

CONTRAT DE RESERVATION

SCCV CHAMPIGNY MONUMENT

TERRASSES

DE NEUVILLE

Numéro de lot :

Numéro(s) d'annexe(s) :

Réservataire(s) :

.....

.....

Conseiller commercial :

PARAPHS :

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

La **SCCV CHAMPIGNY MONUMENT**, société civile au capital de 1.000,00 EUR dont le siège est situé à PARIS (75008) 7 rue Balzac, identifiée au SIREN sous le numéro 947 903 704, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

**Ci-après dénommée « LE RESERVANT »
D'UNE PART**

ET

(Noms et prénoms)

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

Demeurant

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

(Etat civil à remplir en annexe)

Agissant solidairement entre eux, en cas de pluralité de réservataires, quand bien même cette solidarité ne serait pas rappelée à chaque fois ; pareille solidarité trouvant également à s'appliquer à la vente en cas de réalisation de celle-ci.

**Ci-après dénommé(s) « LE
RESERVATAIRE » D'AUTRE PART**

CONTRAT DE RESERVATION

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

Pour autant que les conditions le permettant soient réunies et que les conditions suspensives visées au paragraphe 2.2 soient réalisées, le RESERVANT s'engage irrévocablement, aux termes du présent contrat de réservation à offrir au RESERVATAIRE, qui accepte, dans le délai ci-après indiqué et dans les conditions ci-après définies, la vente en état futur d'achèvement des biens objet des présentes, conformément aux dispositions des articles L. 261-1 et suivants et R. 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

En contrepartie, le RESERVATAIRE versera le dépôt de garantie dont le montant est ci-après visé.

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

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

PARAPHS :

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

Cet achèvement ne comprendra pas les travaux de parachèvement et d'espaces verts qui pourront, par suite, intervenir après livraison des bien au RESERVATAIRE.

A noter que le RESERVANT ne consentira en aucune manière à la réalisation de la vente et à la livraison des biens telles qu'indiquées au II de l'article L. 261-15 du Code de la construction et de l'habitation, qui dispose notamment que « le contrat préliminaire peut prévoir qu'en cas de conclusion de la vente, l'acquéreur se réserve l'exécution de travaux de finition ou d'installation d'équipements qu'il se procure par lui-même ».

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

ARTICLE 1. CONDITIONS PARTICULIERES

1.1. PROJET

NOM DU PROGRAMME : **TERRASSES DE NEUVILLE**

Le RESERVANT se propose d'entreprendre la construction de l'ensemble immobilier, sur un terrain sis au 133-135 Avenue Marx Dormoy à Champigny sur Marne (94500), sous la référence cadastrale suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
CO	220	133-135 rue Marx Dormoy	00 ha 28 a 49 ca

Après achèvement, l'ensemble immobilier comprendra un bâtiment de trois cages d'escaliers comprenant au total 96 logements s'élevant jusqu'en R+5+ATTIQUE sur deux (2) niveaux de sous-sol (ci-après le « *Projet de Construction* »).

Le tout conformément à l'arrêté de permis de construire délivré par la commune de Champigny-sur-Marne le 7 juillet 2023 au RESERVANT sous le numéro PC 094 017 22 00159.

L'ensemble immobilier fera l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division qui sera établi aux termes d'un acte à recevoir par l'Office notarial sis à PARIS (75008), 10 rue du Cirque.

Un exemplaire de l'état descriptif de division - règlement de copropriété sera adressé au RESERVATAIRE préalablement à la signature de l'acte de vente.

Le RESERVANT se réserve le droit, sans que le concours du RESERVATAIRE soit nécessaire et sans qu'il puisse s'y opposer et exercer de ce fait aucune réclamation sous quelque forme que ce soit, de déposer toute nouvelle demande d'autorisation de construire ou demande de permis de construire modificatif qu'il jugerait nécessaire, de modifier en plus ou en moins le nombre de logements, leur composition et leur répartition, de modifier les annexes, à la seule exception des lots objet des présentes.

NOTAIRE DES VENTES :

Maître Yannick LE MAGUERESSE
Office notarial
10 rue du Cirque
75008 PARIS
Standard : 01.40.76.80.80.
Mail du service en charge du programme :
serviceconstruction3.75048@paris.notaires.fr

PARAPHES :

1.2. DESIGNATION DES LOTS RESERVES – PRIX

1.2.1. Désignation

Dans l'ensemble immobilier à édifier situé au **133-135 Avenue Marx Dormoy à Champigny sur Marne (94500)** :

	Typologie	N° de lot	Surface habitable	Surface annexes (Balcons, terrasses, jardin, loggias)	Prix TTC (en chiffres)
Appartement					
Parking					
Parking					
				Total remise	
				PRIX TOTAL	

Il est ici précisé que les numéros indiqués aux présentes correspondent aux numéros commerciaux. Ils peuvent être différents des numéros de lot qui les désigneront dans l'état descriptif de division.

Il est expressément convenu qu'une certaine tolérance sera admise lors de l'exécution des travaux par rapport aux cotes et surfaces du plan, notamment pour des raisons techniques, sans que la surface habitable, définie à l'article R.111-2 du Code de la construction et de l'habitation, de l'appartement puisse varier de plus de cinq pour cent (5 %) par rapport à celle indiquée ci-dessus, étant convenu que ces surfaces et ces cotes seront appréciées globalement par logement et non pièce par pièce.

Concernant cette clause de tolérance des surfaces, il est également convenu entre les parties que :

- Les surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètre ne constituent pas de la surface habitable et ne sont donc pas prises en compte dans le calcul de la tolérance de surfaces.
- Si la surface habitable globale du logement livré est inférieure de plus de 5 % de la surface habitable déclarée à l'acte de vente en l'état futur d'achèvement, alors le RESERVATAIRE pourra demander au RESERVANT une diminution du prix de vente du logement vendu, au prorata de la surface manquante au-delà du seuil de tolérance de 5%.

Il est expressément convenu que la surface des annexes (balcons, terrasses, caves, parkings) n'est pas garantie ; les cotes, nivellement, relief sont mentionnés à titre indicatif.

Rappel étant également ici fait qu'en cas d'impératif technique ou de contrainte administrative, il pourra être implanté tous regards de visite, canalisation, gaine enterrée ou apparente sur les terrasses ou balcons.

L'immeuble tel qu'il est aujourd'hui défini présente les caractéristiques figurant notamment dans les documents ci-annexés dont le RESERVATAIRE a pris connaissance :

- Plan de masse du programme ;
- Notice descriptive définissant la nature et la qualité des matériaux qui seront utilisés et la qualité des éléments propres aux locaux objets du présent Contrat ou qui présentent une utilité pour ces locaux ;
- Plan des locaux réservés.

Des modifications sont susceptibles d'être apportées aux plans ci-annexés en fonction notamment des nécessités techniques, structurelles, réglementaires ou administratives de la réalisation, tant en ce qui concerne les dimensions libres que les équipements. Les soffites, faux-plafonds, retombées, poteaux et murs porteurs, gaines techniques, canalisations, trappes de visite, descentes d'eaux pluviales, équipements électriques, ne sont pas systématiquement représentés ou le sont à titre indicatif. Ces éléments sont donnés à titre indicatif sur les plans et ne seront définitifs qu'une fois l'ensemble des études structurelles finalisées. Les dimensions et les implantations des appareils de chauffage, lorsqu'ils sont représentés, sont indicatifs et seront soumis à la conformité de l'étude thermique.

