

Embréo
I M M O B I L I E R

CONTRAT DE RÉSERVATION

PROGRAMME IMMOBILIER

Les Terrasses
de la Madeleine
Angers



À ANGERS

(49000)

Informations générales sur la réservation¹

La commercialisation de ce programme est réalisée par :

Nom du conseiller commercial :

Origine publicitaire :

Nom du/des Réservataire(s) :

N° lot(s) : / **Annexe(s) N° :**

Montant du lot principal : €

Montant de l'(ou des) annexe(s) : €

Montant Global de l'acquisition TTC : € **Taux de TVA**%

Dépôt de garantie : €

Stipulations particulières :

.....

Résidence principale Investisseur / Autre

Primo accédant

Vente via un prescripteur : Oui Non

Date :

Origine du Réservataire :

ANGEVIN

AUTRE

¹ La déclaration ci-dessous engage le commercialisateur dans les déclarations qu'il recueille et le Réservataire dans les déclarations qu'il indique. En aucun cas ne Réservant ne saurait être tenu pour responsable de fausses déclarations ou de déclarations erronées.

En cas de contradiction entre les déclarations indiquées dans le contrat de réservation et celles indiquées dans l'acte authentique, il sera fait référence aux déclarations faites au contrat de réservation.

Table des Matières

TITRE I : CONDITIONS GÉNÉRALES	5
ARTICLE 1. OBJET DU CONTRAT PRELIMINAIRE	5
ARTICLE 2. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE	5
ARTICLE 3. DELAI DE REALISATION DES TRAVAUX.....	5
ARTICLE 4. ASSURANCES ET GARANTIE D'ACHEVEMENT	6
ARTICLE 5. REALISATION DE LA VENTE	6
ARTICLE 6. PRIX DE VENTE.....	7
ARTICLE 7. FINANCEMENT DU PRIX.....	7
7.A PAIEMENT SANS L'AIDE D'UN PRET	8
7.B PAIEMENT A L'AIDE D'UN PRET	8
ARTICLE 8. MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX	8
ARTICLE 9. DEPOT DE GARANTIE	9
ARTICLE 10. FACULTE DE RETRACTATION.....	9
ARTICLE 11. COMMUNICATIONS LEGALES.....	10
ARTICLE 12. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES, REMISE DE DOCUMENTS.....	10
ARTICLE 13. INFORMATION DU RESERVATAIRE RELATIVE A L'ENVIRONNEMENT	11
ARTICLE 14. ACCEPTATION DU RESERVATAIRE	11
ARTICLE 15. LITIGES.....	12
ARTICLE 16. ÉLECTION DE DOMICILE	12
TITRE II : CONDITIONS PARTICULIÈRES	12
ARTICLE 17. COMPARUTION	12
17.A LE RESERVANT	12
17.B LE RESERVATAIRE (Cf. ANNEXE 1 – ETAT CIVIL DU RESERVATAIRE).....	12
ARTICLE 18. DESIGNATION DU NOTAIRE.....	12
ARTICLE 19. DESIGNATION DE L'IMMEUBLE	13
19.A SITUATION	13
19.B PERMIS DE CONSTRUIRE	13
19.C DESIGNATION	13
19.D DATE PREVISIONNELLE D'ACHEVEMENT	13
ARTICLE 20. DESIGNATION DES LOCAUX RESERVES.....	14
ARTICLE 21. CONDITIONS SUSPENSIVES	14
21.A CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DU RESERVANT.....	14
21.B CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DU RESERVATAIRE.....	15
ARTICLE 22. PRIX.....	15
ARTICLE 23. MODALITES DE PAIEMENT	16
ARTICLE 24. DEPOT DE GARANTIE.....	17
ARTICLE 25. PRET	18
25.A RENONCIATION A RECOURS A UN PRET	18
25.B RECOURS A UN PRET	18
ARTICLE 26. MEDIATION DE LA CONSOMMATION – REGLEMENT AMIABLE DES LITIGES.....	18

CONTRAT DE RÉSERVATION PRÉLIMINAIRE À UNE VENTE EN ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Le Réservant, ci-après désigné à l'article 17a,

d'une part,

ET

Le (s) Réservataire(s), ci-après désigné(s) à l'article 17b et dans l'état civil en annexe,

d'autre part,

IL A ÉTÉ EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le Réservant a acquis un terrain sur lequel il projette de réaliser une opération de construction à usage principal d'habitation, en une ou plusieurs tranches, telle que détaillée aux Conditions Particulières des présentes à l'article 19.

Le Réservant a procédé à des études préalables portant sur cette opération, sa consistance et la qualité de la construction. Toutefois, sa réalisation est subordonnée à sa faisabilité aux plans, juridique, administrative, technique et financière, et donc soumises aux conditions suspensives suivantes :

- L'obtention du permis de construire (ou tout modificatif) définitif ; L'obtention de permis de construire modificatif définitif au profit de la SCCV, et d'une façon générale de toutes les autorisations administratives qui seraient requises ;
- L'absence de recours des tiers, l'absence de retrait de l'administration, l'absence de déferé préfectoral contre ces autorisations ;
- La passation des conventions qu'il serait nécessaire ou utile de conclure avec le ou les voisins ;
- L'obtention des garanties légales d'achèvement ou de remboursement ainsi que la mise en place du financement nécessaire.

Le Réservant entend ne pas donner suite à ce projet si l'appréciation des études poursuivies, spécialement au plan de son financement et de sa commercialisation, montre que l'opération n'est pas possible ou, en raison de ses risques, n'est pas souhaitable, le tout sans recours possible contre ce même Réservant.

Le Réservataire, dûment informé du caractère éventuel de l'opération et du caractère prévisionnel des indications données sur la construction si celle-ci est exécutée, déclare être intéressé par ce projet et désireux de bénéficier d'une réservation pour le cas où l'opération serait réalisée.

Le **RESERVANT** s'oblige à notifier au **RESERVATAIRE** la réalisation des conditions préalables ou leur non-réalisation.

Dans ce dernier cas, le dépôt de garantie serait restitué au **RESERVATAIRE**, le présent contrat étant considéré comme résolu.

*

TITRE I : CONDITIONS GÉNÉRALES

CECI EXPOSÉ, LES PARTIES CONVIENNENT EXPRESSÉMENT DE CONCLURE LE PRÉSENT CONTRAT DE RÉSERVATION, SOUS LES DISPOSITIONS ET CONDITIONS SUIVANTES.

Il est ici précisé qu'en cas de contradiction entre les conditions générales et les conditions particulières du présent contrat, ces dernières l'emporteront.

Article 1. Objet du contrat préliminaire

Sur le terrain ci-après désigné à l'Article 19, le Réserveur projette la construction d'un ensemble immobilier (ci-après dénommé "l'Immeuble") destiné à être vendu par appartements et locaux placés sous le régime de la copropriété, conformément aux dispositions de la [Loi n°65-557 du 10 Juillet 1965](#) modifiée, et [à ses décrets d'applications](#). Le Réserveur vendra les fractions d'immeuble sous la forme de vente en état futur d'achèvement, conformément aux dispositions des articles [L261-10](#) et suivants et [R261-1](#) et suivant du code de la Construction et de l'Habitation.

Par la présente, le Réserveur confère au Réserveur, par préférence à tout autre, la faculté d'acquérir dans l'immeuble défini à l'Article 19c du présent contrat, les locaux (ci-après dénommés "Le Bien") décrits à l'article 20 et les droits qui y sont attachés, envisagés dans leur état futur d'achèvement.

Lesdits locaux seront conformes à la notice technique et aux plans annexés au présent contrat. Ils seront livrés après achèvement complet de la construction, objet du permis de construire référencé à l'Article 19b des conditions particulières, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans exception ni réserve.

Article 2. Description de l'Immeuble

L'immeuble, sera composé d'un ensemble de lots de copropriété classique, chaque lot comprenant un logement avec ses annexes ou local avec ses annexes et une quote-part de propriété des parties communes (entrée, circulations, locaux techniques, ...) s'il y a lieu. Une copie de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété sera remise au Réserveur lors de la notification du projet d'acte de vente. La consistance et les caractéristiques techniques prévisionnelles de l'ensemble immobilier projeté résultent des documents énumérés ci-dessous, joints en annexe et signés des parties :

- la notice technique, indiquant la nature et la qualité des matériaux ainsi que des éléments d'équipements des parties communes et privatives.
- le(s) plan(s) du ou des lots réservés par le Réserveur,

Article 3. Délai de réalisation des travaux

L'achèvement de l'immeuble s'entend au sens de l'article [R261-1](#) du Code de la Construction et de l'Habitation, à l'exception des travaux dont le Réserveur/acquéreur se réserve l'exécution en application du II de l'article L. 261-15 du même code.

