

# CONTRAT PRELIMINAIRE DE RESERVATION

**Le contrat préliminaire, objet des présentes, est constitué par des Conditions Générales et des Conditions Particulières, l'ensemble formant un tout indivisible.**

# CONDITIONS GENERALES

## **ARTICLE 1 - OBJET**

Le **Réservant** confère au **Réservataire** la faculté d'acquérir, par préférence à tout autre, aux conditions générales et particulières énoncées ci-après, les locaux envisagés en leur état futur d'achèvement dépendant d'un programme immobilier décrit ci-après aux Conditions Particulières.

Si le **Réservant** décide de réaliser son projet de construction, le **Réservataire** déclare par les présentes accepter la faculté qui vient de lui être conférée de se porter acquéreur le moment venu, par préférence à tout autre, des biens et droits immobiliers ci-après désignés, aux prix et conditions prévues.

Néanmoins, si en cours de commercialisation, le **Réservant** constate ne plus être en mesure de réaliser le programme immobilier dans les conditions économiques prévues, il se réserve le droit de proposer à un investisseur et/ou à un bailleur social, la « vente en bloc » dudit programme, ce que le **Réservataire** accepte expressément.

Le présent contrat sera en conséquence caduc, si bon semble au **Réservant**, en cas de signature entre le **Réservant** et un investisseur ou bailleur social d'un contrat de réservation portant sur tout ou partie du programme en vue de sa « vente en bloc ».

Le **Réservant** informera le **Réservataire** de cette « réservation en bloc » dans le délai d'un mois de sa signature et lui remboursera le dépôt de garantie sans que le **Réservataire** ne puisse prétendre à aucune indemnité.

## **ARTICLE 2 - DESIGNATION**

### Article 2-1 Consistance, caractéristiques techniques et qualité

La consistance et les caractéristiques techniques de l'ensemble immobilier à édifier et des locaux réservés résultent :

- a- de la notice descriptive technique des parties privatives et communes de l'ensemble immobilier précisant les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux, ainsi que leur mode d'utilisation, s'il y a lieu ;
- b- du plan des locaux réservés dont les surfaces sont mentionnées à titre indicatif ; les surfaces seront précisées dans le projet d'acte de vente sous réserve d'une tolérance ne pouvant excéder 5% de la surface totale.

Ces documents, annexés aux présentes, ont été remis au **Réservataire** qui reconnaît en avoir pris connaissance.

Les travaux seront effectués selon les prévisions de ces documents, sous réserve toutefois des aménagements que le **Réservant** jugerait nécessaire d'y apporter pour des raisons d'ordre technique et/ou administratif, étant précisé que ces aménagements ne porteront atteinte ni à la consistance ni à la qualité des locaux réservés.

Si l'achèvement des locaux intervenait avant la signature de l'acte authentique, ils seraient vendus achevés au sens de l'article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, des travaux de parachèvement pouvant être encore en cours.

## Article 2-2 Désignation des locaux

Les locaux formant l'objet du présent contrat ainsi que l'ensemble immobilier dont ils font partie sont désignés aux Conditions Particulières.

Le **Réservant** se réserve expressément la faculté de demander tous permis de construire modificatifs concernant la configuration des bâtiments, leur implantation et leur destination.

## **ARTICLE 3 - DELAI D'ACHEVEMENT**

Le **Réservant** mènera les travaux de telle sorte que l'immeuble objet des présentes soit prévisionnellement achevé dans le délai mentionné aux Conditions Particulières.

L'achèvement de l'immeuble s'entend au sens de l'article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La date d'achèvement sera fixée dans le projet d'acte de vente, notifié dans les conditions ci-après, étant ici précisé que le délai d'achèvement sera majoré en cas de force majeure au sens de l'article 1218 du Code civil ou en cas de survenance d'une cause légitime de suspension.

Notamment, sans que cette liste soit limitative, seront considérées comme causes légitimes de suspension de délai :

- a. les intempéries et phénomènes climatiques retenus par le maître d'œuvre et justifiés par une attestation de ce dernier,
- b. les journées de canicule lorsque le Département du lieu de situation du chantier aura fait l'objet d'un déclenchement du niveau d'alerte canicule n°3 ;
- c. la grève qu'elle soit générale ou particulière au bâtiment et à ses industries annexes ou spéciale aux entreprises intervenant sur le chantier et à leurs fournisseurs ;
- d. le retard dans la mise à disposition par les organismes concessionnaires des différents fluides ;
- e. les retards de chantier liés aux coupures d'électricité et/ou de gaz et/ou d'autres fluides ;
- f. tout retard dans le paiement par le **Réservataire** au **Réservant** d'une fraction de prix payable à terme concernant tant la partie principale du prix et des intérêts de retard, que celle correspondant aux options, aux éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs ;
- g. l'absence de réponse du **Réservataire** concernant le choix des revêtements de sols et de faïence parmi les choix proposés pour l'aménagement du BIEN, étant précisé que le **Réservant** adressera une convocation au **Réservataire** pour entériner ces derniers au cours d'un rendez-vous qui devra être fixé avant l'expiration d'un délai de trois semaines suivant l'envoi de ladite convocation (point de départ de l'éventuel suspension du délai de livraison jusqu'à ce que le **Réservataire** ait procédé à l'intégralité des choix),
- h. l'incidence de la demande de travaux supplémentaires ou modificatifs par le **Réservataire**,
- i. le retard dans la mise à disposition du terrain d'assiette de l'opération par le vendeur du terrain ou dans l'exécution des travaux et/ou prestations devant être effectués par l'aménageur ;
- j. le retard provenant de la découverte d'ouvrages enterrés ou d'anomalies du sous-sol (telles que présence d'eau, carrières ou cavités, nature du terrain hétérogène imposant des fondations spéciales, pollution, amiante etc...) et plus généralement tous éléments nécessitant des travaux non programmés complémentaires ;
- k. la défaillance de l'une des entreprises ou prestataires intervenant sur le chantier ou d'un de leurs fournisseurs ou sous-traitants, (la justification sera apportée par le **Réservant** au **Réservataire** au moyen de la production de la copie de toute lettre recommandée AR adressée par le maître d'œuvre ou le maître d'ouvrage à l'entrepreneur défaillant),