PARAPHE :

1.2.2. Prix

La vente si elle se réalise aura lieu moyennant le prix TTC principal, ferme et définitif et non révisable de (en lettres)

.....
.....
..... euros au de taux de TVA actuellement en vigueur de%

Soit un prix hors taxe de

.....
..... euros

Il est ici précisé que, sauf disposition législative contraire, toute nouvelle variation du taux de TVA, qui interviendrait postérieurement aux présentes et préalablement à l'encaissement de la dernière des échéances prévues à l'article 1.5 des conditions générales, fera le profit ou la perte du RESERVATAIRE.

Ledit Prix ne tient pas compte :

- 1°- des frais d'acte notarié de vente, y compris les frais de publicité foncière, qui, sauf dispositions particulières du présent contrat, seront à la charge du RESERVATAIRE,
- 2° - de la quote-part des frais d'établissement du règlement de copropriété contenant état descriptif de division et des statuts de l'association syndicale libre, qui sera à la charge du RESERVATAIRE au prorata des tantièmes de parties communes générales affectés aux lots objet des présentes,
- 3°- s'il y a lieu des frais liés au financement du RESERVATAIRE,
- 4° - et du coût des travaux modificatifs ou supplémentaires qui pourraient être demandés par le RESERVATAIRE par rapport à la notice descriptive annexée aux présentes pour autant que ces travaux modificatifs ou supplémentaires ne soient pas la conséquence d'une modification dont le RESERVANT serait à l'origine.

1.2.3. Dépôt de garantie remis :

Au titre du dépôt de garantie et en contrepartie de la présente réservation une somme de 3% du prix de vente TTC :

.....
.....

Sera versée par virement, **en mentionnant le nom du programme**, à l'étude DURANT DES AULNOIS GROENINCK VINCENT LE MAGUERESSE SOLLIER-DEPONDY CASAR-HERVE à PARIS 8ème, 10 rue du Cirque :

Titulaire	Banque	IBAN	BIC
DURANT DES AULNOIS GROENINCK VINCENT LE MAGUERESSE SOLLIER-DEPONDY CASAR-HERVE	Caisse des Dépôts Groupe	FR7340031000010000001175B88	CDCGFRPPXXX

Ce montant sera séquestré sur un compte ouvert au sein de ladite étude notariale ainsi que cela est plus amplement développé ci-après.

1.3. – REALISATION DE LA VENTE

La signature de l'acte de vente interviendra un mois et quinze jours au plus tard après la notification faite au RESERVATAIRE à l'initiative du RESERVANT, telle que prévue à l'article 2.4 ci-après.

Cette signature interviendra en l'étude du notaire du RESERVANT indiqué au 1.1, prévisionnellement au cours du **PREMIER (1^{er}) TRIMESTRE DEUX MILLE VINGT-QUATRE (2024)**.

PARAPHES :

Le RESERVATAIRE pourra se faire assister par Maître
.....
, Notaire à

**1.4. DELAI PREVISIONNEL D'EXECUTION DES TRAVAUX
PREMIER (1^{er}) TRIMESTRE DEUX MILLE VINGT SIX (2026) AU PLUS TARD**

1.5. ECHELONNEMENT PREVISIONNEL DU PRIX GLOBAL TTC

Conformément à l'article R. 261-14 du Code de la construction et de l'habitation, le prix sera exigible en fractions échelonnées, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, comme suit :

	POURCENTAGE A CHAQUE STADE	POURCENTAGE CUMULE
- DEMARRAGE EFFECTIF DES TRAVAUX / SIGNATURE DE L'ACTE	25 %	25 %
ACHEVEMENT DES FONDATIONS	10 %	35 %
ACHEVEMENT PLANCHER BAS DU REZ-DE-CHAUSSEE	15 %	50 %
ACHEVEMENT PLANCHER BAS DU 2 ^{EME} ETAGE	10 %	60 %
HORS D'EAU	10 %	70 %
HORS D'AIR	10 %	80 %
ACHEVEMENT DES CLOISONS	10 %	90 %
A L'ACHEVEMENT DES TRAVAUX	5 %	95 %
A LA LIVRAISON *	5 %	100 %

*paiement par chèque de banque

Après la signature de l'acte de vente, les échéances seront exigibles dans le délai maximum de (15) quinze jours suivant la réception de l'appel de fonds correspondant sauf pour l'échéance « Livraison » payable au jour de l'évènement.

Toute somme non payée à l'échéance sera passible de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure et sans que la présente clause puisse valoir prorogation de délai de paiement, d'une pénalité forfaitaire et moratoire de un pour cent (1 %) par mois de retard. Cet intérêt de retard sera exigible le premier jour de chaque mois de retard et calculé au prorata du nombre de jours de retard. Le versement de ladite pénalité ne vaudra pas accord de délai de paiement de la part du Vendeur.

1.6. Condition d'application du taux réduit de TVA (5,5%)

Il est ici rappelé qu'aux termes de l'article 278 sexies du Code Général des Impôts, les ventes en état futur d'achèvement de biens à usage de résidence principale à des personnes physiques sont soumises au taux réduit de TVA sous réserve notamment :

- Que ces biens soient situés dans les zones ciblées par la politique de la ville (quartiers faisant l'objet d'une convention ANRU et dans les quartiers prioritaires politique de la ville ou situés à une certaine distance de ceux-ci en fonction notamment de la date de la demande de permis de construire.
- Que ces biens soient acquis pour un usage de résidence principale.
- Qu'à la date de signature du contrat de réservation ou à défaut du contrat de vente, les ressources des personnes destinées à occuper le logement, ne dépassent pas les plafonds prévus à la première phrase du huitième alinéa de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation.

Ces plafonds varient en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement ainsi que de la région d'implantation du logement.

Il est ici précisé que le montant des ressources à prendre en considération correspond à la somme des revenus fiscaux de référence des personnes destinées à occuper le logement figurant sur l'(es)avis d'imposition établi(s) au titre de l'avant dernière année précédant celle au cours de laquelle le présent contrat de réservation est signé.

A cet égard, le RESERVATAIRE déclare que :

- Il entend acquérir le bien objet des présentes pour en faire sa résidence principale, étant entendue comme habituelle et effective, et ce pour une durée minimum de dix (10) ans à compter des présentes ;

PARAPHS :

- les ressources des personnes destinées à occuper le logement, ne dépassent pas les plafonds prévus à la première phrase du huitième alinéa de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation.
Pour confirmer la présente déclaration, le(s) RESERVATAIRE(S) s'engage(nt) à fournir sans délai au RESERVANT, une copie de l'avis d'imposition de l'année N-2, desdites personnes.
Cette (ces) pièce(s) devra(ont) également être fournie(s) au notaire de l'opération, préalablement à la signature de l'acte de vente en état futur d'achèvement.