La date prévisionnelle de livraison est indiquée à l'Article 19d des Conditions Particulières.

Le délai sera prolongé en cas de survenance d'une cause légitime de report ou de suspension.

Il en sera ainsi, notamment, dans les cas suivants :

- intempéries,
- force majeure,
- grève générale ou particulière au bâtiment et fournisseurs annexes, ou spéciales aux entreprises intervenant sur le chantier,
- Défaillance de l'une des entreprises ou d'un prestataire ayant une mission sur le chantier; cette défaillance, qu'elle qu'en soit la cause, devra s'être traduite par un abandon définitif ou temporaire du chantier et/ou la mise à disposition d'un personnel insuffisant et/ou un retard d'approvisionnement, ou toute autre cause extérieure au Réserveur et ayant eu pour conséquence de retarder le déroulement du chantier,
- toute injonction d'ordre administratif ou judiciaire prononçant la suspension ou l'arrêt des travaux,

- les troubles résultant d'hostilités, épidémies, attentats, révolution, cataclysme ou accidents de chantiers,
- les retards imputables aux compagnies concessionnaires de service public ou mission de service public (EDF, GDF, Poste, Compagnie Générale des Eaux, etc...),

Le Vendeur s'oblige donc le cas échéant à en informer l'Acquéreur dès qu'il lui sera possible de quantifier les conséquences de ces effets ou nouvelles mesures non connus à ce jour.

En cas de survenance d'une cause légitime de report, la date prévisionnelle de livraison sera différée du temps égal au double de celui de la suspension ou du retard pris par les travaux et majoré d'un mois forfaitaire pour tenir compte de la réorganisation de chantier nécessaire. Tout report sera justifié dans son principe et dans sa durée par une attestation du maître d'œuvre d'exécution, avis auquel Réserveur et Réserveur déclarent expressément s'en rapporter.

Dans le cas où le Réserveur serait amené à accepter des travaux supplémentaires avant l'achèvement de la construction, ceux-ci pourraient faire l'objet d'un délai complémentaire engendrant une livraison plus tardive. Ainsi, le devis dûment accepté par le Réserveur vaudra accord de la part de ce dernier sur la nouvelle date prévisionnelle de livraison ou la durée du report qui aura été mentionnée sur ledit devis.

Article 4. Assurances et Garantie d'Achèvement

La réalisation de la vente ne pourra avoir lieu qu'après la mise en place de :

- **Assurance Dommages-Ouvrage et de Responsabilité C.N.R.** : Le Réserveur déclare qu'il souscritra une assurance Dommages-Ouvrage et une assurance de Responsabilité décennale de Constructeur Non Réalisateur.
- **Garantie Financière d'Achèvement** : Le Réserveur déclare que lors de la signature de l'acte authentique de vente, il fournira l'une des garanties légales d'achèvement de l'opération.

Article 5. Réalisation de la vente

Le Réserveur déclare qu'il confirmera son intention de mener son opération à son terme en formulant son offre de vente dès la réalisation des conditions suspensives et sous réserve de donner suite au projet ainsi qu'il est indiqué à l'article 1, au plus tard dans le délai fixé à l'Article 18 des conditions particulières.

La notification du projet d'acte se fera par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle sera adressée par le Réserveur ou par le Notaire chargé de la vente (désigné à l'Article 18 des Conditions particulières) un mois au moins avant la date fixée pour la signature de l'acte.

À réception, le Réserveur disposera de ce délai minimum pour prendre connaissance des conditions de la vente proposée.

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

Cette vente sera conclue en l'état futur d'achèvement et la construction de l'immeuble fera l'objet d'une garantie d'achèvement prévue par l'Article [R261-21b](#) du Code de la Construction et de l'Habitation.

Si le Réserveur n'a pas signé l'acte de vente dans le délai de dix jours de la fin du mois dont il aura disposé pour examiner le projet d'acte et les pièces jointes, sommation lui sera faite huit jours à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout autre moyen permettant de s'assurer qu'il aura été avisé, de se présenter aux jour et heure fixés en l'Etude du Notaire.

Le défaut de régularisation dans les conditions ci-dessus rendra au Réserveur sa pleine et entière liberté : le Réserveur sera considéré comme renonçant à l'acquisition et en supportera les conséquences stipulées ci-après à l'article 9 "Dépôt de Garantie".

La vente en l'état futur d'achèvement comportera notamment les dispositions suivantes :

- a) L'entrée en jouissance aura lieu après l'achèvement et le complet paiement du solde du prix.
- b) Inscription de privilège sera faite au profit du vendeur qui se réservera également la clause résolutoire.
- c) La durée finalement prévue pour l'achèvement de l'immeuble, objet du présent contrat, ne devra pas être supérieure de plus de 2 semestres aux stipulations dudit contrat étant précisé que le délai de livraison sera suspendu en cas de survenance de cause légitime telle qu'indiquée notamment à l'article 3 et à l'acte de vente.
- d) Le vendeur conservera sa qualité de Maître d'Ouvrage.
- e) Le vendeur aura pouvoir irrévocable de passer après la vente, toutes conventions d'aliénation de constitution de servitudes et plus généralement, tous pouvoirs de disposition et d'acquisition en vue de parvenir à la construction de l'ensemble.
- f) Sous réserves des dispositions d'ordre public applicables, la vente aura lieu aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière. Les frais et honoraires seront à la charge de l'acquéreur, y compris les frais de l'inscription du privilège du vendeur visée ci-dessus ainsi que les frais d'établissement du règlement de copropriété tel que rappelé à l'article 6.

Il est expressément convenu que le Réservant pourra, sans que le Réservataire puisse lui en faire grief ni s'y opposer : modifier les autres lots de l'immeuble soit en les regroupant, soit en les divisant et à cette occasion en modifiant également les plans desdits lots.
- g) Dans le cas où les travaux seraient achevés avant la signature de l'acte authentique de vente, cette dernière pourrait revêtir la forme juridique d'une vente achevée.
- h) Compte tenu des dangers existant sur le chantier, le Réservataire s'interdit formellement de pénétrer dans l'immeuble en cours de construction sans l'autorisation expresse du Réservant. Dans le cas où celui-ci ne respecterait pas cette consigne et qu'un accident se produisait, le Réservataire en supporterait seul l'ensemble des conséquences pour lui-même et pour les tiers, et renoncerait à exercer un quelconque recours contre le Réservant.

Article 6. Prix de vente

Le prix du Bien est indiqué à l'article 22 des Conditions Particulières.

Il s'entend T.V.A. incluse au taux actuellement en vigueur. Toute modification du taux de la T.V.A., à la hausse ou à la baisse, sera répercutée sur le prix sans qu'aucune variation du prix hors taxe n'intervienne.

En outre, le Réservataire supportera et acquittera d'une manière générale tous les frais entraînés par la vente et ceux afférents aux prêts éventuellement sollicités par lui ; il supportera une quote-part (calculée en fonction des millièmes affectés à ses lots) des frais afférents à l'établissement du règlement de copropriété, des statuts de l'ASL et du cahier des charges, qui lui sera réclamée lors de la passation de l'acte authentique.

Le prix est stipulé ferme, définitif et non révisable hors éventuels effets financiers pouvant découler de contraintes spécifiques d'ordre administratif, archéologique, géotechnique ou environnemental. Dans l'hypothèse, d'une ou plusieurs contraintes définies ci-avant, le Réservant se réserve la possibilité de modifier le prix de vente de manière à prendre en compte les conséquences financières induites par lesdites contraintes. Le Réservataire aura la faculté de se délier et de demander le remboursement de son dépôt de garantie, conformément aux dispositions de l'article R261-31b du CCH reproduit ci-après, dans l'hypothèse où le prix de vente devait excéder de plus de 5% le prix de vente prévisionnel.

Au cas où un délai supplémentaire serait accordé au Réservataire par le Réservant, pour signer l'acte authentique de vente au-delà de la date prévue, les sommes exigibles à la signature du contrat porteront intérêts au taux de 1% par mois supplémentaire, tout mois commencé étant dû.

Article 7. Financement du prix

Conformément à l'article L313-40 et suivants du Code de la Consommation :

Dans le cas où le Réserveur ne respecterait pas l'un ou l'autre de ces engagements, le Réserveur pourra se prévaloir de l'article 1178 du Code Civil, selon lequel la condition est réputée accomplie lorsque son bénéficiaire en a empêché l'accomplissement.