- l. tous retards résultant du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire, de la sauvegarde des ou de l'une des entreprises, de leurs fournisseurs ou sous-traitants (si la faillite ou l'admission au régime du redressement 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) ;
- m. la résiliation d'un marché aux torts d'une entreprise ou d'un prestataire intervenant sur le chantier ou d'un de leurs fournisseurs ou sous-traitants ;
- n. la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défailante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci ;
- o. les retards imputés à tous éléments imprévus tels que l'occupation, le squat et la non-libération des lieux, les sinistres occasionnant un arrêt partiel ou total du chantier, les vols, dégradations et actes de vandalisme sur le chantier,
- p. toute injonction d'ordre administratif ou judiciaire prononçant la suspension ou l'arrêt des travaux quelles qu'en soient les raisons,
- q. la recherche et/ou la découverte de vestiges archéologiques dans le terrain d'assiette ainsi que toutes prescriptions ordonnées par les services administratifs compétents en matière d'archéologie,
- r. retards entraînés par la non délivrance ou la délivrance tardive d'une autorisation administrative nécessaire pour la déroulement du chantier, (par exemple pour la mise en place de la grue, ...) ou par le retard pris par l'aménageur de la ZAC pour les travaux lui incombant au titre de l'opération d'aménagement de la ZAC "\*\*\*\*\*",
- s. 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 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, ou débords de fondations de constructions voisines à l'opération et plus généralement tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires et nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation,
- t. les retards imputables à la collectivité locale (ville, département, etc...) ou à l'aménageur en charge des travaux de voiries et de réseaux divers permettant la desserte des BIENS,
- u. les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériels et matériaux ;
- v. retards causés par le déroulement de manière concomitante de chantier voisin (difficulté d'accès, impossibilité d'installer des grues,...)
- w. les retards résultants de troubles d'hostilités, révolutions, cataclysmes, épidémies, infections endémiques, pandémies, accidents ou incidents de chantier ;
- x. les conséquences découlant d'épidémies, infections endémiques et pandémies, pandémie virale ou bactérienne, dont la COVID 19, ou découlant des mesures prises pour les endiguer, notamment la limitation de la circulation des biens et des personnes, les contraintes, troubles et retards sur l'exécution des travaux rendant impossible la poursuite du chantier dans des conditions normales.

Pour l'appréciation des évènements, ci-dessus évoqués, les Parties, d'un commun accord, déclarent s'en rapporter dès à présent à un certificat établi par le maître d'œuvre ayant la direction des travaux, sous sa propre responsabilité, auquel seront joints, le cas échéant, les justificatifs convenus ci-dessus sauf en ce qui concerne les retards de paiement du **Réservataire** dans le règlement des appels de fonds.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, 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, augmenté du délai nécessaire à la remise en route du chantier, déterminé comme suit :

- Si la suspension est de moins de sept (7) jours calendaires consécutifs, le délai de remise en route du chantier sera de deux (2) jours, en plus de la période d'arrêt.
- Si la suspension est de plus de sept (7) jours calendaires consécutifs, mais de moins de trois semaines

consécutives, le délai de remise en route du chantier sera d'une semaine, en plus de la période d'arrêt.  
- Si la suspension est de plus de 3 semaines consécutives, le délai de remise en route du chantier sera de deux (2) semaines, en plus de la période d'arrêt.  
- Si la suspension est due à l'un des événements évoqués aux points i, j et k ci-dessus, le délai de remise en route du chantier sera de quarante-cinq (45) jours calendaires à compter de l'ordre de service donné à la nouvelle entreprise.

En ce qui concerne les espaces verts, le **Réservant** se réserve la possibilité de différer leur aménagement afin que celui-ci soit effectué dans les meilleures conditions climatiques.

En cas d'achèvements différés des immeubles autorisés par les autorisations d'urbanisme le **Réservataire** s'engage à supporter les inconvénients ou servitudes inhérents à la parfaite et définitive finition du chantier (circulation, stationnement, bruit, interventions diverses etc...), pour le cas où cette dernière aurait lieu postérieurement à la livraison du bien immobilier vendu et renonce à tous recours de ce fait contre le Vendeur pour troubles de jouissance.