Le RESERVATAIRE reconnaît être informé sur le fait que les dispositions de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine en cas de revente sont très restrictives, dès lors que l'affectation du logement à usage d'habitation principale cesse (par suite d'une revente par exemple).

En effet, le ménage doit à l'administration fiscale la différence entre la TVA à taux plein et celle qu'il a payée. En cas de mutation ou de changement d'affectation des biens acquis, la diminution à hauteur d'un dixième par année de détention à compter de la première année suivant l'acquisition.

Il est ici précisé que le bénéfice du taux réduit ne sera pas remis en cause dans les cas de survenance des événements suivants :

- décès ;
- décès d'un descendant direct faisant partie du ménage ;
- mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement en cause ;
- chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à l'institution nationale publique mentionnée à l'article L5312-1 du Code du travail ;
- délivrance de la carte mobilité inclusion avec la mention "invalidité" définie à l'article L241-3 du Code de l'action sociale et des familles;
- divorce ou dissolution d'un pacte civil de solidarité entre les cohabitants.
- mariage ou conclusion d'un pacte civil de solidarité, à condition que le bien n'ait pas été acquis par les ou l'un des futurs époux ou partenaires dans le cadre d'une indivision ;
- naissance d'un enfant ;
- délivrance de la carte mobilité inclusion avec la mention "invalidité" définie à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles à l'un des enfants à charge.

Le RESERVATAIRE a pris acte de cette mise en garde et reconnaît avoir été très suffisamment informé.

1.7. – ARTICLE 199 NOVOCIES DU CODE GENERAL DES IMPOTS – INVESTISSEMENT LOCATIF – LOI « PINEL »

Le RESERVATAIRE informe le RESERVANT de son intention de **bénéficiaire /// ne pas bénéficiaire** de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 novovicies du Code général des impôts.

Pour le cas où le RESERVATAIRE déciderait a posteriori de louer les biens et droits immobiliers objet des présentes dans le cadre du dispositif prévu à l'article 199 novovicies du Code général des impôts, il s'engage à faire toutes les déclarations fiscales et démarches administratives, et à respecter toutes les obligations liées à ce dispositif, une fois l'acte de vente régularisée avec le RESERVANT.

Le RESERVATAIRE se déclare parfaitement informé du caractère prévisionnel du délai de livraison précisé aux présentes et du fait que ce délai pourrait être reporté en cas de survenance d'un cas de force majeure et/ou d'une cause légitime de suspension de délai.

A ce titre, il décharge expressément ce dernier de toute responsabilité liée au respect des obligations qui incomberont au RESERVATAIRE, s'il changeait la destination de biens visés ci-dessus.

AJOUT POUR CLIENT OPTANT POUR PINEL

Il est ici rappelé au RESERVATAIRE ce qui suit concernant la limitation des frais et commissions des intermédiaires.

Conformément au X bis de l'article 199 novovicies du Code général des impôts, le montant des frais et commissions directs et indirects imputés au titre d'une même acquisition de logement ouvrant droit à la réduction d'impôt « PINEL » par les personnes physiques ou morales exerçant, au titre de l'acquisition, une activité de conseil ou de gestion au sens de l'article L. 321-1 du Code monétaire et financier, un acte de démarchage au sens de l'article L. 341-1 dudit Code

PARAPHES :

ou une activité d'intermédiation en biens divers au sens de l'article L. 550-1 dudit Code ou qui se livrent ou prêtent leur concours à l'opération au sens de l'article 1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, ne peut excéder le plafond fixé à dix (10) % du prix de revient de l'acquisition.

Pour l'application de ces dispositions, les frais et commissions directs et indirects s'entendent des frais et commissions versés par le promoteur ou le vendeur aux intermédiaires.

Le **RESERVANT** déclare que ce plafond a été respecté et que le montant total et définitif de ces frais et commissions est de représentant% du prix de revient.

ARTICLE 2. CONDITIONS GENERALES ET CONDITIONS SUSPENSIVES DE LA VENTE

Comme indiqué en préambule, à titre préliminaire à l'acquisition envisagée par le RESERVATAIRE et sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-dessous stipulées, le RESERVANT s'oblige, pour le cas seulement où il déciderait de réaliser le « Projet » ci-dessus décrit, à réserver, par préférence à tout autre candidat acquéreur, au RESERVATAIRE, qui l'accepte, en contrepartie du versement par le RESERVATAIRE d'un dépôt de garantie, la vente en leur état futur d'achèvement les biens ci-dessus désignés au 1.1 et dépendant du « Projet » dont la consistance et l'état d'avancement sont prévisionnellement décrits au paragraphe 1.1 ci-dessus.

2.1.- CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

Si la vente envisagée est proposée par le RESERVANT et conclue, elle aura lieu en l'état futur d'achèvement (sauf si l'achèvement de l'immeuble intervient avant la signature de l'acte authentique auquel cas les locaux seront vendus achevés au sens de l'article R. 261.1 du Code de la Construction et de l'Habitation) sur la base d'un contrat de vente établi en conformité avec les articles L. 261.10 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ; laquelle vente devant notamment prévoir les conditions et charges suivantes :

2.1.1 - Pour le RESERVANT :

- l'obligation d'édifier les locaux vendus conformément aux plans et à la notice descriptive de la construction, tels que ces documents seront annexés à l'acte authentique de vente ou déposés au rang des minutes du Notaire, des modifications pouvant y être apportées par le RESERVANT pour des raisons d'ordre technique ou administratif à condition qu'il n'en résulte ni augmentation de prix, ni altération de qualité ; en outre, il est expressément convenu qu'une certaine tolérance sera admise dans l'exécution des travaux, par rapport aux cotes des plans annexés à l'acte de vente, notamment pour des raisons techniques, la surface habitable totale des locaux vendus ne pouvant toutefois varier de plus de 5%,
- L'obligation d'en délivrer la jouissance au RESERVATAIRE lors de la livraison à son profit des locaux, sous réserve du respect par ce dernier de l'échéancier de paiement prévu à l'acte de vente ; l'achèvement des locaux vendus s'appréciera par application des dispositions de l'article R. 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

2.1.2 - Pour le RESERVATAIRE :

- L'obligation de payer le prix, aux dates et dans les conditions qui seront stipulées à l'acte authentique de vente,
- L'obligation d'acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus, ainsi que tous impôts et taxes y afférents ; devenir membre de plein droit de toute Association Syndicale et supporter sa quote-part dans les dépenses.
- l'obligation de supporter et d'acquitter tous les droits et taxes, honoraires de notaire, taxe de contribution de sécurité immobilière et, d'une manière générale, tous les frais entraînés par la vente dont la quote-part afférente aux lots objet des présentes dans le coût d'établissement de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété et éventuellement de la volumétrie, à rembourser au RESERVANT, et ceux afférents aux prêts éventuellement sollicités par lui, à l'exception de la taxe à la valeur ajoutée déjà comprise dans le prix de vente.

