

**CONTRAT PRELIMINAIRE A UNE VENTE
EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT
LE 126 – TVA droit commun**

Conforme à l'article L.261-15 et aux articles R.261-25 à R.261-31 du Code de la construction et de l'habitation

Entre le réservant,

La société « SOFAPROM COURBEVOIE LE 126 » au capital de 1 000 € (mille euros) dont le siège social est situé au 5 rue Lincoln – 75008 PARIS, immatriculée au RCS de Paris sous le n°917 783 813.

Représentée par M. Arthur BOUYER, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ou toute autre personne dûment habilitée.

Et le réservataire : Sté M. Mme

NOM : Prénom :

Adresse :

Code Postal : Ville :

Tél. (Domicile) : Tél. (Portable) : Mail :

Profession : Revenus annuels :

Célibataire – Marié – Veuf – Divorcé (rayer les mentions inutiles)

Nombre d'enfant(s) : Dont à charge :

Le co-réservataire : Sté M. Mme

NOM : Prénom :

Adresse :

Code Postal : Ville :

Tél. (Domicile) : Tél. (Portable) : Mail :

Profession : Revenus annuels :

Célibataire – Marié – Veuf – Divorcé (rayer les mentions inutiles)

Nombre d'enfant(s) : Dont à charge :

(ou toute personne physique ou morale qu'ils souhaiteraient se substituer dans le respect des conditions du présent contrat)

Régime matrimonial : Communauté légale Séparation de biens PACS Autre :

Date de mariage : à :

Date du contrat de mariage :

Nom et adresse du notaire l'ayant reçu :

Date du décès du conjoint :

Date du jugement du divorce : Tribunal de Grande Instance de :

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

I - Projet de construction

Le réservant se propose d'édifier sur le terrain un bâtiment de 7 étages, sur 2 niveaux de sous-sols, totalisant 15 appartements et une unité commerciale à RDC, pour une surface de plancher de 1 264 m² à destination de logements et commerce.

Le projet de construction « Le 126 » a fait l'objet d'une demande de permis de construire qui a été déposée le 23/02/2022. La mairie de Courbevoie a délivré le permis de construire le 22/07/2022 (PC 92 026 22 D0005). Ledit permis de construire a fait l'objet d'une demande de transfert déposée le 29/08/2022 à la Mairie de Courbevoie et obtenu le 12/09/2022 (PC 92 026 22 D0005 T01).

La consistance et les caractéristiques techniques de cet immeuble résultent :

- De la notice descriptive annexée au présent contrat et signée des deux parties,
- Du plan masse prévisionnel de l'immeuble à réaliser et du plan prévisionnel des locaux choisis par le réservataire également signés des deux parties.

Les éventuelles modifications de prestations demandées par le réservataire, feront l'objet d'une convention séparée, sous réserve de l'étude de faisabilité et d'un chiffrage ainsi que de l'accord préalable du réservant.

A noter, en particulier, que sur les plans de vente ne figurent généralement pas les retombées, soffites, faux-plafonds, canalisation ou convecteurs. Ces éléments sont parfois mentionnés à titre indicatif, le positionnement définitif de ces ouvrages étant susceptible d'évoluer en fonction des différentes études techniques des corps d'états.

Par ailleurs, seront admises toutes modifications de structure, d'agencement, de changements de matériels pour un autre d'une qualité au moins équivalente en cas d'arrêt de fabrication, de grève du fabricant... ayant pour but de résoudre un problème technique, ou de compléter ou parfaire soit l'effet architectural soit l'harmonie de l'immeuble.

Le réservant déclare que dans l'hypothèse où des contradictions surviendraient entre les différentes pièces qui seront annexées au dépôt de pièces du programme immobilier, l'acte de vente et le présent acte et ses annexes, notamment en cas de modification du projet immobilier, et afin de garantir la conformité du programme livré avec les documents portés à la connaissance du réservataire, il serait fait application de la règle de prépondérance suivante entre les différentes pièces contractuelles, de sorte que d'éventuelles contradictions entre elles ne puissent être opposées au réservant :