## **ARTICLE 4 - REALISATION DE LA VENTE**

### Article 4-1 - Délai

La réalisation de la vente devra intervenir dans le délai fixé aux Conditions Particulières.

A défaut de réalisation de la vente dans ce délai, le présent contrat sera considéré comme caduc si bon semble au **Réservant**, sauf l'effet des dispositions relatives au dépôt de garantie stipulées à l'article ci-dessous.

A défaut pour le **Réservataire**, ensuite de l'offre faite par le **Réservant**, de signer l'acte authentique avant l'expiration dudit délai, ce dernier lui adressera une lettre recommandée avec accusé de réception, valant mise en demeure, et fixant un nouveau rendez-vous avec au moins huit jours à l'avance.

Si le **Réservataire** faisait encore défaut, le **Réservant** reprendra immédiatement et de plein droit la libre et entière disposition des locaux et informera le **Réservataire** de la caducité du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si le **Réservataire** entend toujours se porter acquéreur, et si le **Réservant** lui consent une prorogation de délai, un intérêt au taux de 1% par mois sera appliqué sur le montant total du prix pendant toute la période de prorogation, payable le jour de la réalisation, tout mois commencé étant dû en entier.

De convention expresse entre les Parties, la simple présentation du procès-verbal de carence établi par le Notaire à l'établissement financier chez qui le dépôt de garantie a été versé suffira pour débloquer ledit dépôt en faveur du **Réservant** dès lors que le **Réservataire** ne peut justifier de l'une des causes prévues à l'article R.261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-après reproduit.

En outre, il est expressément convenu entre les Parties que si la vente n'est pas conclue dans le délai fixé aux Conditions Particulières du fait du **Réservant**, ce dernier pourra proposer au **Réservataire** un nouveau contrat à un prix identique à celui des présentes.

A cet effet, le **Réservant** notifiera au **Réservataire** par lettre recommandée avec accusé de réception les nouvelles conditions dans les huit jours suivant l'expiration du délai prévu aux Conditions Particulières.

Le **Réservataire** disposera d'un délai de quinze jours pour accepter ou refuser le nouveau contrat.

Passé ce délai, si le **Réservataire** n'a pas fait connaître sa réponse ou s'il a refusé, le **Réservant** retrouvera sa pleine et entière liberté, sans indemnité de part et d'autre.

### Article 4-2 - Conditions suspensives

La conclusion de la vente est subordonnée à la réalisation de toutes les conditions suivantes :

1/ Au bénéfice du **Réservant** et du **Réservataire** :

- Que le Permis de construire et/ou le Permis de construire modificatif visé à l'article 3 des Conditions Particulières soit purgé du recours des tiers et de tout retrait administratif ;
- Mise en place des garanties financières légales d'achèvement ou, le cas échéant, de remboursement.
- Acquisition par le **Réservant** du terrain d'assiette de l'opération.

2/ Au bénéfice exclusif du **Réservataire** : Obtention du ou des prêts dont il est fait état dans un délai de 2 mois du dépôt de sa ou de ses demandes.

#### Article 4-3 - Signature de l'acte authentique de vente

Le **Réservant** ou le Notaire notifiera, un mois au moins avant la date fixée pour la signature de l'acte authentique, le projet d'acte de vente et ses annexes. Cette notification sera faite selon les modalités prévues à l'article 11 des Conditions Particulières.

Le **Réservant** informe le **Réservataire** que le notaire en charge du programme notifiera au **Réservataire** le projet d'acte de vente définitif avec les pièces devant lui être remises, par lettre recommandée papier avec accusé de réception ou par lettre recommandée électronique avec accusé de réception conformément aux dispositions de l'article 1127-5 du Code Civil et de son décret d'application n° 2011-144 du 2 février 2011.

A cette fin, le **Réservataire** déclare expressément accepter de recevoir par voie électronique ledit projet d'acte de vente ainsi que l'ensemble des pièces devant lui être remises sur la ou les adresse(s) email mentionnée à l'article 1 des Conditions Particulières.

Si plusieurs réservataires utilisent la même adresse e-mail, chacun déclare avoir un accès à ladite boîte e-mail et lesdits réservataires se donnent pouvoir réciproque pour retirer la lettre recommandée électronique.

Le **Réservataire** reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a indiqué ci-dessus, tant pour son accès et sa gestion que la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder. Le **Réservataire** s'engage à signaler au **Réservant** immédiatement 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 le **Réservataire** et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

Par suite, le **Réservataire** reconnaît :

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

Le **Réservataire** pourra toutefois accepter une réduction du délai de notification d'un mois susvisé, à compter du jour où les conditions ci-dessus seront réalisées. Au cas où le **Réservataire** ne se présenterait pas à la date fixée par le **Réservant**, une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ou par lettre recommandée électronique avec accusé de réception conformément aux dispositions de l'article L.100 du Code des postes et des communications électroniques et de son décret d'application n° 2018-347 du 9 mai 2018, lui sera adressée huit jours à l'avance, pour un second rendez-vous.