Le RESERVANT conservera les pouvoirs de Maître d'Ouvrage et aura, en outre, le pouvoir irrévocable de passer après

PARAPHES :

la vente, s'il y a lieu, toute convention de cessions de terrains, de cours communes, de servitudes et autres, nécessaire pour la réalisation de l'immeuble, ainsi que de déposer toute demande de permis de construire ou d'autorisation administrative qui s'avérerait nécessaire ou utile pour la bonne réalisation de l'opération de construction, dont tout ou partie forme l'objet de la réservation.

Le non-paiement à son échéance de toute ou partie des sommes stipulées à terme par le RESERVATAIRE, sera une cause de résolution de plein droit de la vente, si bon semble au RESERVANT, dans le respect des conditions prévues aux articles L. 261-13 et L. 261-14 du Code de Construction et d'Habitation.

L'acte de vente se substituera purement et simplement au présent contrat ; en cas de contradiction, seules les dispositions de l'acte de vente auront effet.

2.1.3 - Faculté de substitution

Au profit du RESERVANT

Il est ici précisé que toute substitution dans le bénéfice du présent contrat de réservation pourra avoir lieu sans l'accord du RESERVATAIRE au profit de toute société existante ou à créer à condition qu'elle n'ait pas pour effet de faire subir au RESERVATAIRE d'autres conditions que celles résultant de ladite réservation, le RESERVANT restant alors garant solidaire de l'exécution des obligations en découlant.

En tout état de cause, cette substitution si elle a lieu, devra se faire avant la signature de l'acte authentique de vente.

Au profit du RESERVATAIRE

Le RESERVATAIRE aura la faculté de se substituer, dans un délai maximum de six semaines à compter de la date de signature du présent contrat, toute personne physique ou morale de son choix, sous réserve d'en informer le RESERVANT dans le même délai. Cette substitution ne pourra avoir pour effet de modifier les conditions du présent contrat et le RESERVATAIRE demeurera solidaire du substitué pour l'exécution des présentes jusqu'à signature de l'acte authentique de vente.

2.2 -CONDITIONS SUSPENSIVES

2.2.1 - Conditions suspensives stipulées dans l'intérêt commun du RESERVANT et du RESERVATAIRE

Le présent contrat de réservation est consenti et accepté sous les conditions suspensives ci-après stipulées au profit du RESERVANT et du RESERVATAIRE et auxquels ces derniers ne pourront pas renoncer, et dont la réalisation n'emportera aucun effet rétroactif.

Signature de l'acte d'acquisition entraînant la maîtrise foncière

Le contrat est consenti et accepté sous la condition suspensive que le RESERVANT acquiert le terrain d'assiette du Projet de Construction auprès de l'actuel propriétaire.

Caractère définitif des autorisations administratives

Le contrat est consenti et accepté sous la condition suspensive d'obtention par le RESERVANT de toute autorisation administrative expresse devenue définitive (purgée des délais de recours des tiers, de retrait administratif et de déferé préfectoral) nécessaire à la réalisation de l'Ensemble Immobilier et des Biens.

Obtention de la garantie financière d'achèvement

Le présent contrat de réservation est soumis à la condition suspensive de l'obtention par le RESERVANT d'une garantie financière d'achèvement de l'ensemble Immobilier à édifier sur le terrain, bénéficiant aux acquéreurs des logements du projet, émanant d'une banque notoirement solvable ayant son siège en Europe qui garantira notamment, dans les conditions de l'article R. 261-21 b) du Code de la construction et de l'habitation, le versement des sommes nécessaires tant à l'achèvement des biens, tel qu'il est défini aux présentes qu'à l'achèvement du surplus de l'ensemble immobilier.

Le RESERVANT justifiera des références de cette garantie et communiquera une attestation lors de l'envoi du projet d'acte de vente par le notaire.

Purge des droits de préemption

Le contrat de réservation est soumis à la condition suspensive qu'aucun droit de préemption, droit de préférence

PARAPHES :

quel qu'il soit, résultant de dispositions légales ou conventionnelles ne puisse être exercé sur le terrain d'assiette de l'ensemble immobilier, l'ensemble immobilier, ou les biens réservés.

Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le RESERVANT s'engage à procéder aux formalités de purge nécessaires, et spécifiquement pour le droit de préemption urbain. A cet effet, mandat est conféré au notaire du programme.

Pour la réponse du titulaire du droit de préemption ou du droit de préférence, élection de domicile est effectuée en l'étude du notaire mandataire.

En cas d'exercice du droit de préemption ou du droit de préférence même à des conditions différentes de celles offertes, la présente condition suspensive sera considérée comme non réalisée et ce, même dans l'hypothèse où la décision de préemption ferait ultérieurement l'objet d'une annulation ou d'un retrait.

Par conséquent, cette condition suspensive sera réputée réalisée uniquement :

- soit par la renonciation du titulaire ou de son substitué à son droit de préemption ou droit de préférence,
- soit par l'absence de réponse du titulaire ou de son substitué à la notification dans les délais fixés conventionnellement ou par la réglementation en vigueur.

2.2.2 Conditions suspensives stipulées dans le seul intérêt du RESERVANT

Prescriptions archéologiques

Le présent contrat de réservation est soumis à la condition suspensive de l'absence de prescriptions archéologiques préventives formulées dans le cadre de la réglementation en vigueur (articles L.523-1 et suivants du Code du patrimoine) et susceptibles d'imposer :

- o la conservation de tout ou partie de l'immeuble ;
- o et/ou la modification du projet du RESERVANT, tel que défini par son dossier de demande de permis de construire ;
- o et/ou la prescription d'un diagnostic ou de fouilles archéologiques.

2.2.3. Conditions suspensives stipulées dans le seul intérêt du RESERVATAIRE

Le RESERVATAIRE déclare :

2.2.3.1 Qu'il entend avoir recours à un ou des prêts :

Le présent contrat est consenti et accepté sous condition suspensive de l'obtention par le RESERVATAIRE d'un financement pouvant compter plusieurs prêts :

- D'un montant maximum de..... €
- Au taux maximum de..... % (hors assurances)
- Sur une durée maximum de Années
- Auprès de l'organisme (Ou tout autre organisme pouvant se substituer)

Le RESERVATAIRE s'oblige à déposer sa (ses) demande(s) de prêt(s) dans les meilleurs délais auprès d'au moins deux établissements financiers différents.

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

Le RESERVATAIRE s'engage à effectuer toutes les formalités nécessaires pour obtenir une ou plusieurs offres définitives de prêts dans un délai maximum de quarante-cinq (45) jours de la signature du présent contrat.

Le RESERVATAIRE devra notifier par tous moyens au RESERVANT son offre ou refus de prêt dès leur obtention et dans un délai expirant au plus tard 45 jours après la signature du présent contrat.

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

- il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités,
- il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité,
- il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa 1er de l'article 1304-3 du Code civil lequel dispose que « *La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement.* »

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

PARAPHES :

- justifier du dépôt de ses demandes de prêts auprès d'au moins deux (2) banques ou établissements financiers différents et du respect de ses obligations aux termes de la présente condition suspensive,
- justifier avoir fourni avec diligence les précisions et justifications demandées par eux,
- et se prévaloir, au plus tard à la date ci-dessus, par courrier électronique confirmés par courrier recommandé avec avis de réception adressé au RESERVANT, de la non obtention d'une ou plusieurs offres de prêts ou de refus de prêts devant émaner d'au moins deux banques ou établissements financiers différents.