7.a Paiement sans l'aide d'un prêt

Soit le Réserveur entend payer le prix en totalité sans l'aide d'un prêt, ce qu'il déclare à l'article 25 des Conditions Particulières ci-après, en confirmant par la mention manuscrite relative aux prescriptions de l'article L313-42 du Code de la Consommation.

7.b Paiement à l'aide d'un prêt

Soit le Réserveur entend recourir à un ou des prêts qui sont à indiquer à l'article 25 des Conditions Particulières ci-après.

7.b.1. Par suite, le présent contrat de réservation est soumis à la condition suspensive de l'obtention, par le Réserveur, du ou des prêts dont il fait état. Le tout, dans le délai maximum de 45 jours à compter de la réception du présent acte.

7.b.2. Passé le délai ci-dessus de 45 jours et avant expiration d'un délai de dix jours francs, le Réserveur devra justifier au Réserveur de l'obtention du ou des prêts indiqués à l'article 25 des conditions particulières par la notification ou remise contre récépissé qu'il lui fera pour chacun des crédits, d'une offre émanant du prêteur, datant de plus de dix jours et parfaitement régulière au sens de l'article L313-25 du Code de la Consommation, non susceptible de résolution par application du dernier alinéa de l'article L313-33 du même code.

7.b.3. Le Réserveur accepte expressément, en cas de refus notifié par écrit du ou des établissement(s) de crédit visé(s) à l'Article 25, de faire étudier son dossier financier par un organisme présenté par le Réserveur, susceptible de proposer au Réserveur une offre conforme aux conditions normales du marché telle que définie par la loi et dans le respect de sa stricte solvabilité financière. Un délai supplémentaire de 30 jours sera accordé pour l'instruction du dossier.

Si dans les délais prescrits aux articles 7.b.2 et 7.b.3 ci-dessus aucun des prêts dont il fait état à l'Article 25 des Conditions Particulières n'est obtenu, le présent contrat sera nul et de nul effet sans indemnité de part et d'autres, ni formalité : le Réserveur restituera en conséquence au Réserveur la somme par lui versée sous l'Article 24 et reprendra son entière liberté, sans préjudice pour le Réserveur d'intenter toute action en dommages-intérêts contre le Réserveur qui se serait rendu coupable de manœuvre ou de négligence au regard des engagements qui précèdent et qui aurait immobilisé abusivement les biens réservés.

Dans le cas contraire, la condition suspensive sera réputée réalisée et le Réserveur devra déclarer, dans le contrat de vente authentique, avoir obtenu de façon définitive, sans résolution possible, la totalité des crédits nécessaires au financement de cette acquisition et reconnaître en conséquence, par une mention manuscrite figurant au contrat de vente qu'il ne peut se prévaloir de la condition suspensive prévue à l'article L313-41 du Code de la Consommation : au surplus, le Réserveur ne pourra jamais être mis en demeure de signer un contrat de vente qui inclurait tacitement ou non une telle condition.

Article 8. Modalités de paiement du prix

Les modalités de paiement du prix de vente au fur et à mesure de l'avancement des travaux sont précisées sur l'échéancier prévisionnel visé ci-après à l'article 23 des Conditions Particulières.

L'éventuelle réalisation de travaux supplémentaires dits « TMA », dont le règlement fera l'objet de dispositions particulières, précisées en Annexe 6, sera sans incidence sur cet échéancier.

Chacune des fractions du prix de vente qui ne serait pas honorée dans le délai de 8 jours à compter de la date de notification de l'appel de fonds correspondant, portera intérêt de retard aux taux de 1% par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier et le versement de l'indemnité devant intervenir préalablement à tout autre paiement.

Le paiement du solde du prix sera garanti lors de la signature de l'acte authentique par le privilège réservé au vendeur, indépendamment de l'action résolutoire.

Article 9. Dépôt de garantie

Conformément à l'article [R261-28](#) du Code de la Construction et de l'Habitation (reproduit intégralement à l'article 11), en contrepartie de la présente réservation, le Réservataire verse à un compte spécial qui comporte une rubrique à son nom, une somme fixée ci-après à l'article 24 des Conditions Particulières ou sur le compte séquestre ouvert au nom du Réservant.

Le dépôt de garantie est versé à un compte ouvert au nom du Réservataire auprès de l'office notarial désigné à l'article 18 des conditions particulières ci-après.

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

Les fonds déposés en garantie qui, conformément à l'article [R261-29](#) du Code de la Construction et de l'Habitation (reproduit intégralement à l'Article 11) sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de vente (sauf réalisation des hypothèses prévues au 2° et 3° ci-dessous) :

1. s'imputeront sur le prix de vente si celle-ci se réalise ;
2. seront restitués, sans indemnité de part ni d'autre, au Réservataire dans les trois mois de sa demande dans les cas prévus à l'article [R261-31](#) du Code de la Construction et de l'Habitation ci-après reproduit intégralement à l'article 11 et dans le cas où le réservant ferait connaître au réservataire avant l'expiration du délai prévu à l'article 5 qu'il renonce à poursuivre l'opération de construction ;
3. seront acquis au Réservant qui ne pourra demander une quelconque autre indemnité et qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le Réservataire, après avoir été mis en demeure, ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celle prévue à l'alinéa ci-dessus.

Les fonds ne seront pas productifs d'intérêts, resteront au compte du Réservataire jusqu'à la régularisation de l'acte authentique de vente.

Article 10. Faculté de rétractation

Le Réservant déclare faire bénéficier le Réservataire des dispositions de l'article L271-1 du Code la Construction et de l'Habitation relatif à la protection de l'acquéreur immobilier non professionnel et ci-après littéralement reproduit :

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 11. Communications légales

Conformément aux dispositions de l'article [R261-27](#) du Code de la Construction et de l'Habitation, les articles R.261-28 à R.261-31 sont reproduits ci-après :

- [Article R. 261-28](#)
Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 % du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an, ce pourcentage est limité à 2 % si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt de garantie ne peut être exigé si le délai excède deux ans.
- [Article R. 261-29](#)
Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du Réservataire dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un Notaire. Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte spécial comportant une rubrique par réservataire.
- [Article R. 261-30](#)
Le Réservant doit notifier au Réservataire le projet d'acte de vente un mois avant la date de la signature de cet acte.
- [Article R 261-31](#)
Le dépôt de garantie est restitué sans retenue ni pénalité au Réservataire :
 - *Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ;*
 - *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 de prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité.*
 - *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.*
 - *Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé.*
 - *Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans la consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 %.*

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

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

Article 12. Caractéristiques techniques, remise de documents

Les caractéristiques techniques prévisionnelles de l'ensemble immobilier à édifier résultent d'une notice descriptive sommaire et des plans de vente des locaux réservés.

Ces documents annexés aux présentes ont été remis au Réservataire qui le reconnaît.

Les travaux seront effectués en application de ces documents, sous réserve toutefois des aménagements que le Réservant jugerait nécessaire d'y apporter pour des raisons d'ordre technique, administratif ou règlementaire, étant précisé que ces aménagements ne porteront atteinte ni à la consistance, ni à la qualité des locaux réservés. Les documents techniques et notamment la notice de vente pourront être mis à jour pour ces mêmes raisons lors de la signature de l'Acte de vente.

EXECUTION DU CONTRAT ET ENVOI ELECTRONIQUE

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

Le Réserveataire s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial désignée aux conditions particulières de tout changement ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées).

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR24.

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, l'adresse(s) électronique(s) du Réserveataire est (sont) inscrite(s) en conditions particulières, à l'Annexe 1 « Etat Civil du Réserveataire ».

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

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

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

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

Le Réserveataire devra avertir le Réserveant ou l'office notariale désignée aux Conditions Particulières des présentes en cas de non-réception de la notification de son droit de rétractation sous huitaine, et surveiller le classement éventuel en SPAM par son serveur du message de notification.

Il est ici précisé que l'envoi d'un courriel électronique recommandé sera adressé au Réserveataire notamment dans le cadre :

- de la purge de son délai de rétractation tel que prévu par l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation,
- de la purge de son délai de réflexion tel que prévu par l'article R. 261-30 du Code de la construction et de l'habitation

Article 13. Information du réservataire relative à l'environnement

Conformément aux dispositions de l'article L125-5 du code de l'Environnement, l'état des risques naturels, miniers, et technologiques est demeuré ci-annexé aux présentes.