Si le **Réservataire** fait connaître son intention de ne pas donner suite à la réservation ou s'il ne se présente pas aux deux rendez-vous fixés pour la signature de l'acte authentique, ou si s'étant présenté, il refuse de signer ou ne verse pas la totalité du prix convenu, le **Réservant** deviendra libre de réserver ou de vendre les Lots Réservés et d'appliquer, en outre, les dispositions de l'article 8 "DEPOT DE GARANTIE" figurant aux Conditions Particulières.

Le **Réservant** ou le Notaire convoqueront le **Réservataire**, par lettre recommandée papier avec accusé

de réception ou par lettre recommandée électronique avec accusé de réception conformément aux dispositions de l'article L.100 du Code des postes et des communications électroniques et de son décret d'application n° 2018-347 du 9 mai 2018, pour procéder à la signature de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement lorsque seront réalisées les conditions suspensives et notamment celle relative à l'obtention du prêt.

Le **Réservataire** pourra consulter chez le Notaire chargé de la rédaction de l'acte l'ensemble des pièces et documents juridiques liés à l'opération et non annexés à l'acte.

La vente ne sera parfaite que par la signature de l'acte de vente à laquelle le transfert de propriété est expressément subordonné.

#### Article 4-4 - Garanties légales

En cas de réalisation de la vente, le **Réservataire** bénéficiera des garanties légales suivantes :

- La garantie des vices apparents :

Le **Réservant** sera tenu de la garantie des vices de construction apparents. Le **Réservataire** disposera d'un délai d'un mois à compter de la prise de possession du bien vendu pour dénoncer les vices apparents, l'action en garantie devant être engagée dans l'année suivant l'expiration de ce délai d'un mois.

- La garantie biennale :

Le **Réservant** sera tenu du bon fonctionnement des éléments d'équipement du bien vendu. Cette garantie courra pendant un délai de deux ans à compter de sa réception.

- La garantie décennale :

Le **Réservant** sera responsable des vices cachés. Lorsque ceux-ci portent atteinte à la solidité ou à la destination du bien vendu et qu'ils surviennent dans un délai de dix ans suivant la réception dudit bien, ils relèvent de la garantie décennale.

- La garantie d'isolation phonique :

Le **Réservant** sera garant, à l'égard du premier occupant de chaque logement, de sa conformité aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique pendant un an à compter de la prise de possession.

- La GFA :

Le **Réservant** produira une garantie financière d'achèvement des travaux à réaliser émanant d'un établissement bancaire de 1<sup>er</sup> rang.

#### Article 4-5 - Conditions de la vente

La vente, si elle se réalise, aura lieu 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 (C.C.H.) et notamment sous celles indiquées ci-dessous.

Les locaux seront vendus dans l'état conforme au (x) plan (s) et à la notice descriptive sommaire annexés aux présentes, sous réserve des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter à la construction, pour des raisons d'ordre technique ou administratif.

Le **Réservant**, devenu vendeur :

\* conservera la qualité de Maître de l'Ouvrage,

\* prendra l'engagement d'achever les travaux à la date figurant aux Conditions Particulières, sauf survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison,

\* justifiera d'une garantie financière légale d'achèvement ou, le cas échéant, d'une garantie de remboursement.

Le **Réservataire**, devenu acquéreur :

\* sera propriétaire, par le seul fait de la signature de l'acte de vente, des ouvrages alors existants,

\* deviendra propriétaire des ouvrages à venir, au fur et à mesure de leur exécution,

\* en aura la jouissance à la livraison des biens objets des présentes ; il acquittera, à compter du jour de

cette entrée en jouissance et dans les conditions prévues par le règlement de copropriété de l'immeuble, les charges afférentes aux lots vendus,

\* acquittera les droits, taxes et honoraires et, d'une manière générale, tous les frais entraînés par la vente et ceux afférents aux prêts nécessaires à la réalisation de son acquisition (notamment frais de règlement de copropriété et de cahier des charges).

Remarques :

Il est précisé que les écarts de 5% des surfaces ou cotes exprimées par les plans seront tenus pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation.

L'ensemble immobilier réalisé dont dépend le lot, objet du présent contrat, est composé de plusieurs bâtiments construits par tranches et d'appartements dont l'achèvement peut ne pas être simultané. En conséquence, le **Réservataire** s'engage dès à présent à supporter les inconvénients inhérents à la parfaite et définitive finition du chantier et renonce expressément à tout recours pour trouble de jouissance de ce fait.

## **ARTICLE 5 - PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT**

### Article 5-1 - Prix

Le prix qui figure aux conditions particulières est exprimé T.V.A. incluse au taux actuellement en vigueur. Toute modification du taux de T.V.A sera répercutée sur ce prix et fera la perte ou le profit du **Réservataire** de même pour tout impôt qui deviendrait applicable à l'acte de vente.

En outre, au cas où l'acte notarié n'aurait pu être signé du fait du **Réservataire** à la date visée aux Conditions Particulières, et sous réserve que le **Réservataire** ait reçu du Notaire la notification du projet d'acte d'acquisition au moins un mois avant cette date, conformément à l'article R.261-30 du C.C.H., ce prix sera révisé au jour de la vente selon la variation de l'indice BT 01, l'indice de référence étant le dernier indice connu au jour de la signature du présent contrat; le tout à moins que le **Réservant** ne préfère que le dépôt de garantie ne lui soit définitivement acquis, conformément à l'article 7 ci-après.