Dans cette hypothèse, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues et le RESERVATAIRE pourra recouvrer son dépôt de garantie sans intérêt dans les conditions déterminées au paragraphe « 2.7 - *Dépôt de garantie* ».

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

Jusqu'à l'expiration du délai de huit (8) jours calendaires suivant mise en demeure ci-dessus, le RESERVATAIRE pourra renoncer au bénéfice de la condition suspensive légale de l'article L. 313-41 du Code de la consommation, soit en acceptant des offres de prêts à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces offre et acceptation au RESERVANT, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt et en doublant cette volonté nouvelle de la mention manuscrite voulue par l'article L. 313-42 dudit Code ; cette volonté nouvelle et la mention feraient, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au RESERVANT.

Condition de réalisation de la condition suspensive :

Ce prêt sera réputé obtenu au sens des article L. 313-1 et suivants du Code de la consommation et la condition suspensive sera réalisée par la remise par la banque au RESERVATAIRE de l'offre écrite, telle que prévue auxdits articles L. 313-1 et suivants sus visés, de consentir le crédit aux conditions principales sus-énoncées dans le délai de réalisation des présentes, et par l'obtention de l'agrément définitif de l'emprunteur par une compagnie d'assurance aux conditions exigées par la banque.

En cas de non-obtention du ou des prêts, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues.

Le RESERVATAIRE pourra recouvrer son dépôt de garantie sans intérêt dans les conditions déterminées au paragraphe « 2.7 - *Dépôt de garantie* ».

2.2.3.2. Qu'il n'entend pas avoir recours à un prêt :

Il est ici rappelé que si le RESERVATAIRE déclare qu'il paiera en totalité le prix de vente de ses deniers personnels et sans l'aide, ni directement ni indirectement, même partiellement, d'un prêt, ou que le ou les prêts qui sont nécessaires à son financement ont été obtenus par lui, il apposera ci-dessous, avant sa signature, la mention manuscrite visée, prescrite par l'article L 313-42 du Code de la consommation.

Par suite de quoi, le présent contrat de réservation ne sera pas soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt, prévue par l'article L 313-41 du Code de la consommation.

Afin de satisfaire aux exigences de l'article L.313-40 du Code de la consommation, le RESERVATAIRE déclare que pour assurer le financement total de son acquisition, il n'entend recourir à aucun prêt visé à l'article L.313-40 du Code de la consommation. En conséquence, le RESERVATAIRE ou, en cas de pluralité, chacune des personnes désignées sous ce vocable, porte ci-après de sa main la mention prescrite par l'article L. 313-42 dudit code et s'engage à réitérer cette mention manuscrite dans l'acte de vente si cette dernière se réalise.

PARAPHES :

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

Signature

(cette mention doit être écrite par chacun des réservataires et signée par chacun des réservataires)

PARAPHES :

2.3 - FACULTE DE RETRACTATION

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ci-après reproduit, le présent contrat sera adressé au(x) RESERVATAIRE(s), savoir :

- soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à son domicile actuel,
- soit par envoi recommandé électronique satisfaisant aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et télécommunications, à l'adresse email figurant aux présentes,.

A cet égard, le RESERVATAIRE déclare disposer des moyens techniques lui permettant d'accéder aux envois recommandés électroniques depuis le compte e-mail sus-indiqué et un navigateur Web fiable. Il s'engage à communiquer tout changement d'adresse e-mail et à ne pas filtrer les notifications.

Le(s) RESERVATAIRE(s) aura (ont) la possibilité de se rétracter pendant un délai de dix (10) jours à compter du lendemain de la première présentation de cette lettre ou de tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise, notifiant le présent contrat au RESERVATAIRE.

La faculté de rétractation doit être exercée avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'adresse du RESERVANT figurant aux présentes.

En cas de pluralité de RESERVATAIRES, la renonciation d'un seul emportera automatiquement renonciation de tous à la convention.

Notifications – pouvoirs réciproques

Les RESERVATAIRES se donnent pouvoir réciproquement et à l'effet de signer tout avis de réception de toute notification par lettre recommandée, dématérialisée ou non, qui leur sera faite au titre des présentes, voulant ainsi que la signature de l'un seul d'entre eux emporte accusé de réception des deux.

2.4 Délais

Si la conclusion de la vente était proposée par le RESERVANT ou son notaire dans les conditions fixées à l'article 1.3 ci-dessus, elle aurait lieu en l'étude du notaire du programme dont les nom et adresse figurent au paragraphe 1.1 avec le concours, le cas échéant, du notaire du RESERVATAIRE.

Dans ce cas, le RESERVANT, ou son notaire, notifiera au RESERVATAIRE, par lettre recommandée avec accusé de réception ou courrier recommandé électronique avec accusé de réception ou tout autre moyen équivalent, le projet d'acte de vente au moins un (1) mois avant la date de signature de l'acte de vente et la date de signature. Cette notification interviendra avec l'ensemble des pièces prévues par les lois et décrets en vigueur. Ces pièces pourront lui être adressées sous forme dématérialisée type CD Rom, clé USB conformément aux dispositions de l'article 34 du décret numéro 67-11666 du 22 décembre 1967 ; le RESERVATAIRE reconnaissant qu'il dispose d'un matériel lui permettant d'ouvrir et de lire sans difficulté technique l'ensemble des documents. Il est ici également expressément prévu que la notification pourra être réalisée par lettre recommandée électronique ainsi qu'il est dit et accepté en début des présentes.

En cas de pluralité de RESERVATAIRES, la notification pour être valable sera envoyée à chacun d'eux.

Dans le cas où le RESERVATAIRE ne se présentait pas pour signer l'acte de vente à la date qui lui aura été communiquée lors de la notification du projet d'acte, ou à une date qui aura été arrêté dans les 45 jours de la notification du projet d'acte, le RESERVANT lui adressera par acte extrajudiciaire, une sommation de se présenter au jour et heure fixés, en l'étude dudit notaire, à l'effet de procéder à la vente.

Si le RESERVATAIRE ne se présentait pas pour la signature de l'acte à la date prévue dans ladite sommation, ledit notaire sera requis par le RESERVANT de dresser un procès-verbal de carence.

Dans le cas cité ci-dessus, comme dans celui où le RESERVATAIRE ferait connaître son intention de ne pas donner suite à la présente réservation, le RESERVANT redeviendrait libre de vendre les lots objet de la présente convention à toute personne de son choix, le dépôt de garantie lui demeurant alors acquis, sous réserve des cas de restitution prévus par l'article R. 261-31 du Code de Construction et d'Habitation.

La vente n'existera que par la signature de l'acte authentique.