- L'arrêté de permis de construire prévaudra sur le dossier de demande de permis de construire,
- Le permis de construire modificatif éventuel prévaudra sur l'arrêté de permis de construire initial,
- Les plans et notices de vente prévaudront sur les documents du permis, sous réserve de ne pas mettre obstacle à l'obtention de l'attestation de non contestation de conformité au permis de construire,
- Que les documents annexés aux présentes prévaudront sur tous documents préalablement remis au réservataire,
- Que les documents qui seront annexés à l'acte authentique de vente prévaudront sur tous documents préalablement remis, notamment sur ceux annexés au contrat de réservation,
- Les avenants éventuels aux notices et plans de vente prévaudront sur ces derniers,
- En ce qui concerne l'organisation et la distribution des locaux, les plans de vente prévaudront sur la notice descriptive et l'état descriptif de division,
- En ce qui concerne les caractéristiques et la qualité des prestations, la notice descriptive prévaudra sur les plans.

II - Conditions préalables à la réalisation du programme

- a) **Obtention d'un permis de construire purgé de tout recours et tout retrait**
- b) **Acquisition de l'ensemble du terrain d'assiette de l'opération immobilière**
- c) **Obtention de la garantie d'achèvement prévue par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la construction et de l'habitation**

Le réservant s'oblige à informer le réservataire de la réalisation des conditions préalables ou de leur non-réalisation. Dans ce dernier cas les présentes seront tenues pour caduques, sans indemnité de part et d'autre, et le dépôt de garantie dont il sera fait état ci-après sera restitué immédiatement au réservataire.

III - Structure juridique du programme

L'immeuble à édifier est destiné à être vendu par appartements ou locaux placés sous le régime de la copropriété des immeubles bâtis régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

L'état descriptif de division et le règlement de copropriété seront dressés par CAPGEO, géomètre expert à PARIS, et reçus par acte(s) de Maître FROMENT notaire à SURESNES.

Une copie de ce ou ces actes sera remise au réservataire lors de la notification du projet d'acte de vente.

IV - Délai prévisionnel d'exécution des ouvrages

Le réservant déclare qu'il n'entreprendra la construction de l'immeuble dès lors que les conditions préalables à la réalisation du programme et énoncées à l'article II auront été remplies.

Le réservant déclare également que l'achèvement prévisionnel de l'immeuble dans lequel se trouvent les fractions objet du présent contrat interviendra **le 31 juillet 2025** ; ce délai au sens de l'Article de R.261-1 CCH, étant suspendu s'il survient un cas de force majeure, intempéries, grèves...

Dans ce cas, le réservataire ne pourra réclamer au réservant aucune indemnité d'aucune sorte pour retard dans la livraison.

V - Modalités de livraison

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

VI - Modalités juridiques de la vente

Le Notaire en charge du programme notifiera au RESERVATAIRE par lettre recommandée avec avis de réception, le projet de l'acte authentique de vente et précisera, le cas échéant, les modifications de surface ou d'équipement par rapport aux énonciations des pièces et documents susvisés.

L'acte de vente sera dressé par acte notarié dans un délai maximum de 10 jours, suivant l'expiration du délai de trente jours calendaires courant de la notification du projet d'acte faite par le Notaire de l'opération, éventuellement assisté par le notaire du client.

La notification pourra être réalisée soit par courrier recommandé soit par courriel. Le RESERVATAIRE, accepte, par la signature du présent contrat préliminaire de réservation, que la notification soit réalisée par voie électronique, conformément aux dispositions ci-après.

A défaut, le RESERVANT sera libéré de tout engagement envers le RESERVATAIRE, sans préjudice de toutes actions qu'il pourra exercer à son encontre pour l'exécution de ses engagements.

Le transfert de propriété sera exclusivement subordonné à la signature de l'acte authentique de vente. Le RESERVATAIRE aura la jouissance des locaux à l'achèvement de la construction. Il acquittera, à compter du jour de la mise des locaux à sa disposition, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus dans les conditions prévues par le règlement de copropriété.

Afin que la notification précitée soit réalisée par voie électronique, le RESERVATAIRE reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte mail qu'il a lui-même indiqué tant pour son accès, sa gestion ou la confidentialité des identifiants. Il déclare disposer des moyens techniques lui permettant d'accéder aux courriers recommandés électroniques.

Le RESERVATAIRE s'engage à communiquer tout changement d'adresse mail, ainsi qu'à avoir un compte mail à jour et permettant de recevoir les notifications précitées. Il s'engage à signaler toute disparition ou usurpation du compte mail indiqué au sein du présent acte.