Le Réserveataire reconnaît être parfaitement informé de la situation des Biens acquis au regard des risques naturels et technologiques ainsi que des conséquences qui en découlent.

Le Réserveant déclare en outre qu'à sa connaissance le terrain n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances.

Article 14. Acceptation du Réserveataire

Le Réserveataire déclare accepter la faculté de se porter acquéreur qui lui est conférée par le Réserveant par préférence à toute autre, du bien désigné à l'Article 20 des Conditions Particulières.

Il déclare en outre, avoir pris connaissance des articles [R261-28](#) à R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation reproduits à l'article 11.

Le Réservataire prend acte de ce que les éventuelles différences n'excédant pas 5% en plus ou en moins, et concernant les cotes, surfaces ou dimensions portées sur le plan du lot d'habitation, seront considérées comme admissibles.

Article 15. Litiges

En cas de litiges sur l'interprétation ou l'exécution des présentes, il est fait expressément attribution de juridiction aux Tribunaux Civils compétents de la situation du Terrain d'Assiette.

Article 16. Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le Réservant et le Réservataire font respectivement élection de domicile, savoir :

- le Réservant : en son siège social indiqué ci-après ;
- le(s) Réservataire(s) : en sa demeure.

*

TITRE II : CONDITIONS PARTICULIÈRES

Article 17. Comparution

17.a Le Réservant

La **SCCV HAUT PRESOIR**, au capital de 1000 Euros, dont le siège social est situé 2 Immeuble Charles Trenet, BP 60338 – 44803 SAINT HERBLAIN CEDEX, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES (44) sous le numéro 927 953 489.

Elle-même représentée par la **Société EMBREO IMMOBILIER**, Société par Actions Simplifiée à associé Unique au capital de 100 000 € ayant son siège social à Nanterre (92000), au 101 avenue François Arago, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre (92) sous le numéro B 832 049 480.

Représentée par : **Monsieur Maximilien LAHYANI**

17.b Le Réservataire (Cf. Annexe 1 – état civil du réservataire)

Article 18. Désignation du notaire

L'acte de vente sera signé en l'Office notarial du notaire du Réservant,

GMV NOTAIRE NANTES
41 rue Jeanne d'Arc
44000 NANTES

Avec la participation éventuelle de :

Me _____, notaire du réservataire.

Date prévisionnelle de la signature de la vente :

1^{er} Trimestre 2026

Une fois l'opération actable, le Réservataire disposera d'un délai de 1 mois et 1 jour à compter de la convocation à la signature pour procéder à la signature de l'acte notarié.

Faute par le Réservataire d'avoir signé à l'expiration du délai et sauf résiliation amiable, sommation sera faite au Réservataire huit (8) jours à l'avance, à se présenter à jour et heure fixes devant le notaire ci-dessus désigné ; le défaut de régularisation de l'acte rendant au Réservant pleine et entière liberté.

Le défaut de régularisation dans les délais énoncés ci-dessus rendra au Réservant sa pleine et entière liberté : le Réservataire sera considéré comme renonçant à l'acquisition et en supportera les conséquences stipulées ci-avant à l'article 9 "Dépôt de Garantie".

Le projet d'acte de vente, ses annexes, ainsi que le règlement de copropriété ou son projet seront notifiés au Réservataire un mois au moins avant la date de signature.

Article 19. Désignation de l'immeuble

19.a Situation

Le programme immobilier projeté à usage principal d'habitation est situé :

136 Rue du Haut Pressoir à ANGERS (49) – Parcelles cadastrales section CT numéros 433, 447, 448, 468.

Ledit ensemble immobilier fera l'objet d'un découpage en lots suivant un état descriptif de division à réaliser et réparti en plusieurs lots dont notamment un ou plusieurs lots affectés à l'usage d'habitation, un ou plusieurs lots affectés à l'usage de parkings, lequel état descriptif devra être réalisé avant la signature des actes notariés.

Les lots de copropriétés destinés à l'habitation et aux parkings feront l'objet d'un règlement de copropriété suivant acte notarié, et ce dernier sera publié au Service de Publicité Foncière compétent.

19.b Permis de Construire

La société SCCV HAUT PRESSOIR a obtenu un arrêté de permis de construire pour l'ensemble immobilier décrit ci-avant. La réalisation de l'opération est conditionnée à l'obtention de tout permis de construire modificatif ou transfert de permis de construire et à leur caractère définitif, tel qu'indiqué à l'article CONDITIONS SUSPENSIVES ci-après.

19.c Désignation

Ensemble immobilier en R+2+attique comprenant :

-42 logements à usage d'habitation en accession dont 11 logements à prix maîtrisés

L'ensemble est réparti sur 2 cages d'escaliers et repose sur 1 niveau de sous-sol comprenant 49 emplacements de stationnements voiture. 5 stationnements sont également présents en cœur d'îlot au rez-de-chaussée.

19.d Date prévisionnelle d'Achèvement

La date prévisionnelle d'achèvement et de livraison est fixée au plus tard au **4^{ème} trimestre 2027**, sauf report légitime éventuel dans les conditions prévues à l'article 3 des conditions générales.

La présente date sera mise à jour lors de la réitération de l'acte de vente afin de correspondre au calendrier prévisionnel ajusté.

Article 20. Désignation des locaux réservés

Détail des lots réservés :

Lot N° Appartement : _____

Lot(s) N° Parking : _____

Lot(s) N° Annexe : _____

Surface SHAB : _____

Type : _____

Etage : _____

Espace extérieur : (Balcon / Terrasse / Autre) : _____

Le Réservataire prend acte que les éventuelles différences n'excédant pas 5% en plus ou en moins, concernant les surfaces habitables ci-dessus ou les cotes mentionnées aux plans, seront considérées comme admissibles, faisant son profit ou sa perte sans réclamation possible et sans qu'aucune réduction ou hausse de prix ne soient exigibles.

Article 21. Conditions suspensives

21.a Conditions suspensives au profit du Réservant

La présente réservation est réalisée sous les conditions suspensives suivantes, à savoir :

- L'obtention du permis de construire définitif ; L'obtention de tout permis de construire modificatif définitif au profit de la SCCV, et d'une façon générale de toutes les autorisations administratives qui seraient requises ;
- L'absence de recours des tiers, l'absence de retrait de l'administration, l'absence de déféré préfectoral contre ces autorisations ;
- La passation des conventions qu'il serait nécessaire ou utile de conclure avec le ou les voisins ;
- L'acquisition des parcelles foncières formant l'assiette du Permis de Construire mentionné ci-avant ;
- L'obtention des garanties légales d'achèvement ou de remboursement ainsi que la mise en place du financement nécessaire ;
- La délivrance d'une GFA par un établissement bancaire français et de premier rang, conditionnée par la réservation d'au moins 50% du chiffre d'affaires toutes taxes comprises des logements vendus au détail et que la réservation minimum de 50% du chiffre d'affaire des logements vendus au détail soit réalisée **au plus tard avant le 31 janvier 2026**.

Ces conditions suspensives sont cumulatives. Le défaut de réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives énoncées ci-dessus ne pourra en aucun cas être considéré comme une faute du Réservant.

A défaut de la réalisation de l'une ou l'autre de ces conditions suspensives dans les délais indiqués le réservant pourra soit proroger le contrat de réservation en vue de lever lesdites conditions soit mettre fin au contrat, sans indemnité de part et d'autre.

21.b Conditions suspensives au profit du Réserveataire

- Condition suspensive d'obtention de prêt.

Dès l'expiration du délai de rétractation rappelé à l'article 10 ci-dessus, le Réserveataire s'oblige :

- à procéder, dans un délai de **quinze (15) jours**, aux démarches auprès des établissements bancaires de son choix en vue de l'obtention des prêts bancaires nécessaires au financement de son acquisition ;
- à informer le Réserveant ou son représentant de l'obtention de ses crédits bancaires.

Article 22. Prix

Investissement/Autre

Résidence principale

La vente aura lieu moyennant le « Prix de vente total » indiqué ci-après, lequel s'entend comme un prix ferme, définitif et non révisable, hors éventuels contrats d'options ou de modifications acquéreurs indiqués en annexe, de :

Prix de vente total (*en toutes lettres*) (y compris annexes, parkings ou autre...) :

Soit prix de vente total (en chiffres) (y compris annexes, parkings ou autre...) :

Prix de vente du logement :

Prix de vente de l'annexe le cas échéant (parking supplémentaire) :

Pourcentage des frais de commercialisation cumulés liés à la vente du logement :

Montant des frais de commercialisation cumulés liés à la vente du logement ² :

Prix de revient (hors frais de commercialisation) :

Ce montant est plafonné à 10% du prix de revient soit :

[Montant en Euros] _____

Toutes taxes comprises, dont TVA incluse dans le prix au taux actuel en vigueur.