Ce prix ne comprend pas les frais, droits et honoraires d'actes notariés, taxe de publicité foncière et quote-part dans les frais d'établissement de tout état descriptif de division, tout règlement de copropriété, tout cahier des charges définissant le régime juridique des biens vendus et le cas échéant tous statuts d'AFUL ou ASL qui seront supportés par le **Réservataire** qui s'oblige à en acquitter le montant.

Ce prix est ferme, définitif et non révisable, sous réserve de l'application des dispositions prévues à l'article 4-1 ci-dessus et sans préjudice de toute modification du taux de la T.V.A. qui deviendrait applicable.

### Article 5-2 - Modalités de paiement du prix

L'acte authentique précisera les modalités de paiement du prix de vente au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Les échéances de versement ne pourront dépasser celles précisées aux conditions particulières et l'échéancier prévu à l'article R.261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le prix sera payé conformément à l'échéancier de paiement figurant à l'article 6 des Conditions Particulières.

NB : si la vente intervient après l'un quelconque des termes fixés à l'échéancier, la totalité des sommes exigibles au dit terme le sera au jour de la vente. Les fractions du prix payables à terme ne porteront pas intérêt mais tout retard de paiement donnera lieu à une indemnité de 1% par mois de retard sans aucune formalité, tout mois commencé étant dû en entier et le versement de l'indemnité devant intervenir préalablement à tout autre paiement.

### Article 5-3 – Conditions particulières liées au taux de Tva 5,5%

Zone ANRU (ZUS) ou 300m de ces quartiers	Zone des QPV ou 300m de ces quartiers	500m des QPV du NPNRU et partiellement compris dans une bande 0-300m de ces quartiers (2)	Zone NPNRU (1) (200 quartiers d'intérêt national, 250 quartiers d'intérêt régional, ou 300m de ces quartiers)
Demande de PC déposée dans les 2 ans suivant l'échéance de la convention ANRU	Demande de PC déposée à partir de la signature du contrat de ville	Demande de PC déposée à compter du 01/01/2017	Demande de PC déposée du 1 <sup>er</sup> /01/2015 au 31/12/2024

En application des articles 11 et 11 bis du I de l'article 278 sexies du Code général des impôts et de l'article 17 II de la Loi n°2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015, applicables au jour de la conclusion du présent contrat de réservation, et compte tenu de sa localisation, l'immeuble objet de la vente est éligible à la TVA au taux réduit de 5,5 %, et toutes autres conditions relatives au Réservataire étant remplies.

(1) Extension de l'application du taux réduit de TVA :

- si le dépôt de la demande de PC entre le 01/01/2018 et la date de signature de la convention
- et si un protocole de préfiguration a été signé, et que la convention NPNRU est signée dans un délai de 2 ans suivant la signature du protocole.

(2) article 17 II de la Loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015:

Pour les logements dont l'avant-contrat ou le contrat préliminaire, ou, à défaut, le contrat de vente ou le contrat ayant pour objet la construction du logement a été signé à compter du 1er janvier 2018, les plafonds des prix de vente retenus au titre du PSLA et fixés comme suit pour la période courant du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2023 :

Plafonds Prix de vente 2023

	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Prix en euros HT par m <sup>2</sup> de surface utile	5 502	4168	3338	29142 699	2548 2 360

Plafonds de ressources :	PARIS et communes limitrophes (en euros)	ILE-DE-FRANCE hors Paris et communes limitrophes (en euros)	AUTRES RÉGIONS (en euros)
Personne seule	36 314	36 314	31 570
2 personnes	54 272	54 272	42 160
3 personnes	68 743	63036	50 700
	71 144	65 238	
4 personnes	82 075	75 507	61 208
	84 943	78 144	
5 personnes	97 651	89 385	69 573
	101 062	92 507	

6 personnes	109 883	100 587	78 409
	113 722	104 101	81 149
Par personne supplémentaire	+ 12 246	+ 11 208	+ 8 746
	12 6763	11 598	9 052

## **ARTICLE 6 - FINANCEMENT**

Le **Réservataire** déclare dans les Conditions Particulières le mode de financement du prix de son acquisition.

Dans l'hypothèse où le **Réservataire** ferait appel à des prêts bancaires, conformément aux dispositions des articles L.312-1 et suivants du Code de la Consommation relative à l'information et à la protection de l'emprunteur dans le domaine immobilier, les présentes seront soumises à la condition suspensive de l'obtention par le **Réservataire**, au plus tard dans le délai stipulé aux Conditions Particulières, d'une ou plusieurs offre(s) de prêt dont les caractéristiques principales sont énoncées auxdites Conditions Particulières.

Le **Réservataire** s'oblige à déposer auprès du (ou des) organisme(s) prêteur(s) une demande de prêt avec les pièces nécessaires dans les vingt (20) jours de la signature des présentes, à poursuivre les démarches nécessaires à la bonne fin de cette demande et à en justifier au **Réservant** justification dans les 10 jours suivant le dépôt de sa ou de ses demandes.