A défaut de toute notification de la part du RESERVATAIRE, ce dernier est informé que toute action effectuée par son compte mail sera considérée comme effectuée par lui et relèvera de sa responsabilité exclusive.

En cas de pluralité de réservataire les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux.

- Forme de la vente

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

- Garantie d'achèvement

Le notaire du réservant fournira à l'acquéreur en l'état futur d'achèvement la garantie d'achèvement prévue par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la construction et de l'habitation lors de la notification de l'acte de vente.

- Les garanties légales en Vente en l'état Futur d'Achèvement

La garantie des vices et des défauts de conformité apparents

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

La garantie biennale

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

La garantie décennale

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

La garantie d'isolation phonique : En application de l'article L. 111-11 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie d'isolation phonique, pendant un an à compter de la prise de possession.

VII – Performance énergétique de l'immeuble

Le réservataire déclare avoir été informé que les biens désignés ci-dessus sont compris dans un immeuble conçu pour répondre aux exigences de performance de la RT 2012 soit une consommation au global du bâtiment inférieur à 50 Kwh/m²/an sur les postes chauffage, production d'eau chaude sanitaire, éclairage, auxiliaires, modulable selon notamment sa superficie, son usage et sa situation géographique.

Ce niveau de performance sera attesté, à l'achèvement des travaux, par le maître d'œuvre ou le bureau de contrôle.

En plus du test d'étanchéité à l'air du bâtiment, la personne qui édite cette attestation vérifie la conformité des isolants et des systèmes tels qu'ils sont déclarés dans l'étude thermique.

Le cas échéant, copie de ce certificat pourra être remis au réservataire, à sa demande, en vue de prétendre à une aide, fiscale ou financière, de l'Etat.

Le réservataire déclare avoir été informé :

- Du caractère conventionnel du calcul du niveau de performance énergétique de l'immeuble et du bien, c'est-à-dire calculé selon un modèle de comportement (moyennes statistiques scénarios d'occupation, données météo, ...), qui ne saurait, en aucun cas, présager du niveau de performance énergétique réel résultant de l'usage et de l'entretien du bien et de l'immeuble ;
- Du caractère global du niveau de performance énergétique de l'immeuble dans son ensemble attesté par la performance RT2012, qui ne saurait, en aucun cas, présager du niveau de performance énergétique du logement réservé, indiqué dans le diagnostic de performance énergétique (DPE) remis à la livraison ;
- Que les consommations d'énergies prises en compte par la performance RT2012 et le DPE sont celles liées au chauffage, au refroidissement, à la production d'eau chaude sanitaire. Sont donc exclues les autres consommations d'énergie, comme par exemple, l'électroménager, la bureautique ou l'informatique et l'audiovisuel.

Attention ! La performance RT2012 tient compte des consommations d'énergie liées à l'éclairage et aux auxiliaires (auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) contrairement au DPE.

En outre les consommations sont ramenées au m² de surface chauffée au sens de la RT et au m² de surface habitable pour le DPE. Des divergences peuvent donc apparaître entre les mentions figurant dans la performance RT2012 et le DPE pour les raisons mentionnées ci-dessus.

CONDITIONS PARTICULIERES

I – Désignation et prix des biens réservés

Résidence : Le 126

Adresse : 126 avenue de la République – 92400 COURBEVOIE

- Appartement

→ Type : → Niveau : → Lot n° :€

- Stationnement(s) et annexes

→ Type : → Niveau : -1 → Lot n° :€

→ Type : → Niveau : → Lot n° :€

PRIX TOTAL (TTC) € TTC
Dont TVA à 20 % €

Rappel du prix total TTC (en lettres) :

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé que le coût des travaux supplémentaires par rapport aux prévisions de la réservation qui seraient demandés par le RESERVATAIRE, sera en sus du prix mentionné ci-dessus.