Le prix indiqué aux Présentes Conditions Particulières est ferme, définitif et non révisable en ce que le Réservant, s'engage à le maintenir, sauf à ce qu'il soit augmenté ou diminué du montant de la différence de la TVA, si le taux de celle-ci venait à subir une modification entre la signature des présentes et la réitération définitive de l'acte de vente authentique.

En cas de dépassement du plafond des frais de commercialisation indiqués ci-dessus ou de fausses déclarations, le Réservant sera exonéré de responsabilité, tout dépassement et sanction qui seraient dus, pourront être portées, dans un tel cas, à la charge exclusive du commercialisateur.

Article 23. Modalités de paiement

Le prix fixé à l'article 22 ci-dessus est payable selon l'échéancier prévisionnel cumulé suivant :

Signature de l'acte authentique et travaux démarrés	30 %*
Achèvement des fondations	35 %
Achèvement du plancher bas du RDC	55%
Achèvement du plancher bas du R+1	65 %
Mise hors d'eau	70 %
Mise hors d'air	80 %
Démarrage du cloisonnement	90 %
Achèvement	95 %
Livraison	100%

**en ce cas le montant du dépôt de garantie versé à la réservation*

² Le pourcentage des frais et commissions qui pourront être facturés par les intermédiaires et inclus sont plafonnés à 10% du prix de revient indiqués ci-dessus conformément aux dispositions du décret 2019-1426 du 20 décembre 2019.

Article 24. Dépôt de garantie

En contrepartie de la réservation qui lui est consentie, le **Réservataire** versera, à un compte ouvert en l'office notariale de l'opération :

GMV NOTAIRE NANTES
41 rue Jeanne d'Arc
44000 NANTES

la somme de: _____ €.

Correspondant à _____% du prix de vente, à titre de dépôt de garantie, indisponible, incessible et insaisissable, faute de quoi la présente réservation sera sans effet.

Les parties conviennent que le dépôt de garantie sera versé par le Réservataire au moyen d'un :

Virement sur le compte dudit notaire dans les **10 jours** de la signature des présentes.

Veuillez indiquer lors de l'envoi du virement correspondant au montant du dépôt de garantie, dans le libellé :


« LES TERRASSES DE LA MADELEINE – SCCV HAUT PRESSEIR, [votre nom, INA/IBR] »

NOM DE LA BANQUE :

CAISSE DES DEPOTS
Trésorerie générale
4 Quai de Versailles
44035 NANTES CEDEX 1

DESTINATAIRE :

GMV NOTAIRE NANTES

Relevé d'identité Bancaire				
 Trésorerie Générale 4, Quai de Versailles BP93503 44035 NANTES CEDEX 1	Domiciliation : Siège Social			
	Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
	40031	00001	0000142110S	74
Cadre réservé au destinataire du relevé		Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)		
		FR47	4003	1000 0100 0014 2110 S74
SELAS GMV NOTAIRES Notaires associés 41, rue Jeanne d'Arc - BP 61718 44017 NANTES CEDEX 1		Identifiant International de la Banque (BIC)		
		CDCG FR PP		

Le présent contrat pourra être résilié par le Réservant en cas de non-versement du dépôt de garantie ou d'indisponibilité des fonds dans les conditions prévues ci-dessus.

Article 25. Prêt

25.a Renonciation à recours à un prêt

Le Réserveataire déclare qu'il paiera la totalité du prix sans recours à un prêt, au sens de l'Article L313-40 du Code de la Consommation, et porte ci-dessous la mention manuscrite suivante :

"Je déclare ne pas demander d'emprunt. Je reconnais avoir été informé que si, contrairement aux indications portées au présent acte, je recours néanmoins à un prêt pour payer le prix de la présente vente, je ne pourrai me prévaloir des dispositions des articles L313-24 et suivants du Code de la Consommation."

Signature du Réserveataire

25.b Recours à un prêt

Pour financer son acquisition, le Réserveataire déclare avoir l'intention de solliciter un ou plusieurs prêts :

Type de prêt (Classique / 0% / PLS / Autre) :

Montant maximum emprunté :

Taux maximum du prêt (hors assurances) :

Durée maximum du prêt :

En cas de refus de ces organismes, et conformément à l'Article 7.b.3. le Réserveataire proposera le dossier du Réserveataire à :

Article 26. Médiation de la consommation – Règlement amiable des litiges

Pour tout litige afférent à l'exécution du présent contrat, les parties conviennent de soumettre leur(s) différend(s) à la juridiction compétente.

Néanmoins, en vue de leur résolution amiable, le Réservataire peut adresser toute réclamation au Réservant par courriel (fouzia.yemmou@embreo.fr) ou par téléphone (01 40 99 22 80)

Conformément à l'article L 616-1 du code de la consommation, le réservataire est informé par le réservant 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/>.

Pour tout litige qui ne seraient pas réglés à l'amiable entre elles ou grâce à ce médiateur, il est fait expressément attribution de juridiction aux Tribunaux Civils compétents de la situation du Terrain d'Assiette.

Fait en [] exemplaires,

À : _____

Le : _____

Documents remis avec le contrat :

- | | |
|---|------------------|
| - Notice 68 de vente | <i>oui / non</i> |
| - Plan de vente du logement | <i>oui / non</i> |
| - Plan de vente du parking | <i>oui / non</i> |
| - Plan de vente de l'annexe | <i>oui / non</i> |
| - Plan masse | <i>oui / non</i> |
| - ERP et autres informations réglementaires | <i>oui / non</i> |

Le Réservataire

(Mention manuscrite "lu et approuvé, bon pour réservation")

Le Réservant

(Mention manuscrite "lu et approuvé")

État Civil du Réserveataire

ACQUEREUR Nom _____

Prénom : _____

Date et lieu de Naissance (**Arrondissement**) :

Nationalité : _____

Adresse actuelle : _____

Statut actuel : propriétaire locataire hébergé

Charges mensuelles : _____ €

Parc : privé social

① Domicile : _____

① Portable : _____

Adresse mail : _____

Profession : _____

Catégorie socio-professionnelle³ : _____

Total net ressources annuelles : _____

Nom de l'entreprise : _____

Adresse de l'entreprise : _____

Date d'entrée : _____

CO-ACQUEREUR Nom _____

Prénom : _____

Date et lieu de Naissance (**Arrondissement**) :

Nationalité : _____

Adresse actuelle : _____

Statut actuel : propriétaire locataire hébergé

Charges mensuelles : _____ €

Parc : privé social

① Domicile : _____

① portable : _____

Adresse mail : _____

Profession : _____

Catégorie socio-professionnelle¹ : _____

Total net ressources annuelles : _____

Nom de l'entreprise : _____

Adresse de l'entreprise : _____

Date d'entrée : _____

Destination du Bien acheté :

Résidence principale Résidence secondaire Investissement locatif

SITUATION FAMILIALE

Marié Date et lieu de mariage : _____ Régime matrimonial : _____

Contrat de mariage : Oui Non Date du contrat : _____ Notaire : _____

Divorcé Séparé de Corps et de biens Jugement du Tribunal de _____ le _____

Veuf De : nom, prénom _____ Date et lieu du décès _____

Concubin Célibataire Pacsé Date d'enregistrement du PACS _____

Nombre d'enfants à charge : _____ / Année(s) de naissance _____

³ 1. Agriculteurs exploitants / 2. Artisans, commerçants et chefs d'entreprise / 3. Cadres et professions intellectuelles supérieures / 4. Professions Intermédiaires / 5. Employés / 6. Ouvriers / 7. Retraités / 8. Sans emploi / 9. Rentier / 10. Autre

Notice d'informations Précontractuelles

L'article L221-5 du Code de la consommation impose au Réservant, en sa qualité de professionnel, de donner au Réservataire, en sa qualité de consommateur, lors de la conclusion d'un contrat à distance ou hors établissement, les d'informations précontractuelles énoncées ci-dessous qui ont été listées en suivant l'ordre de l'article L221-5 du Code de la consommation et des articles mentionnés par ce dernier.

1. Les informations prévues à l'article L.111-1 du Code de la consommation relatives au bien réservé :

Les caractéristiques essentielles du bien :

Le bien réservé est celui décrit aux articles 19 et 20 des Conditions Particulières du contrat de réservation.