Cette justification sera apportée, soit par une copie du récépissé qui lui sera délivré par la banque, soit par l'accusé de réception en cas d'envoi par lettre recommandée.

Le **Réservataire** s'oblige à notifier au **Réservant** la décision du (ou des) organisme(s) prêteur(s) par lettre recommandée adressée au plus tard dans le délai de huit (8) jours de ladite décision.

Si un refus de prêt lui était notifié, le **Réservataire** s'engage à déposer une nouvelle et même demande de prêt dans les huit (8) jours suivant cette notification auprès d'un autre organisme bancaire ou financier.

En cas de refus de prêt, la notification devra, pour entraîner la mise en jeu de la condition suspensive, être accompagnée de la demande de prêt dans les conditions ci-dessus et du refus justifié du (ou des) organisme(s) prêteur(s).

A défaut de production par le **Réservataire** des justificatifs ci-dessus, les présentes seront, en conséquence et si bon semble au **Réservant**, caduques et le dépôt de garantie demeurera acquis au **Réservant**.

Le **Réservataire** déclare qu'il n'envisage pas de solliciter d'autres prêts que celui ou ceux indiqués pour financer son acquisition.

Il reconnaît avoir été informé qu'en conséquence il ne saurait se prévaloir du bénéfice des dispositions de l'article L.312-1 et suivants du Code de la Consommation, en cas de non-obtention d'un crédit autre que celui ou ceux qu'il aura mentionnés, notamment pour obtenir la restitution du dépôt de garantie stipulé ci-après.

Le **Réservataire** fera tout son possible pour faire aboutir les demandes de prêt. Il s'oblige notamment :

- à constituer son dossier en fournissant sans retard tous les renseignements et documents qui pourront lui être demandés ;
- à tenir informé par écrit le **Réservant** de la réception de toute offre de prêt dans un délai de huit jours à compter de cette réception ;
- à justifier dans les 3 jours de tout refus de prêt motivé en adressant au **Réservant** la photocopie du document délivré par l'établissement prêteur ;
- en cas de refus de prêt opposé par l'organisme financier auprès duquel il a déposé son dossier, à laisser au **Réservant** la possibilité de présenter son dossier à un second établissement choisi par celui-ci.

Dans le cas où le **Réservataire** ne respecterait pas ces engagements, le **Réservant** pourra soit se prévaloir des dispositions de l'Article 1178 du Code civil selon lequel la condition est réputée accomplie lorsque son bénéficiaire en a empêché l'accomplissement, soit invoquer la caducité des présentes.

Dans cette seconde hypothèse, le **Réservant** conservera à titre de dédommagement le montant du dépôt de garantie visé à l'article 8 des Conditions Particulières.

## **ARTICLE 7- DEPOT DE GARANTIE**

Le **Réservataire** verse, sur un compte spécial ouvert auprès de la banque ou du notaire du **Réservant** un dépôt de garantie. Le montant de ce dépôt ainsi que les coordonnées de la banque ou du notaire du **Réservant** sont visées aux Conditions Particulières.

Le présent Contrat ne sera parfait à l'égard des Parties contractantes qu'autant que ce compte spécial aura été crédité du montant du dépôt de garantie.

Ce dépôt demeurera indisponible, incessible et insaisissable conformément à l'article L.261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation.

### Sort du dépôt de garantie :

Le montant du dépôt de garantie s'imputera sur la partie du prix payable à la signature de l'acte authentique de vente.

Le dépôt de garantie sera restitué au **Réservataire**, sans intérêt ni indemnité, dans les trois mois de sa demande, dans les cas suivants :

- réalisation de l'un des événements prévus et limitativement énumérés à l'article R.261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-après reproduit ;
- non réalisation de l'une des conditions suspensives ;
- non réalisation par le **Réservant** de son projet immobilier, quelle qu'en soit la cause ;
- exercice par le **Réservataire** de sa faculté de rétractation prévue à l'article 9 ci-après.

Le dépôt de garantie sera acquis au **Réservant** :

- si pour des raisons qui lui sont propres, le **Réservataire** ne donne pas suite à sa réservation ;
- si le **Réservataire** ne peut pas justifier avoir déposé en temps voulu la ou les demandes de prêt visées à l'article 9 "DECLARATIONS RELATIVES AUX PRETS" des Conditions Particulières et avoir fourni aux établissements prêteurs les précisions et justifications demandées par eux ;
- si, dans le délai imparti visé à l'article 5 des Conditions Particulières, le **Réservataire** ne signe pas l'acte de vente authentique accompagné du paiement de la partie du prix payable au comptant et des frais et honoraires de l'acte, pour une raison autre que celles indiquées précédemment au présent article
- En cas de fausses déclarations du **Réservataire**, dans le cadre de l'application du régime de la TVA au taux de 5,5%, ce conformément à l'article 6 des Conditions Particulières.