PARAPHES :

2.5 - Prix et modalités de paiement

2.5.1 – Prix et Taxe à la Valeur Ajoutée

Le prix des biens réservés aux présentes est stipulé au 1.2 ci-dessus. Ce prix s'entend Taxe à la Valeur Ajoutée comprise au taux de **20% (vingt pour cent) / 5,5% (cinq virgule cinq pour cent)**. En cas de modification de ce taux de TVA, le prix TTC serait modifié pour tenir compte de l'incidence de cette modification, toute variation du taux de cette TVA faisant le profit ou la perte du RESERVATAIRE. Il en serait de même pour tenir compte de l'incidence de tout autre impôt, redevance ou taxe dus à raison de la vente des biens qui postérieurement à ce jour, viendraient à être modifiés ou qui deviendraient applicables.

2.5.2 - Modalités de paiement

Le prix de vente des locaux est payable selon l'échéancier indiqué au 1.2. Il est précisé que la date de livraison et d'exécution des travaux énoncée au 1.4 est susceptible d'être modifiée comme il sera dit au 2.6 ci-après.

Le paiement du prix de vente des locaux sera garanti par l'hypothèque légale spéciale du vendeur, réservé au RESERVANT indépendamment de l'action résolutoire dont il fera également réserve à son profit.

Les règlements devront être effectués dans le délai de quinze jours (15 jours) suivant l'envoi de chaque attestation d'avancement de travaux établie dans les conditions précisées à l'acte de vente.

2.6 - Date prévisionnelle de livraison

La date prévisionnelle de livraison est indiquée au 1.4. Il est précisé que les dates d'avancement des travaux ou de livraison sont approximatives et peuvent être retardées en raison de la survenance d'un cas de force majeure et/ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Pour l'application de ces stipulations, seraient notamment considérés comme :

1/ un cas de force majeure,

- tout cas de force majeure tel que défini par l'article 1218 du Code civil ou habituellement admis par la jurisprudence, et notamment inondation, incendie, cataclysmes, cyclone, catastrophes naturelles, les troubles résultant d'actes d'hostilité, révolutions, accidents de chantier, foudre, chute d'aéronef, faits de guerre étrangère ; faits de guerre civile ;

2/ des causes légitimes de suspension du délai de livraison :

- Les intempéries justifiées par une attestation du maître d'œuvre sur la base des relevés météorologiques de la station la plus proche, inondations, dégâts des eaux, incendies ;
- La grève, qu'elle soit générale, ou particulière au bâtiment et à ses industries annexes, ou celles qui perturberaient le déroulement ou l'approvisionnement du chantier.
- L'ouverture d'une procédure collective en cessation de paiement de l'un des intervenants sur le chantier.
- Les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, comme par exemple la découverte de vestiges archéologiques à l'occasion du terrassement, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au RESERVANT.
- Les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes, actes de terrorisme, mouvements de rue, ou accidents de chantier, guerre, opération militaire, opération de sécurité civile.
- Les arrêts de chantier et/ou suspensions d'activité sur le chantier, à moins qu'ils ne soient fondés sur des fautes ou négligences imputables au RESERVANT.
- La rupture générale d'approvisionnement en énergie ou en matériels et matériaux nécessaires pour la réalisation du chantier ;
- Les incidents graves de chantier dont les causes ne pourraient être imputables au RESERVANT.
- Le retard imputable aux services publics concédés et notamment les organismes concessionnaires et régie fermière dans la mise à disposition des différents fluides (EDF, ENGIE, EDELIS, Compagnie des Eaux, ORANGE, etc.), à moins que ce retard ne soit fondé sur des fautes ou négligences imputables au RESERVANT.
- Les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériel et matériaux.
- Les retards imputables au RESERVATAIRE (choix tardif des prestations intérieures, ou travaux supplémentaires ou modificatifs).

PARAPHES :

- La liquidation des biens, le redressement ou la liquidation judiciaire, la cessation de paiement ou la déconfiture de l'un des intervenants sur le chantier ;
- La défaillance et/ou l'abandon de chantier de l'un des intervenants du chantier ; cette défaillance et cet abandon devront être attestés par le maître d'œuvre d'exécution ;
- Les fouilles archéologiques imposées par les administrations compétentes ;
- Les travaux nécessaires à la dépollution du site et/ou désamiantage ;
- Les accidents de chantier ;
- Les décisions, mesures, contraintes ou prescriptions administratives imposant des limitations ou interdictions de circulation sur les voies de desserte ou d'accessibilité au chantier ;
- Les retards de paiement du RESERVATAIRE tant en ce qui concerne la partie principale que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs réclamés par le RESERVATAIRE et le RESERVANT aura accepté de faire réaliser
- Les retards liés à des contraintes de sols (débords de fondation, carrières, etc.),
- Les retards résultant des répercussions sur le chantier de tout épisode épidémique ou pandémique, lié notamment à la propagation d'un virus, du fait notamment des restrictions d'activités et/ou de circulations et/ou d'approvisionnement en résultant et/ou des mesures mises en œuvre pour y répondre ; la présente cause légitime de suspension de délais étant indépendante de toutes les autres causes légitimes prévues aux présentes et ne privant en aucun cas d'effet celles-ci alors mêmes qu'elles trouveraient leur origine dans cet épisode épidémique ou pandémique ».
- Les retards liés à l'accueil des jeux Olympiques et Paralympiques 2024 dument justifié par toute autorité compétente.

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

2.7 - Dépôt de garantie

En contrepartie de la réservation, objet du présent contrat, le RESERVATAIRE verse, à un compte spécial ouvert à son nom, en l'étude du notaire désigné à l'article 1.1., un dépôt de garantie dont le montant est stipulé au 1.2.3 ci-dessus qui restera indisponible, incessible et insaisissable conformément à l'article L. 261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation.

A défaut de versement du dépôt de garantie dans les quinze (15) jours calendaires à compter des présentes, le présent contrat de réservation sera considéré comme nul et non avenue, si bon semble au RESERVANT, après une mise en demeure notifiée au RESERVATAIRE par le RESERVANT, par lettre recommandée avec accusé de réception, restée infructueuse à l'expiration d'un délai de huit (8) jours calendaires à compter de la première présentation de ladite lettre recommandée.

Cette somme versée au compte susvisé s'imputera sur la partie du prix payable à la signature de l'acte authentique en cas de réalisation de la vente si elle est versée par virement bancaire, et sera restituée au RESERVATAIRE le jour de la vente si elle est versée par chèque.

Cette somme déposée en garantie sera par ailleurs acquise au RESERVANT, qui ne pourra demander une quelconque autre indemnité et qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le RESERVATAIRE ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celle prévue à l'article R. 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation.

En tant que de besoin, le RESERVATAIRE donne par les présentes, ordre irrévocable au notaire désigné à l'article 1.2, de débloquer le montant du dépôt de garantie, sur simple présentation par le RESERVANT :

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

Le dépôt de garantie sera restitué au RESERVATAIRE dans les cas prévus par l'article R.261.31 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduit ci-après, et en outre dans les mêmes conditions et sur justificatifs dans les cas suivants, limitativement énumérés et pour autant qu'en considération de leur survenance, le RESERVATAIRE exprime le souhait de ne plus acquérir, savoir :

PARAPHE :

- Décès du RESERVATAIRE (en cas de pluralité de RESERVATAIRES, décès de l'un d'eux),
- Licenciement du RESERVATAIRE (en cas de pluralité de RESERVATAIRES, licenciement de celui qui au sein de la cellule familiale détient le pouvoir économique),
- Mutation du RESERVATAIRE dans un département non limitrophe pour des nécessités de service (en cas de pluralité de RESERVATAIRES, mutation de celui qui au sein de la cellule familiale détient le pouvoir économique).