Le contrat de réservation est régi par les articles L.261-15 et R.261-25 à R.261-31 du Code de la construction et de l'habitation.

Le prix du bien :

Le prix du bien réservé sus décrit et ses modalités de paiement sont celles prévues aux Articles 22 et 23 des Conditions Particulières ainsi qu'aux articles 6 et 8 des conditions générales du contrat de réservation.

La livraison du bien :

Le délai prévisionnel de livraison du bien sus décrit est celui exposé à l'article 19d des conditions particulières ainsi qu'à l'article 3 des conditions générales du contrat de réservation.

Les informations sur l'identité du vendeur :

Les modalités d'exécution du contrat, les modalités prévues pour le traitement des réclamations ainsi que les modalités de livraison du bien :

Les modalités d'exécution du contrat sont décrites dans les conditions générales et particulières du contrat de réservation.

Les modalités prévues pour le traitement des réclamations : Les réclamations doivent être adressées par courrier ou courrier électronique au Réservant à l'attention de : **SCCV HAUT PRESOIR, 2 immeuble Charles Trenet BP 60338 - 44803 SAINT HERBLAIN CEDEX**, une réponse vous sera apportée dans un délai de 10 jours ouvrés.

Les modalités de livraison : la livraison des biens objets de la vente qui serait la suite du contrat de réservation, aura lieu lors d'une visite contradictoire à laquelle le vendeur invitera l'acquéreur, au cours de laquelle il sera procédé à la constatation de l'achèvement desdits biens, à la remise des clés à l'acquéreur et au paiement du solde du prix de vente. A l'occasion de cette visite il sera signé un procès-verbal de livraison mentionnant le cas échéant les réserves émises par l'Acquéreur à cette occasion.

Les garanties légales :

La garantie des vices 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 courre pendant un délai de deux ans à compter de sa réception.

La garantie décennale

SCCV HAUT PRESOIR

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 durée du contrat : La durée du contrat est celle décrite à l'article 18 des Conditions Particulières du contrat de réservation

2. Les informations prévues à l'article L.111-2 du Code de la consommation :

Les conditions générales :

Les conditions générales du contrat de réservation vous ont été remises en même temps que la présente notice d'information précontractuelle.

Les clauses contractuelles relatives à la législation applicable et à la juridiction compétente sont celle figurant aux conditions générales du contrat de réservation.

3. Les informations relatives au droit de rétractation :

Vous avez le droit de vous rétracter du contrat de réservation sans donner de motif dans un délai de dix jours.

Le délai de rétractation expire dix jours après le jour de la conclusion du contrat.

Pour exercer le droit de rétractation, vous devez nous notifier votre décision de rétractation du présent contrat au moyen d'une déclaration dénuée d'ambiguïté (par exemple, lettre envoyée par la poste, adressée à :

SCCV HAUT PRESOIR
C/o EMBREO IMMOBILIER
2 Immeuble Charles Trenet
BP 60338 - 44803 SAINT HERBLAIN CEDEX

Cette décision doit comporter votre nom, votre adresse géographique et, lorsqu'ils sont disponibles, votre numéro de téléphone, votre numéro de télécopieur et votre adresse électronique.

Vous pouvez également utiliser le formulaire type de rétractation qui vous a été remis (mais ce n'est pas obligatoire) à vos frais, par lettre recommandée avec avis de réception.

Pour que le délai de rétractation soit respecté, il suffit que vous transmettiez votre communication relative à l'exercice du droit de rétractation avant l'expiration du délai de rétractation.

Effets de la rétractation

En cas de rétractation de votre part du présent contrat, nous vous rembourserons, le cas échéant, tous les paiements reçus de vous, sans retard excessif et, en tout état de cause, au plus tard quatorze jours à compter du jour où nous sommes informés de votre décision de rétractation du présent contrat.

Nous procéderons au remboursement en utilisant le même moyen de paiement que celui que vous aurez utilisé pour la transaction initiale, sauf si vous convenez expressément d'un moyen différent ; en tout état de cause, ce remboursement n'occasionnera pas de frais pour vous.

Reproduction des textes

Articles L221-5 et L221-6 du Code de la consommation

1. Préalablement à la conclusion d'un contrat de vente ou de fourniture de services, le professionnel communique au consommateur, de manière lisible et compréhensible, les informations suivantes :

- 1. Les informations prévues aux articles L111-1 et L111-2*
- 2. Lorsque le droit de rétractation existe, les conditions, le délai et les modalités d'exercice de ce droit ainsi que le formulaire type de rétractation, dont les conditions de présentation et les mentions qu'il contient sont fixées par décret en Conseil d'Etat;*
- 3. Le cas échéant, le fait que le consommateur supporte les frais de renvoi du bien en cas de rétractation et, pour les contrats à distance, le coût de renvoi du bien lorsque celui-ci, en raison de sa nature, ne peut normalement être renvoyé par la poste ;*
- 4. L'information sur l'obligation du consommateur de payer des frais lorsque celui-ci exerce son droit de rétractation d'un contrat de prestation de services, de distribution d'eau, de fourniture de gaz ou d'électricité et d'abonnement à un réseau de*

SCCV HAUT PRESSOIR

chauffage urbain dont il a demandé expressément l'exécution avant la fin du délai de rétractation ; ces frais sont calculés selon les modalités fixées à l'article L221-5 ;

5. Lorsque le droit de rétractation ne peut être exercé en application de l'article L221-8, l'information selon laquelle le consommateur ne bénéficie pas de ce droit ou, le cas échéant, les circonstances dans lesquelles le consommateur perd son droit de rétractation ;

6. Les informations relatives aux coordonnées du professionnel, le cas échéant aux coûts de l'utilisation de la technique de communication à distance, à l'existence de codes de bonne conduite, le cas échéant aux cautions et garanties, aux modalités de résiliation, aux modes de règlement des litiges et aux autres conditions contractuelles, dont la liste et le contenu sont fixés par décret en Conseil d'Etat.

II. Si le professionnel n'a pas respecté ses obligations d'information concernant les frais supplémentaires mentionnés au I de l'article L112-3 et au 3° de l'article L221-5, le consommateur n'est pas tenu au paiement de ces frais.

III. La charge de la preuve concernant le respect des obligations d'information mentionnées à la présente sous-section pèse sur le professionnel

Article L221-18 du Code de la consommation

Le consommateur dispose d'un délai de quatorze jours pour exercer son droit de rétractation d'un contrat conclu à distance, à la suite d'un démarchage téléphonique ou hors établissement, sans avoir à motiver sa décision ni à supporter d'autres coûts que ceux prévus aux articles L221-23 à L221-25. Toute clause par laquelle le consommateur abandonne son droit de rétractation est nulle.

Le délai mentionné au premier alinéa du présent article court à compter du jour :

- 1. De la conclusion du contrat, pour les contrats de prestation de services et ceux mentionnés à l'article L221-4 ;*
- 2. De la réception du bien par le consommateur ou un tiers, autre que le transporteur, désigné par lui, pour les contrats de vente de biens et les contrats de prestation de services incluant la livraison de biens.*
- 3. Dans le cas d'une commande portant sur plusieurs biens livrés séparément ou dans le cas d'une commande d'un bien composé de lots ou de pièces multiples dont la livraison est échelonnée sur une période définie, le délai court à compter de la réception du dernier bien ou lot ou de la dernière pièce.*
- 4. Pour les contrats prévoyant la livraison régulière de biens pendant une période définie, le délai court à compter de la réception du premier bien.*

Article L221-20 du Code de la consommation

Lorsque les informations relatives au droit de rétractation n'ont pas été fournies au consommateur dans les conditions prévues au 2° du I de l'article L221-5, le délai de rétractation est prolongé de douze mois à compter de l'expiration du délai de rétractation initial, déterminé conformément à l'article L221-18.

Toutefois, lorsque la fourniture de ces informations intervient pendant cette prolongation, le délai de rétractation expire au terme d'une période de quatorze jours à compter du jour où le consommateur a reçu ces informations.

Article L221-21 du Code de la consommation

Le consommateur informe le professionnel de sa décision de rétractation en lui adressant, avant l'expiration du délai prévu à l'article L221-18, le formulaire de rétractation mentionné au 2° du I de l'article L221-5 ou toute autre déclaration, dénuée d'ambiguïté, exprimant sa volonté de se rétracter.

Le professionnel peut également permettre au consommateur de remplir et de transmettre en ligne, sur son site internet, le formulaire ou la déclaration prévus au premier alinéa du présent article. Dans cette hypothèse, le professionnel communique, sans délai, au consommateur un accusé de réception de la rétractation sur un support durable.