II – Échelonnement des versements

% Appel	Avancement de la Construction	% cumulés
0 %	Dépôt de garantie	0 %
30 %	Signature Acte de vente	30 %
5 %	Achèvement des fondations	35 %
20 %	Achèvement du plancher bas RDC	55 %
10 %	Achèvement du plancher haut R+1	65 %
5 %	Mise hors d'eau	70 %
20 %	Achèvement des cloisons intérieures par niveau	90 %
5 %	Achèvement des travaux	95 %
5 %	Remise des clés	100 %

III – Achèvement prévu : Au plus tard le 31 juillet 2025

IV - Signature de l'acte de vente : Au plus tard au (+3 mois)

En l'étude de Maître Froment

Assisté de /

Notaire à : SURESNES (92), au 81 rue de Verdun

Notaire à : /

V - Dépôt de garantie : Montant : € - Chèque n° :

Ordre du chèque : « SOFAPROM – Compte séquestre »

VI - Prêt¹

Sollicité par l'acquéreur d'un montant de :

¹ S'il n'est pas sollicité l'octroi d'un ou plusieurs prêts destinés à financer en tout ou partie l'immeuble objet du présent contrat, l'acquéreur devra écrire la mention manuscrite de l'article 5-2 en page 10.

Auprès de :

Durée du prêt :

Barème ou taux effectif global maximum du prêt :

Garantie : que ce ou ces prêts soient garantis par une sûreté réelle portant sur les lots ou le cautionnement d'un établissement financier ayant un établissement en France, à l'exclusion de toute garantie personnelle devant émaner de personnes physiques (sauf le cas de garanties personnelles devant être consenties par les associés et gérant de la société qui se rendrait acquéreur).

Le **RESERVATAIRE** s'oblige à déposer le ou les dossiers de demande de prêt dans le délai de quinze (15) jours calendaires à compter de la signature des présentes, auprès de, minimum, deux établissements financiers différents.

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

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'une ou plusieurs offres définitives de prêts dans les soixante (60) jours calendaires des présentes.

Cette obtention devra être portée à la connaissance du **RESERVANT** par le **RESERVATAIRE**.

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

- les charges résultant de l'ensemble de ses emprunts n'excèdent pas les plafonds admis par les banques,
- 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'article 1178 du Code civil lequel dispose que :

« La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement. »

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

- justifier du dépôt de ses demandes de prêts auprès de, minimum, 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 télécopie ou 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 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 1178 du Code civil sus-relatées.

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. 312-16 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. 312-17 dudit Code ; cette volonté nouvelle et la mention feraient, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au **RESERVANT**.

VII - DESTINATION DU BIEN***

- Résidence Principale**
- Résidence Secondaire**
- Investissement**

Préciser le type d'investissement :

Dans le cadre d'un investissement PINEL, donnant lieu à une réduction d'impôts*** :

- le RÉSERVATAIRE déclare souhaiter bénéficier d'une réduction d'impôts suite à l'acquisition du bien : OUI / NON
- le RÉSERVANT informe que les frais de commissions directs et indirects versés aux intermédiaires sont estimés à% du prix du bien faisant l'objet du présent contrat.

***Dans le cas où la destination déclarée serait modifiée après signature du présent contrat, le RÉSERVATAIRE s'engage à renseigner et à veiller au bon respect du décret n°2019-1426 du 20 décembre 2019 et d'en informer le RÉSERVANT ; le cas échéant, le RÉSERVANT décline toute responsabilité du non-respect au décret cité ci-dessus.

CLAUSE DE SUBSTITUTION

L'acquéreur aura la faculté de substituer toute personne physique ou morale dans les droits résultant à son profit du présent contrat de réservation, étant entendu que le RESERVATAIRE resterait solidairement obligé avec les personnes qu'il serait substitué, tout au paiement du prix qu'à l'exécution de toutes les charges et conditions de la vente, comme de ses suites, mais sous toute réserve que cette substitution n'entraîne aucune modification dans les conditions et délais dudit contrat.

ARTICLE 1 – OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat de réservation, ainsi que l'ensemble des documents qui y sont joints, a pour objet, en contrepartie du dépôt de garantie effectué par l'acquéreur, de réserver à celui-ci l'immeuble désigné sous les conditions particulières ci-dessus.

Il est conclu dans les conditions fixées par le code de la construction et de l'habitation (C.C.H.).

Le réservataire déclare avoir pris connaissance des documents ci-annexés et parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'immeuble que le réservant se propose d'édifier.

Le réservataire déclare également avoir pris connaissance de « l'Etat des risques naturels et technologiques » prévu aux articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'environnement.

Le RESERVATAIRE déclare, par les présentes :

- accepter ladite faculté, au prix fixé ci-dessus,
- connaître parfaitement la situation et l'environnement de l'immeuble que le RESERVANT se propose d'édifier.

