA auprès de l'administration fiscale compétente sans pouvoir conditionner le paiement immédiat du solde du prix d'acquisition à toute décision de ladite administration.

Le Réserveataire reconnaît être informé et comprendre qu'en cas de cessation d'activité de loueur en meublé, d'interruption du bail commercial ou encore de cession des biens et droits immobiliers jusqu'au commencement de la vingtième année suivant celle de l'acquisition ou de l'achèvement desdits biens et droits immobiliers, il sera tenu de rembourser à l'administration fiscale la TVA irrégulièrement déduite en contrepartie d'activité réputée non soumise à la TVA au prorata de la différence d'année de détention.

Toutefois, en cas de cession des biens et droits immobiliers et des biens mobiliers les garnissant à un acquéreur qui continuerait le bail commercial en cours, et qui prendrait la qualité d'assujetti au sens de l'article 256 du Code Général des Impôts, la vente pourra s'analyser en une transmission d'universalité telle que prévue par l'article 257 bis du CGI, et le Réserveataire devenu vendeur se trouverait donc dispensé de rembourser la TVA antérieurement déduite.

Les sommes dues au titre du solde du prix d'acquisition, payable à l'aide des fonds provenant du remboursement de la TVA, sont stipulées indivisibles. En conséquence, en cas de décès d'un Réserveataire devenu acquéreur, personne physique avec libération, il y aura solidarité entre ses héritiers et représentants pour le paiement, tant de ce qui resterait alors dû, que des frais de signification dans les formes prescrites à l'article 877 du Code civil.

De plus, pour bénéficier du remboursement des crédits de TVA, le Réservataire non domicilié fiscalement en France doit désigner un représentant fiscal en France.

ARTICLE 8 – ACCES AU CHANTIER

Pour des raisons évidentes de sécurité et de responsabilité, le Réservataire déclare être informé que toute visite du chantier et des biens réservés est interdite aux personnes, y compris au Réservataire, étrangères à la maîtrise d'œuvre et aux entreprises intervenant sur le chantier. En cas de non-respect de cette interdiction, le Réservataire sera seul responsable des dommages aux personnes et aux biens qui pourraient en résulter.

ARTICLE 9 – FACULTE DE RETRACTATION

En vertu des dispositions de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, les biens visés aux conditions particulières étant à usage d'habitation et le Réservataire étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter. A cet effet, le présent Contrat, en ce compris ses annexes, lui sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification, le Réservataire pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il est ici précisé au Réservataire que :

- dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci sera considérée comme définitive.
- en vertu de l'article 642 du Code de procédure civile, le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant,
- en cas de pluralité d'acquéreurs, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement résolution des présentes.

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

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

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

Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de dix jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de dix jours.

Les actes mentionnés au présent article indiquent, de manière lisible et compréhensible, les informations relatives aux conditions et aux modalités d'exercice du droit de rétractation ou de réflexion.

Tout manquement à l'obligation d'information mentionnée à l'avant-dernier alinéa est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 euros pour une personne physique et 15 000 euros pour une personne morale. Cette amende est prononcée dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre V du code de la consommation. »

ARTICLE 10 – SIGNATURE ELECTRONIQUE

Pour la conclusion du présent contrat, les Parties acceptent de recourir à la signature électronique, répondant aux exigences de l'article 1367 du Code civil.

Paraphe Réservant

Paraphe(s) Réservataire(s)

ARTICLE 11 – TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES

En application de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD N° 2016/679) du 27 avril 2016, le Réservataire est informé que les données à caractère personnel recueillies par le Réservant font l'objet d'un traitement automatisé et informatisé destiné à l'exécution du présent contrat et conforme aux exigences légales et réglementaires en vigueur.

Les personnes destinataires de ces données sont :

- Les personnes de la société du Réservant et/ou des autres sociétés du groupe VALORITY et/ou liées commercialement à la société du Réservant,
- Les entités chargées du contrôle du Réservant (exemple : commissaire aux comptes),
- Les autorités administratives ou judiciaires sur demande de celles-ci,
- Les auxiliaires de Justice, ainsi que les officiers ministériels, dans leur mission de recouvrement des créances.

Aucune des données à caractère personnel du Réservataire n'est transférée en dehors de l'Union Européenne et de l'Espace Économique Européen.

Les données à caractère personnel collectées par le Réservant sont nécessaires à l'exécution du présent contrat. Par conséquent, le défaut de communication de ces données par le Réservataire empêchera la conclusion du contrat. Par la signature du présent contrat, le Réservataire consent expressément à la collecte et au traitement de ses données personnelles en vue de l'exécution du contrat et des finalités précitées.

Ces données sont conservées pendant toute la durée de la relation entre les parties et pendant les cinq années suivant le terme de ladite relation.

Le Réservataire est informé qu'il dispose notamment des droits suivants :

- le droit de nous demander de mettre à jour, rectifier, compléter ou supprimer toute donnée personnelle inexacte, périmée ou incorrecte que nous conservons à votre sujet et ce sans frais,
- le droit de nous demander d'effacer vos données personnelles, sous réserve que le motif corresponde à l'un de ceux énoncés par l'article 17 du RGPD,
- le droit de ne plus recevoir quelconques communications promotionnelles que nous sommes susceptibles de vous envoyer,
- le droit à la portabilité de vos données sous réserve de ne pas porter atteinte aux droits et libertés de tiers et qu'il soit possible de les intégrer à un format structuré, couramment utilisé et lisible par machine pour les transmettre à une autre organisation de votre choix,
- le droit de vous opposer à toute technique de profilage, pour des raisons tenant à votre situation particulière et sous réserve des cas autorisés par le RGPD.

Le Réservataire peut exercer ces droits auprès du Réservant, responsable du traitement, en écrivant à l'adresse suivante : VALORITY, 94 quai Charles de Gaulle 69006 LYON ou rgpd@valority.com

Pour plus d'informations, consultez notre politique de protection des données, disponible sur simple demande.

ARTICLE 12 – LOI APPLICABLE – MEDIATION - ATTRIBUTION DE JURIDICTION – ELECTION DE DOMICILE

Le présent contrat est soumis au droit français. Les Parties s'engagent à chercher une solution amiable à tout différend qui pourrait naître de la validité, de l'interprétation, de l'exécution et/ou de la cession du contrat. Le Réservataire est informé que le Réservant relève de l'association MEDIMMOCONSO, 1 allée du Parc Mesemana – 44500 LA BAULE, <http://medimmoconso.fr> - mail : contact@medimmoconso.fr. A défaut de résolution amiable de leur différend, tout litige relèvera de la juridiction compétente.

Fait à _____, le _____, en autant d'exemplaires originaux que de Parties, outre un exemplaire pour le notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique.

Pour le Réservant

Signature précédée de la mention manuscrite : « lu et approuvé – bon pour accord »

Pour le(s) Réservataire(s)

Signature précédée de la mention manuscrite : « lu et approuvé – bon pour accord »

--	--