Le dépôt de garantie sera également restitué :

- Dans le cas où le RESERVANT n'offrirait pas la vente dans le délai indiqué au 2.4 ci- après,
- Si le RESERVATAIRE use de son droit de rétractation dans le délai de 10 jours prévu à l'article L. 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Etant ici précisé que ce délai de rétractation commencera à courir à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée contenant le présent contrat de réservation,
- Le jour de la vente, en cas de réalisation de la vente, s'il a été versé par chèque,
- Ou encore, en cas de défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives stipulées aux présentes, ainsi que dans les autres cas visés à l'article R. 261-31 reproduits à l'article suivant (2.8).

2.8 - Reproduction des articles R. 261-28 à R. 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation

Article R.261-28

« Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5% du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2% si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si le délai excède deux ans. »

Article R.261-29

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

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

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

2.9 - Remise des documents

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu, annexés aux présentes :

- le plan masse de l'ensemble immobilier,
- la notice descriptive,

PARAPHES :

- le plan côté de l'appartement réservé avec sa surface approximative,
- le(s) plan(s) de repérage du parking,
- l'Etat des Risques et Pollutions.

2.10- Election de domicile

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

- Le RESERVANT au 7 rue de Balzac, 75008 Paris
- Le RESERVATAIRE en son domicile ou siège social tel qu'indiqué en tête des présentes.

2.11 – Données personnelles

Il est tout d'abord rappelé que le terme Données Personnelles ou Données à caractère Personnel désigne l'ensemble des informations qui permettent d'identifier directement ou indirectement une personne physique et de manière plus générale les données qualifiées de « données personnelles » au sens de l'article 2 de la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée en 2004, de la jurisprudence et de l'article 4 du règlement 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 applicable à compter du 25 mai 2018 (RGPD).

Les Données Personnelles du RESERVATAIRE ont été recueillies par le RESERVANT dans le cadre (i) des échanges précontractuels tendant à la réservation et (ii) à l'établissement du présent contrat de réservation et par suite de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement en cas de réitération du contrat de réservation.

Ces données pourront faire l'objet d'un traitement, informatisé ou non, par la société **SCCV CHAMPIGNY MONUMENT** en sa qualité de Responsable de Traitement, destiné à l'établissement du contrat, à sa gestion, au suivi de la relation contractuelle et au respect des obligations légales et réglementaires afférentes et d'une manière générale à l'exécution du Contrat entre les Parties en ce compris l'ensemble des services fournis par le Réservant.

Les données à caractère personnel sont destinées aux services internes du Réservant concernés par l'exécution du contrat ainsi qu'à la société **SCCV CHAMPIGNY MONUMENT** et à leurs Prestataires Techniques ainsi qu'aux Prestataires ayant à en connaître aux fins d'exécution du Contrat ou des services.

Ces Données Personnelles ne font l'objet d'aucun transfert en dehors du territoire de l'UE. Elles sont conservées pendant la durée du présent contrat de réservation et le cas échéant, de sa réitération, augmentée du délai de prescription légale.

En application de la réglementation applicable à la protection des données personnelles, le RESERVATAIRE dispose sur ses données de droits (i) d'accès, (ii) de rectification, (iii) d'effacement, (iv) de limitation et (v) de portabilité vers un prestataire tiers le cas échéant. Il peut en outre s'opposer à tout moment au traitement de ses données. Le RESERVANT pourra cependant légitimement s'opposer à toute demande d'effacement ou d'opposition d'une donnée indispensable à l'exécution normale du contrat.

Le RESERVATAIRE peut faire valoir ses droits en contactant la **SCCV CHAMPIGNY MONUMENT** soit par mail à l'adresse information@brownfields.fr soit par courrier au 7 rue de la Bienfaisance à Paris 8^{ème} en justifiant de son identité. En cas de litige, il dispose également du droit de saisir la CNIL – www.cnil.fr – 3 place de Fontenoy 75007 Paris.

2.11 – Litiges

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

Conformément à l'article L 616-1 du code de la consommation, le RESERVATAIRE est informé par le RESERVANT qu'il a la possibilité, en cas de contestation non résolue au préalable avec le Service Clientèle, de recourir à la procédure de médiation de la consommation en saisissant le médiateur **MEDIMMOCONSO** par voie postale à l'adresse suivante : **Association MEDIMMOCONSO, 3 avenue Adrien Moisant - 78400 Chatou** ou depuis son site internet <http://medimmoconso.fr/>.

PARAPHES :

2.12 - Reproduction des articles L.271-1 et L.271.2 du code de la construction et de l'habitation – Faculté de rétractation

ARTICLE L.271-1

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

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

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

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

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

ARTICLE L.271-2

« Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L.271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours.

Est puni de 30 000 € d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus. »

2.13 - Garantie Financière d'Achèvement

Une Garantie Financière d'Achèvement sera souscrite auprès d'un établissement financier, conformément à l'article R. 261-21 du Code de la Construction et de l'Habitation.

PARAPHES :

2.14 - Assurances

Le RESERVANT déposera chez le notaire désigné au plus tard avant la signature de la première vente notariée une attestation d'assurance Dommage Ouvrage et Constructeur Non Réalisateur concernant les polices souscrites auprès de la compagnie AXA ou toute autre Compagnie d'Assurance notoirement solvable, ainsi que la quittance de paiement des primes provisionnelles exigibles.

2.15 - Accès au chantier

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

2.16- Options

Le RESERVATAIRE peut souhaiter apporter certaines modifications au plan de vente proposé à partir d'une liste d'options proposées dans le catalogue annexé aux présentes, et sous réserve dans faire la demande avant le stade d'achèvement définis dans le cahier d'option

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

Ces travaux modificatifs ne pourront en aucun cas faire obstacle à la signature de l'Acte Authentique réitérant les présentes ainsi qu'au règlement des appels de fonds correspondant à l'avancement de la construction tel qu'il est défini au présent contrat.

Ces travaux modificatifs ne pourront être pris en compte qu'à compter de la signature de l'acte authentique de vente et feront l'objet d'un contrat de travaux modificatifs, indépendamment dudit acte authentique de vente, assortie du versement d'un acompte du montant desdits travaux. Ce contrat aura pour objet de fixer leur coût au moyen d'un devis, leurs conditions de paiement et, le cas échéant, l'incidence desdits travaux sur le délai de livraison prévu.

Le coût des travaux modificatifs et supplémentaires ne participera pas du caractère du prix de vente fixé.