Il est expressément convenu que :

- le RESERVANT conserve la faculté de renoncer purement et simplement à la réalisation du programme,
- le RESERVANT pourra apporter aux plans et descriptifs toute modification non substantielle qui s'avèrerait nécessaire notamment pour des raisons techniques.

Il est rappelé que le RESERVANT n'envisage qu'une opération de construction/vente des biens réservés aux présentes et que sa responsabilité ne saurait en aucun cas être recherchée à raison de tous conseils et/ou contrats souscrits par le RESERVATAIRE auprès d'un tiers au présent contrat concernant les aspects juridiques, financiers et fiscaux et les garanties attachées à son opération immobilière.

ARTICLE 2.1 - FACULTE DE RETRACTATION

Conformément à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, reproduit à l'article 10 ci-après, le présent contrat de réservation sera adressé par le réservant au réservataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le réservataire aura la possibilité de se rétracter pendant un **délai de dix jours** à compter du lendemain de la première **présentation de la lettre recommandée lui notifiant l'acte ou à compter** du lendemain de la date de remise en main propre contre signature.

Le réservataire exercera, le cas échéant, sa faculté de rétractation auprès du réservant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avant l'expiration du délai sus indiqué.

En cas de rétractation exercée, comme dit ci-dessus, le présent contrat de réservation ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle.

Article L271-1

Modifié par LOI n°2015-990 du 6 août 2015 - art. 210

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 2.2 – COURRIER RECOMMANDE ELECTRONIQUE

Conformément à l'article 43.1 du règlement européen eIDAS,

(<https://www.ssi.gouv.fr/entreprise/reglementation/confiance-numerique/le-reglement-eidas/>) chaque RESERVATAIRE autorise l'expéditeur soussigné à lui adresser toutes notifications pour les besoins du présent contrat par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à la ou les adresses mentionnées en première page du présent contrat.

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.

ARTICLE 3 - DESIGNATION DES BIENS OBJET DE LA RESERVATION

Les biens réservés sont désignés dans les Conditions Particulières.

ARTICLE 4 - PRIX

Le présent contrat préliminaire est conclu à un prix T.V.A. comprise au taux actuellement en vigueur de 20%. Si le taux de la TVA subit une modification à la date de signature de l'acte de vente, le prix sera soit augmenté soit diminué du montant de la différence de la TVA.

Si une modification du taux de la taxe sur la valeur ajoutée devait intervenir postérieurement à la vente (acte authentique), l'éventuel nouveau taux serait applicable au prix de la vente, pour les échéances non réglées lors de l'éventuelle entrée en vigueur de ce nouveau taux.

Le prix indiqué aux Conditions Particulières est ferme et définitif pour autant que la signature de l'acte de vente intervienne dans un délai de UN MOIS ET DIX JOURS suivant la notification au réservataire du projet d'acte de vente. Passé ce délai, et quelle que soit la cause du dépassement, le prix sera actualisé, et variera dans les mêmes sens et proportions que la variation de l'indice du coût de la construction publiée par l'INSEE entre la date des présentes et celle de la régularisation authentique.

Le prix de vente des locaux ci-dessus désignés, et ses modalités de règlement sont mentionnés dans les Conditions Particulières.

Le prix de vente ne comprend pas les frais, droits et honoraires d'actes notariés, de publicité foncière et d'établissement du règlement de copropriété, ni ceux relatifs aux sûretés que le réservataire pourra être amené à consentir sur le bien. Ces frais seront

supportés par le réservataire lors de la signature de l'acte définitif.

ARTICLE 5-1 - PRÊT(S) SOLLICITE(S) PAR LE RESERVATAIRE

Le réservataire déclare avoir l'intention, s'il procède à l'acquisition du bien réservé, de solliciter un ou plusieurs prêts en vue du financement de l'acquisition des biens ci-dessus désignés, sauf à renoncer expressément à cette intention dans les Conditions Particulières.

Le montant total de ce ou ces prêts est indiqué dans les Conditions Particulières.

Le réservataire s'engage à déposer auprès du ou des organismes prêteurs de son choix toutes les pièces nécessaires à l'établissement du dossier de demande de prêt, et ce, dans un délai de dix jours à compter de la signature des présentes. Il s'engage à justifier au réservant de ces demandes en retournant à ce dernier l'attestation de demande de prêt dûment régularisée, sous peine de perdre le bénéfice de la restitution du dépôt de garantie au cas de carence constatée de sa part. Il s'engage également à informer sans délai le réservant de l'obtention du ou des prêts.