La charge de la preuve de l'exercice du droit de rétractation dans les conditions prévues au présent article pèse sur le consommateur.

Article L221-23 du Code de la consommation

Le consommateur renvoie ou restitue les biens au professionnel ou à une personne désignée par ce dernier, sans retard excessif et, au plus tard, dans les quatorze jours suivant la communication de sa décision de se rétracter conformément à l'article L221-21, à moins que le professionnel ne propose de récupérer lui-même ces biens.

Le consommateur ne supporte que les coûts directs de renvoi des biens, sauf si le professionnel accepte de les prendre à sa charge ou s'il a omis d'informer le consommateur que ces coûts sont à sa charge. Néanmoins, pour les contrats conclus hors

SCCV HAUT PRESOIR

établissement, lorsque les biens sont livrés au domicile du consommateur au moment de la conclusion du contrat, le professionnel récupère les biens à ses frais s'ils ne peuvent pas être renvoyés normalement par voie postale en raison de leur nature.

La responsabilité du consommateur ne peut être engagée qu'en cas de dépréciation des biens résultant de manipulations autres que celles nécessaires pour établir la nature, les caractéristiques et le bon fonctionnement de ces biens, sous réserve que le professionnel ait informé le consommateur de son droit de rétractation, conformément au 2° du I de l'article L221-5.

Article L221-24 du Code de la consommation

Lorsque le droit de rétractation est exercé, le professionnel est tenu de rembourser le consommateur de la totalité des sommes versées, y compris les frais de livraison, sans retard injustifié et au plus tard dans les quatorze jours à compter de la date à laquelle il est informé de la décision du consommateur de se rétracter. Pour les contrats de vente de biens, à moins qu'il ne propose de récupérer lui-même les biens, le professionnel peut différer le remboursement jusqu'à récupération des biens ou jusqu'à ce que le consommateur ait fourni une preuve de l'expédition de ces biens, la date retenue étant celle du premier de ces faits.

Au-delà, les sommes dues sont de plein droit majorées du taux d'intérêt légal si le remboursement intervient au plus tard dix jours après l'expiration des délais fixés aux deux premiers alinéas, de 5 % si le retard est compris entre dix et vingt jours, de 10 % si le retard est compris entre vingt et trente jours, de 20 % si le retard est compris entre trente et soixante jours, de 50 % entre soixante et quatre-vingt-dix jours et de cinq points supplémentaires par nouveau mois de retard jusqu'au prix du produit, puis du taux d'intérêt légal.

Le professionnel effectue ce remboursement en utilisant le même moyen de paiement que celui utilisé par le consommateur pour la transaction initiale, sauf accord exprès du consommateur pour qu'il utilise un autre moyen de paiement et dans la mesure où le remboursement n'occasionne pas de frais pour le consommateur. Le professionnel n'est pas tenu de rembourser les frais supplémentaires si le consommateur a expressément choisi un mode de livraison plus coûteux que le mode de livraison standard proposé par le professionnel.

Article L221-5 du Code de la consommation

Si le consommateur souhaite que l'exécution d'une prestation de services commence avant la fin du délai de rétractation mentionné à l'article L221-18, le professionnel recueille sa demande expresse sur papier ou sur support durable.

Le consommateur qui a exercé son droit de rétractation d'un contrat de prestation de services dont l'exécution a commencé, à sa demande expresse, avant la fin du délai de rétractation verse au professionnel un montant correspondant au service fourni jusqu'à la communication de sa décision de se rétracter ; ce montant est proportionné au prix total de la prestation convenu dans le contrat.

Aucune somme n'est due par le consommateur ayant exercé son droit de rétractation si sa demande expresse n'a pas été recueillie en application du premier alinéa du présent article ou si le professionnel n'a pas respecté l'obligation d'information prévue au 4° du I de l'article L221-5

Article L221-26 du Code de la consommation

Le consommateur qui a exercé son droit de rétractation d'un contrat de fourniture de contenu numérique non fourni sur un support matériel n'est redevable d'aucune somme si :

1. Le professionnel n'a pas recueilli son accord préalable exprès pour l'exécution du contrat avant la fin du délai de rétractation ainsi que la preuve de son renoncement à son droit de rétractation ;
2. Le contrat ne reprend pas les mentions prévues au deuxième alinéa des articles L221-9 et L221-13.

Article L221-27 du Code de la consommation

L'exercice du droit de rétractation met fin à l'obligation des parties soit d'exécuter le contrat à distance ou le contrat hors établissement, soit de le conclure lorsque le consommateur a fait une offre.

L'exercice du droit de rétractation d'un contrat principal à distance ou hors établissement met automatiquement fin à tout contrat accessoire, sans frais pour le consommateur autres que ceux prévus aux articles L221-23 à L221-25.

Article L221-28 du Code de la consommation

Le droit de rétractation ne peut être exercé pour les contrats :

SCCV HAUT PRESOIR

1. De fourniture de services pleinement exécutés avant la fin du délai de rétractation et dont l'exécution a commencé après accord préalable exprès du consommateur et renoncement exprès à son droit de rétractation ;
2. De fourniture de biens ou de services dont le prix dépend de fluctuations sur le marché financier échappant au contrôle du professionnel et susceptibles de se produire pendant le délai de rétractation ;
3. De fourniture de biens confectionnés selon les spécifications du consommateur ou nettement personnalisés ;
4. De fourniture de biens susceptibles de se détériorer ou de se périmenter rapidement ;
5. De fourniture de biens qui ont été scellés par le consommateur après la livraison et qui ne peuvent être renvoyés pour des raisons d'hygiène ou de protection de la santé ;
6. De fourniture de biens qui, après avoir été livrés et de par leur nature, sont mélangés de manière indissociable avec d'autres articles ;
7. De fourniture de boissons alcoolisées dont la livraison est différée au-delà de trente jours et dont la valeur convenue à la conclusion du contrat dépend de fluctuations sur le marché échappant au contrôle du professionnel ;
8. De travaux d'entretien ou de réparation à réaliser en urgence au domicile du consommateur et expressément sollicités par lui, dans la limite des pièces de rechange et travaux strictement nécessaires pour répondre à l'urgence ;
9. De fourniture d'enregistrements audio ou vidéo ou de logiciels informatiques lorsqu'ils ont été scellés par le consommateur après la livraison ;
10. De fourniture d'un journal, d'un périodique ou d'un magazine, sauf pour les contrats d'abonnement à ces publications ;
11. Conclut lors d'une enchère publique ;
12. De prestations de services d'hébergement, autres que d'hébergement résidentiel, de services de transport de biens, de locations de voitures, de restauration ou d'activités de loisirs qui doivent être fournis à une date ou à une période déterminée ;
13. De fourniture d'un contenu numérique non fourni sur un support matériel dont l'exécution a commencé après accord préalable exprès du consommateur et renoncement exprès à son droit de rétractation.

Etat des Risques et Pollutions



Ce QR Code peut servir à vérifier l'authenticité des données contenues dans ce document.

ÉTAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Etabli le 16 juillet 2025

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles.

L'état des risques est obligatoire à la première visite.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis www.georisques.gouv.fr. Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site Internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

PARCELLE(S)

49100 ANGERS

Code parcelle :
000-CT-468



Parcelle(s) : 000-CT-468, 49100 ANGERS

1 / 9 pages



A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES EXISTANTS ET FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL SONT :



MOUVEMENT DE TERRAIN

Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Plan de Prévention des Risques Naturels nommé PPRN-Mvt - Anciennes ardoisières du pourtour d'Angers a été prescrit et peut affecter votre bien.

Date de prescription : 22/05/2023

Un PPR prescrit est un PPR en cours d'élaboration à la suite d'un arrêté de prescription.

Un PPR qui est en cours d'élaboration n'est pas applicable, mais il doit faire l'objet d'une information des potentiels futurs locataires ou des futurs acquéreurs au titre de l'information acquéreur-locataires. vous pouvez trouver des informations complémentaires notamment la zone d'étude auprès de votre préfecture.

Le PPR couvre les aléas suivants :
Mouvement de terrain

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



SISMICITÉ : 2/5

- 1 - très faible
- 2 - faible
- 3 - modéré
- 4 - moyen
- 5 - fort

Un tremblement de terre ou séisme, est un ensemble de secousses et de déformations brusques de l'écorce terrestre (surface de la Terre). Le zonage sismique détermine l'importance de l'exposition au risque sismique.