2.17 – Courrier recommandé électronique

Conformément à l'article 43.1 du règlement européen EIDAS, chaque RESERVATAIRE autorise la société **SCCV CHAMPIGNY MONUMENT**, ainsi que toutes structures ou filiales qui agirait pour leurs comptes, à lui adresser toutes notifications pour les besoins du présent contrat par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à la ou les adresses suivantes (ci-après, et le cas échéant, respectivement pour chaque RESERVATAIRE, le « Compte e-mail ») :

Pour M. _____ :

Pour M. _____ :

Chaque RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance des dispositions de l'article L. 100 du Code des postes et des communications électroniques ci-dessous partiellement relaté :

« 1. – L'envoi recommandé électronique est équivalent à l'envoi par lettre recommandée, dès lors qu'il satisfait aux exigences de l'article 44 du règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur et abrogeant la directive 1999/93/CE.

Dans le cas où le destinataire n'est pas un professionnel, celui-ci doit avoir exprimé à l'expéditeur son

PARAPHE :

consentement à recevoir des envois recommandés électroniques.

Le prestataire peut proposer que le contenu de l'envoi soit imprimé sur papier puis acheminé au destinataire dans les conditions fixées au livre Ier du présent code.

II. – Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article (...).

Ce procédé sera notamment utilisé pour satisfaire aux exigences des articles L. 271-1 et R. 261-30 du Code de la construction et de l'habitation et plus généralement pour toutes notifications qui s'avèreraient nécessaires dans le cadre du suivi du dossier.

Chaque RESERVATAIRE reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du Compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, notamment pour (i) son accès régulier, (ii) la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et (iii) la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, chaque RESERVATAIRE garantit que tout tiers accédant au Compte e-mail est autorisé par lui à le représenter et agir en son nom. Le RESERVATAIRE s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son Compte e-mail. Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par un RESERVATAIRE au travers de son Compte e-mail sera réputée effectuée par ce RESERVATAIRE et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier pour toutes les conséquences légales et réglementaires des notifications susmentionnées.

Chaque RESERVATAIRE déclare :

- Disposer des moyens techniques nécessaires et d'un matériel adapté afin d'accéder aux courriers recommandés électroniques et d'en prendre connaissance depuis un compte de messagerie email et un navigateur Web fiables et mis à jour depuis 2011 ;
- Posséder une boîte e-mail disposant de suffisamment d'espace libre pour recevoir lesdites notifications ;
- S'engager à communiquer tout changement d'adresse au cas où l'ancienne deviendrait indisponible, et ne pas filtrer les notifications.

2.17 – Etat des Risques et Pollutions – Aléas naturels miniers ou technologiques, sismicité potentiel radon, sols pollués et zones de bruit des aéroports

La loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages, a créé dans son article 77, codifié à l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, une obligation d'information en cas d'acquisition ou de location de tout bien immobilier (bâti et non bâti) situé en zone de sismicité ou/et dans un plan de prévention des risques prescrit ou approuvé.

De même, la loi du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités a créé dans son article 94, codifié à l'article L. 112-11 du Code de l'urbanisme, une obligation d'information en cas d'acquisition ou de location d'un bien immobilier (bâti ou non bâti constructible) à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et habitation située dans une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit.

Sont demeurés ci-après annexés, après avoir été visés par les parties, l'Etat des Risques et Pollutions mentionnant les aléas naturels, miniers ou technologiques, les risques de sismicité liés au radon et aux sols pollués, par abréviation ERP, établi depuis moins de six mois.

Par ailleurs, le RESERVANT déclare que le Bien n'est pas concerné par un plan d'exposition aux bruits.

En outre, le RESERVANT déclare qu'à sa connaissance :

- Les biens à ce jour édifiés sur le terrain d'assiette de l'ensemble immobilier projeté n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L 125-2 ou L 128-2 du Code des assurances, survenu pendant la période durant laquelle il était propriétaire du dit bien ;
- Et qu'il n'a pas connaissance du versement d'une telle indemnité au titre de sinistres intervenus préalablement aux présentes.

2.18 Sur les secteurs d'information des sols

Il est ici rappelé les dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement modifiées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 et ci-après relatées :

« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de

PARAPHES :

l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article ».

Le RESERVANT déclare qu'à ce jour les Biens sont situés en secteur d'information des sols (SIS) ainsi que cela résulte de l'état des risques et pollutions annexé aux présentes.

2.19 – Garanties

Il est ci-après sommairement récapitulé les garanties dont bénéficiera le RESERVATAIRE devenu l'acquéreur, au titre de la vente en état futur d'achèvement :

Tableau récapitulatif des garanties

Garantie	Délai	Point de départ	Texte
<i>Vices apparents ou défauts de conformité apparents (avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession)</i>	<i>1 mois (action dans l'année)</i>	<i>Le plus tardif des 2 événements : Réception ou expiration du mois suivant la prise de possession</i>	<i>1642-1 et 1648 Code civil</i>
<i>Isolation phonique</i>	<i>1 an</i>	<i>Prise de possession</i>	<i>L.124-4 C.C.H.</i>
<i>Parfait achèvement</i>	<i>1 an</i>	<i>Réception</i>	<i>1792-6 Code civil</i>
<i>Bon fonctionnement éléments d'équipements dissociables</i>	<i>2 ans</i>	<i>Réception</i>	<i>1792-3 Code civil</i>
<i>Dommmages : - Compromettant la solidité de l'ouvrage ; - Rendant impropre l'ouvrage à sa destination ; - Ou bien affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables</i>	<i>10 ans</i>	<i>Réception</i>	<i>1646-1, 1792 et 1792-2 Code civil</i>

2.20 – Conclusion du contrat

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Uniquement pour les signatures électroniques DocuSign

Les Parties conviennent par les présentes de signer électroniquement le présent contrat de réservation en application des dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil, par l'intermédiaire du prestataire de services DocuSign, qui assurera la sécurité et l'intégrité des copies numériques du présent contrat de réservation conformément à la réglementation en vigueur relative à la signature électronique.

Chaque Partie s'engage à prendre toutes les mesures appropriées pour que la signature électronique du présent contrat de réservation soit effectuée par son représentant dûment habilité aux fins des présentes.

Chaque partie reconnaît et accepte que la signature du présent contrat de réservation par le biais du processus électronique susmentionné est effectuée en toute connaissance de la technologie mise en œuvre, de ses conditions d'utilisation et de la réglementation en vigueur relative à la signature électronique et, par conséquent, renonce irrévocablement et inconditionnellement à tout droit que cette Partie pourrait avoir d'engager une réclamation et/ou une action judiciaire, découlant de, ou liés à, directement ou indirectement, la fiabilité dudit processus de signature électronique et/ou la preuve de son intention de conclure le présent contrat de réservation par le biais du processus électronique susmentionné.

PARAPHES :

Fait à
Le
En exemplaires

LE RESERVANT

Signature

LE RESERVATAIRE

Signature

PARAPHS :

LISTE DES ANNEXES

- 1- Etat civil
- 2- Eléments en vue du financement
- 3- Echancier d'appels de fonds
- 4- Fiche travaux modificatifs
- 5- Bordereau de transmission du catalogue d'option
- 6- Catalogue d'option
- 7- Décharge pour pose d'un évier
- 8- Dépôt de garantie
- 9- Plan de vente de l'appartement
- 10- Plan Masse de l'opération
- 11- Plan de sous-sol
- 12- Notice descriptive
- 13- Etat des Risques et Pollutions

PARAPHS :