L'acquéreur suivra scrupuleusement l'instruction de son dossier, et il s'engage à faire tout ce qui est en son pouvoir pour faciliter l'obtention du prêt. Notamment, il fournira sans retard tous renseignements et documents qui pourront lui être demandés, se prêtera aux examens médicaux qui pourraient être requis, et obligera ses co-emprunteurs ou cautions à la même diligence.

L'acquéreur autorise l'organisme prêteur à tenir la société informée de l'état d'avancement du prêt.

Le prêt sera considéré comme accordé par le simple avertissement écrit adressé par l'organisme prêteur au notaire ou à l'acquéreur.

Au cas de refus d'octroi du prêt demandé dans le délai ci-dessus fixé, la restitution à l'acquéreur du dépôt de garantie sera subordonnée à la production par lui d'une notification de refus motivé par l'établissement financier sollicité.

Les deniers d'emprunt ne seront utilisés aux paiements successifs qu'après versement intégral des deniers personnels.

ARTICLE 5-2 - RENONCIATION A LA CONDITION SUSPENSIVE LEGALE DE L'OBTENTION D'UN OU PLUSIEURS PRETS

Pour satisfaire aux prescriptions des articles L.312-15 à L.312-17 du Code de la Consommation, le RESERVATAIRE déclare financer le prix cette acquisition intégralement de ses deniers personnels, à l'exclusion de tout prêt.

Il est ici rappelé que le paiement à terme d'une partie du prix ne constitue pas un prêt au sens de l'article I de la Loi du 13 juillet 1979.

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé que si, contrairement aux déclarations faites ci-dessus, il sollicite un prêt, il ne pourra bénéficier pour la présente acquisition de la condition suspensive d'obtention de prêt prévue aux articles L 312-16 et L 312-17 du Code de la Consommation.

Pour conforter cette déclaration, le RESERVATAIRE appose ci-après de sa main la mention exigée par les dispositions des articles du Code de la Consommation susvisés.

Mention manuscrite de chacun des réservataires :

« *Je soussigné reconnaît avoir été informé que si, contrairement aux déclarations faites ci-dessus, je sollicite un prêt, je ne pourrai bénéficier pour la présente acquisition de la condition suspensive d'obtention de prêt prévue aux articles L 312-16 et L 312-17 du Code de la Consommation.* »

ARTICLE 6 - REALISATION DE LA VENTE

S'agissant d'un immeuble non achevé, la vente à intervenir sera soumise à toutes les dispositions légales relatives aux ventes d'immeubles à construire à usage d'habitation, ou à usage d'habitation et professionnel.

Le transfert de propriété est expressément subordonné à la signature de l'acte authentique correspondant.

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

Le projet d'acte notarié de vente ainsi que le règlement de copropriété et l'état descriptif de division seront notifiés au réservataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception électronique un mois au moins avant la date proposée pour la signature dudit acte qui sera indiquée dans la notification.

Le réservataire aura la possibilité de proposer une autre date de signature comprise dans un délai de 10 jours à compter de la date proposée. L'acte authentique de vente sera reçu par le notaire de vendeur précisé aux conditions particulières.

ARTICLE 7 - DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la présente réservation, le réservataire verse ce jour à titre de dépôt de garantie à un compte spécialement ouvert à son nom une somme représentant 5% du prix de vente prévisionnel, faute de quoi la présente réservation serait sans effet. Le montant de cette somme, le nom et l'adresse du dépositaire sont mentionnés dans les Conditions Particulières.

Cette somme, qui, conformément à l'article L.261-15, alinéa 3, du Code de la construction et de l'habitation est indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente :

a) s'imputera sur la fraction exigible du prix de la vente, si celle-ci se réalise, à la date de signature de l'acte authentique de vente.

b) sera restituée par le tiers détenteur, sans indemnité de part et d'autre, au réservataire dans les trois mois de sa demande dans les cas prévus à l'article R 261-31 du Code de la construction et de l'habitation.

c) sera, intégralement et immédiatement, restituée par le tiers détenteur, sans indemnité de part et d'autre, au réservataire qui n'a pas obtenu le prêt visé à l'article 4 du présent contrat.

d) sera acquise au réservant, qui ne pourra pas demander une quelconque autre indemnité, et qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le réservataire ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celles indiquées au b) du présent paragraphe.