Dans les quatre hypothèses prévues ci-dessus, le versement effectué au profit du **Réservant** aura lieu à titre d'indemnité forfaitaire pour l'indisponibilité entre ses mains des Lots Réservés et sera en conséquence versé au compte du **Réservant**, dès sa première demande auprès de la Banque dépositaire sans que le **Réservataire** ait besoin de concourir à cette demande et sans qu'il puisse s'y opposer, ce qui est à présent accepté sans réserve par le **Réservataire** qui donne mandat au dépositaire de verser cette somme entre les mains du **Réservant**, dans les conditions ci-dessus énoncées.

## **ARTICLE 8 – TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUEREURS**

Pour toute demande de travaux modificatifs une participation forfaitaire de 500 Euros TTC sera facturée pour l'ouverture et l'étude du dossier. Un devis sera adressé au **Réservataire** après règlement des frais d'ouverture du dossier précités.

Le règlement du devis s'effectuera comme suit :

- 50% à la commande,
- 50% à l'achèvement des travaux

Si pour quelque cause que ce soit, le **Réservataire**, ne donne pas suite favorable au devis durant le délai de validité de celui-ci ou ne devait pas régulariser l'acte authentique de vente, le forfait d'ouverture et d'étude du dossier susvisé restera acquis au **Réservant**.

Etant ici précisé qu'à défaut de spécification d'un délai de validité du devis précité, le délai contractuel applicable sera de 15 jours.

Pour des questions de responsabilités, et dans le cas où les demandes de travaux modificatifs seraient acceptées par le **Réservant** les travaux modificatifs seront exécutés uniquement par l'entreprise titulaire du marché des travaux concernés. Les demandes de travaux modificatifs techniquement réalisables seront étudiées en fonction du calendrier d'exécution des travaux et du respect de la réglementation et des labels demandés. En tout état de cause, les travaux modificatifs ne devront en aucune manière porter atteinte aux prescriptions du permis de construire du projet de construction.

Enfin, à peine d'irrecevabilité et pour ne pas désorganiser le chantier, le **Réservataire** devra formuler l'ensemble de ses demandes de travaux modificatifs en une seule fois et au plus tard au stade d'avancement « Achèvement des fondations ».

## **ARTICLE 9 – FACULTE DE RETRACTATION**

Conformément aux dispositions de l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le présent contrat et ses annexes seront adressés au **Réservataire** selon les modalités prévues à l'article 11 des Conditions Particulières.

Le **Réservataire**, non professionnel, pourra exercer sa faculté de rétractation, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au **Réservant**, avant l'expiration d'un délai de dix (10) jours calendaires qui court à compter du lendemain de la première présentation de la lettre notifiant le présent contrat.

Etant précisé que si le 10<sup>ème</sup> jour du délai est un jour férié ou un jour chômé (samedi ou dimanche), l'expiration du délai sus-visé est reportée au 1<sup>er</sup> jour ouvrable suivant.

Pour l'exercice de cette faculté de rétractation, élection de domicile est faite par le **Réservant** à l'adresse de l'Agence visée dans les Conditions Particulières.

En outre, le **Réservataire** qui décide de se rétracter n'a pas à justifier des motifs de sa décision qui est irréversible.

En cas de pluralité de **Réservataires**, la rétractation de l'un entraînera ipso facto celle de l'autre.

Si le **Réservataire** use de son droit de rétraction prévu au présent article, le dépôt de garantie versé le jour de la signature du présent contrat lui sera restitué par le dépositaire.

## **ARTICLE 10 – FACULTE DE SUBSTITUTION**

Il est expressément convenu que le présent contrat de réservation pourra se réaliser soit au profit du **Réservant** désigné dans les Conditions Particulières, soit au profit de toute autre personne morale dans laquelle le **Réservant** ou la Société MARIGNAN, société par actions simplifiées inscrite au registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 438 357 295, détient directement ou indirectement une participation.

Le Réservataire de son côté pourra se substituer uniquement toute « personne morale », sous forme notamment d'une « SCI familiale » ou d'une « SARL familiale », sous réserve de l'accord exprès et préalable du Réservant.

## **ARTICLE 11 - COMMUNICATIONS LEGALES**

Conformément aux dispositions de l'article R.261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, les articles R.261-28 à R.261-31 dudit Code sont reproduits ci-après :

### **« ARTICLE R.261-28**

*Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 % du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2 % si ce délai*

*n'excède pas deux ans. Aucun dépôt de garantie 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 ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte spécial, comportant une rubrique par réservataire.*

**ARTICLE R.261-30**

*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 5 % le prix prévisionnel, révisé le cas échéant, conformément aux dispositions du contrat prévisionnel. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation de prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité ;*
- c) Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10 % aux prévisions dudit contrat ;*
- d) Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;*
- e) Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente, dans la consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus, une réduction de valeur supérieure à 10 %.*

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

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

En outre, à titre d'information du **Réservataire**, l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation est reproduit ci-après :

*« 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. »*

Ainsi que l'article L.111-1 du Code de la Consommation :

*« Avant que le consommateur ne soit lié par un contrat de vente de biens ou de fourniture de services, le professionnel communique au consommateur, de manière lisible et compréhensible, les informations suivantes :*

*1° Les caractéristiques essentielles du bien ou du service, compte tenu du support de communication utilisé et du bien ou service concerné ;*

*2° Le prix du bien ou du service, en application des articles L.112-1 à L.112-4 ;*