Si le réservataire use de son droit de rétraction prévu à l'article 1 du présent contrat, le dépôt de garantie, effectué ce jour, lui sera restitué par le dépositaire.

ARTICLE 8 - ACCES AU CHANTIER

L'accès au chantier est strictement interdit au public, y compris le réservataire, jusqu'à la livraison des biens réservés, sauf autorisation préalable expresse du réservant ou de l'un de ses représentants.

ARTICLE 9 - TOLERANCES

Il est convenu que des différences de moins de cinq pour cent des superficies ou des cotes exprimées par les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation, cette différence s'appréciant sur l'ensemble du logement et non pièce par pièce.

En cas de pluralité de locaux de même nature compris dans la même vente, il y aura éventuellement compensation entre eux.

Tout matériau, matériel ou fourniture convenu pourra être remplacé mais uniquement par un autre au moins équivalent en qualité et prix si l'approvisionnement du chantier devient impossible, très difficile ou implique des délais incompatibles avec la bonne marche du chantier.

ARTICLE 10 - ENTREE EN JOUISSANCE – LIVRAISON

L'entrée en jouissance sera subordonnée à l'achèvement de l'immeuble et au paiement intégral du prix convenu.

ARTICLE 11 - REMISE DE DOCUMENTS

Le réservataire reconnaît avoir reçu :

- un exemplaire du présent contrat avec une notice descriptive,
- le plan masse prévisionnel de l'immeuble et le plan prévisionnel des locaux choisis par lui.
- « L'Etat des risques naturels et technologiques » prévu aux articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'environnement établi moins de 6 mois avant la signature des présentes et fondé sur les informations mises à disposition par le préfet du département.

ARTICLE 12 - ELECTION DE DOMICILE ET NOTIFICATIONS

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, et notamment pour la notification prévue à l'article 1 du présent contrat, il est fait élection de domicile des parties aux domiciles précisés en première page du contrat.

ARTICLE 13 - REPRODUCTION DES TEXTES LEGAUX

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 cinq pour cent du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à deux pour cent si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans.

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

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

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

- a) si le contrat de vente n'est pas conclu, du fait du vendeur, dans un délai prévu au contrat préliminaire,
- b) si le prix de vente excède de plus de cinq pour cent le prix prévisionnel révisé. Le cas échéant, conformément aux dispositions

du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou 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 à dix pour cent aux prévisions dudit contrat,

d) si l'un des éléments d'équipements prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé,

e) si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente, dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus, une réduction de valeur supérieure à dix pour cent.

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

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

Si le réservant entend utiliser les informations recueillies dans le cadre du contrat de réservation pour créer un fichier nominatif commercial sur support informatique, il devra respecter les dispositions de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés. Dans ce cas il conviendra, conformément à l'article 27 de la loi précitée d'informer préalablement les personnes auprès desquelles sont recueillies des données du caractère obligatoire ou facultatif des réponses, des conséquences d'un défaut de réponse, des

destinataires des informations ainsi que de l'existence d'un droit d'accès.

ARTICLE 14 – INFORMATIONS

« Les informations relatives au réservataire, recueillies dans le présent contrat de réservation et ses annexes ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication, que pour les seules nécessités de gestion administrative ou d'actions commerciales ou pour satisfaire aux obligations légales ou réglementaires. Elles pourront donner lieu à l'exercice du droit d'accès, de rectification et d'opposition auprès du réservant dans les conditions prévues par la loi n°78-17 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés du 6/01/78. »

ARTICLE 15 - ENREGISTREMENT

Le présent contrat de réservation n'est pas soumis à la formalité de l'enregistrement.

L'enregistrement du contrat de réservation n'est pas obligatoire mais il peut être effectué pour donner date certaine au contrat.

Si la formalité était cependant requise par l'une des parties, les frais et droits seraient à sa charge.

Nombre d'exemplaires originaux : ... ORIGINALS

A : Le :

Le réservant

Le ou les réservataire(s)²

La SCCV « SOFAPROM COURBEVOIE LE 126 »

² S'il n'est pas sollicité l'octroi d'un ou plusieurs prêts destinés à financer en tout ou partie l'immeuble objet du présent contrat, l'acquéreur devra écrire la **mention manuscrite** de l'article 5-2 en page 10