*3° En l'absence d'exécution immédiate du contrat, la date ou le délai auquel le professionnel s'engage à livrer le bien ou à exécuter le service ;*

*4° Les informations relatives à son identité, à ses coordonnées postales, téléphoniques et électroniques et à ses activités, pour autant qu'elles ne ressortent pas du contexte ;*

*5° S'il y a lieu, les informations relatives aux garanties légales, aux fonctionnalités du contenu numérique et, le cas échéant, à son interopérabilité, à l'existence et aux modalités de mise en œuvre des garanties et aux autres conditions contractuelles ;*

*6° La possibilité de recourir à un médiateur de la consommation dans les conditions prévues au titre I<sup>er</sup> du livre VI.*

*... »*

## **ARTICLE 12 – ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et en cas de litige, les Parties font élection de domicile en leur adresse respective.

## **ARTICLE 13 – LITIGES**

Les Parties conviennent de soumettre leurs différends à la juridiction compétente à savoir aux termes de l'article R 631-3 du Code de la Consommation soit l'une des juridictions territorialement compétentes en vertu du code de procédure civile, soit la juridiction du lieu où il demeurait au moment de la conclusion du contrat ou de la survenance du fait dommageable.

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 qu'il pourra contacter le médiateur de la consommation dont relève le **Réservant** : MEDIMMOCONSO à CHATOU (78400), 3 avenue Adrien Moisant, ou depuis son site internet <http://medimmoconso.fr/> par courriel à [contact@medimmoconso.fr](mailto:contact@medimmoconso.fr).

## **ARTICLE 14 – TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES**

Le **Réservant** est responsable du traitement qu'il fait des données personnelles du **Réservataire (Données)**, et assure à cet égard la conformité des traitements qu'il met en œuvre à la réglementation applicable, en ce compris le Règlement européen de Protection des Données personnelles n°2016-679 du 27 avril 2016, et la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 telle que modifiée par la loi n°2018-493 du 20 juin 2018.

On entend par données personnelles toute donnée permettant d'identifier directement ou indirectement une personne physique ou se rapportant à elle.

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.

Les Données collectées à l'occasion de la formation et de l'exécution du présent contrat (Contrat) sont les suivantes :

- Si le **Réservataire** est une personne physique :
  - Nom et prénom(s)
  - Date et lieu de naissance
  - Nationalité
  - Profession
  - Etat marital
  - Adresse postale
  - Adresse électronique
  - Numéro(s) de téléphone
  - Adresse du projet de construction objet du Contrat
  - Identification bancaire dans le cadre du dépôt de garantie
  
- Si le **Réservataire** est une personne morale :
  - Raison sociale
  - Adresse postale
  - N° RCS et lieu d'immatriculation
  - Nom et qualité du représentant
  - Adresse du projet de construction objet du Contrat
  - Identification bancaire dans le cadre du dépôt de garantie

Ces Données servent aux fins suivantes :

- Conclure et exécuter le Contrat,
- Enregistrer le Contrat dans le système d'information du **Réservant**,
- Préparer et signer l'acte authentique de vente comme indiqué à l'article 4 ci-avant.

Recherches Customer Due Diligence (CDD) :

Dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux, le financement d'activités terroristes et le trafic d'influence, le **Réservant** a l'obligation de réaliser des recherches CDD préalablement à la signature du Contrat.

Pour ce faire, il doit avoir obtenu :

- Pour les personnes physiques : une copie de leur pièce d'identité en cours de validité ou de leur titre de séjour pour les personnes d'origine étrangère,
- Pour les personnes morales : un extrait Kbis datant de moins de 3 mois.

Les obligations du **Réservant** sont les suivantes :

- Les Données sont nécessaires et indispensables à la conclusion et à l'exécution du Contrat,
- Les traitements sur les Données collectées dans le cadre du Contrat sont effectués uniquement aux fins d'exécution du Contrat,
- Les Données sont conservées pendant la seule durée du Contrat, augmentée des délais légaux propres aux prescriptions d'actions,
- En dehors des transmissions aux tiers indispensables à l'exécution du Contrat (notaire de l'opération et/ou établissement bancaire dépositaire du compte séquestre de l'opération), les Données ne sont transmises à aucun tiers sauf en cas de consentement exprès et distinct du Contrat,
- Le **Réservant** s'engage à mettre en œuvre toutes les mesures appropriées de nature à assurer la sécurité, l'intégrité et la confidentialité des Données.

Sous réserve des nécessités de l'exécution du Contrat, le **Réservataire** bénéficie d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement pour motif légitime, de limitation, d'opposition et de portabilité de ses Données, en adressant sa demande assortie d'un justificatif d'identité au responsable de la protection des données personnelles désigné par le **Réservant** :

- Par voie postale : **MARIGNAN - Protection des Données Personnelles**  
**4 place du 8 mai 1945 - 92300 Levallois-Perret**
- Par courriel à : [donnees-personnelles@marignan.immo](mailto:donnees-personnelles@marignan.immo)

Le **Réservataire** bénéficie également du droit d'introduire une réclamation auprès de l'autorité de contrôle (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.

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.

\*\*\*