RADON : 3/3

- 1 : potentiel radon faible
- 2 : potentiel radon moyen
- 3 : potentiel radon significatif

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte. Ce gaz est présent partout dans les sols et il s'accumule dans les espaces clos, notamment dans les bâtiments.





RAPPEL

Plans de prévention des risques

Votre Immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques. Il peut être concerné par l'obligation de réaliser certains travaux. Pour le savoir vous devez consulter le PPR auprès de votre commune ou sur le site de votre préfecture.

Sismicité

Pour certains bâtiments de taille importante ou sensibles, des dispositions spécifiques à mettre en œuvre s'appliquent lors de la construction.

Pour connaître les consignes à appliquer en cas de séisme, vous pouvez consulter le site :
<https://www.gouvernement.fr/risques/seisme>

Radon

Le bien est situé dans une zone à potentiel radon significatif. En plus des bonnes pratiques de qualité de l'air (aérer quotidiennement le logement par ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour, ne pas obstruer les systèmes de ventilation), il est donc fortement recommandé de procéder au mesurage du radon dans le bien afin de s'assurer que sa concentration est inférieure au niveau de référence fixé à 300 Bq/m³, et idéalement la plus basse raisonnablement possible. Il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment pour réaliser un diagnostic de la situation et vous aider à choisir les solutions les plus adaptées selon le type de logement et la mesure. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, vous devrez réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

Recommandation

Pour faire face à un risque, il faut se préparer et connaître les bons réflexes.

Consulter le dossier d'information communal sur les risques (DICRIM) sur le site Internet de votre mairie et les bons conseils sur georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger



INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ? Oui Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site Internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

Le propriétaire doit joindre les extraits de la carte réglementaire et du règlement du PPR qui concernent la parcelle.

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire



ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

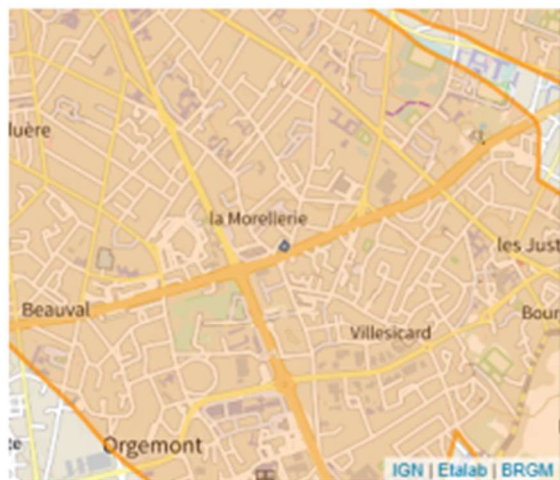


ARGILE : 2/3

- 1 : Exposition faible
- 2 : Exposition moyenne
- 3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition moyenne : La probabilité de survenue d'un sinistre est moyenne, l'intensité attendue étant modérée. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails : <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3>



POLLUTION DES SOLS (500 m)

Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements, changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 8 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).

Les données disponibles mentionnent enfin la présence d'anciennes activités qui ont localisées dans le centre de la commune par défaut. La présente analyse n'en tient donc pas compte. Le détail de ces données est consultable en ANNEXE 3.





ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres Indemnités par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 23

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 15

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrête du	Sur le JO du
INTE0300592A	15/07/2003	16/07/2003	03/10/2003	19/10/2003
INTE1617716A	11/05/2016	11/05/2016	28/06/2016	20/07/2016
INTE2031566A	19/09/2020	19/09/2020	23/11/2020	03/12/2020
INTE2119792A	19/06/2021	21/06/2021	30/06/2021	02/07/2021
INTE8800136A	15/01/1988	20/02/1988	07/04/1988	21/04/1988
INTE9400331A	21/12/1993	15/01/1994	30/06/1994	09/07/1994
INTE9400539A	24/07/1994	24/07/1994	15/11/1994	24/11/1994
INTE9500070A	17/01/1995	31/01/1995	06/02/1995	08/02/1995
INTE9800067A	10/08/1997	10/08/1997	12/03/1998	28/03/1998
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
IOCE1132263A	22/08/2011	22/08/2011	28/11/2011	01/12/2011
IOME2328840A	12/09/2023	12/09/2023	27/10/2023	03/11/2023
NOR19830111	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
NOR19830516	01/04/1983	28/04/1983	16/05/1983	18/05/1983
NOR19830910	25/07/1983	26/07/1983	10/09/1983	11/09/1983

Sécheresse : 5

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrête du	Sur le JO du
INTE0500808A	01/07/2003	30/09/2003	22/11/2005	13/12/2005
INTE9200474A	01/05/1989	31/12/1991	16/10/1992	17/10/1992
INTE9700395A	01/01/1992	30/11/1996	19/09/1997	11/10/1997
INTE9800443A	01/12/1996	31/08/1998	19/11/1998	11/12/1998
IOME2308745A	01/04/2022	30/09/2022	03/04/2023	03/05/2023

Mouvement de Terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrête du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

SCCV HAUT PRESOIR



Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrête du	Sur le JO du
NOR19830910	25/07/1983	26/07/1983	10/09/1983	11/09/1983

Grêle : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrête du	Sur le JO du
NOR19830910	25/07/1983	26/07/1983	10/09/1983	11/09/1983



ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

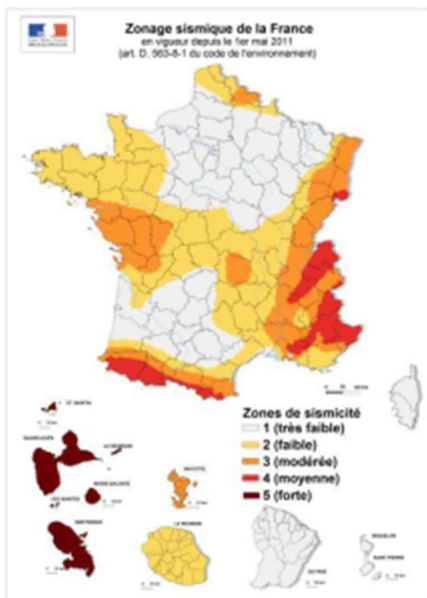
Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
	https://mches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4004305
GARAGE DE L'OUEST	https://mches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4004136
	https://mches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4004304
	https://mches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4004361
	https://mches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4004359
	https://mches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4004360
	https://mches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4004362
	https://mches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4004375



Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

Le zonage sismique sur ma commune



Le zonage sismique de la France:

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques. Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: très faible, faible, modérée, moyenne, forte. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition au risque sismique.

La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

- I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée
- II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles
- III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux
- IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4	Règles CPMI-EC8 Zone 5	
		Aucune exigence	Eurocode 8			
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en zone 1, aucune règle parasismique n'est imposée ;
- en zone 2, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;
- en zone 3 et 4, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;
- en zone 5, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme>

Que faire en cas de séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/que-faire-en-cas-de-seisme>

Fiche Financement réservataire

Total revenus annuels : ----- € ----- €

Dont détail (annuel)	ACQUEREUR	CO- ACQUEREUR
Salaire net annuel		
BIC, BNC, BA		
Revenus fonciers bruts		
Autre		
Total		

Financement prévisionnel : Crédit Comptant

INVESTISSEMENT :

- Prix global de l'acquisition : _____ €
- Estimation frais d'acte d'acquisition : _____ €
- Estimation frais d'hypothèque : _____ €
- Estimation frais de mise en copropriété : _____ €

- **COUT TOTAL :** _____ €

FINANCEMENT :

- Fonds Propres : _____ €
- Revente d'un bien : _____ €
- Autre : _____ €

- **RESTE A FINANCER :** _____ €

Prêts à solliciter :

Nature (1)	Montant	Durée	Type (2)	Taux	Remboursement mensuel
TOTAL					

(1) Préciser : bancaire, 0%, PLS... (2) Fixe, révisable, capé, in fine...

DEPOT DE GARANTIE :

SCCV HAUT PRESSOIR

Le Réserveataire versera le la somme de €.

En un virement à l'ordre de l'office notariale de l'opération suscitée.

Lettre type de rétractation

Articles L.121-5 et suivant, L. 121-18 à L121-28 et R.221-1 du Code de la consommation
[Veillez compléter et renvoyer le présent formulaire uniquement si vous souhaitez vous rétracter du contrat de réservation]

À l'attention de :

**SCCV HAUT PRESOIR
C/o EMBREO IMMOBILIER
2 Immeuble Charles Trenet
BP 60338 - 44803 SAINT HERBLAIN CEDEX**

Je/Nous () vous notifie/notifions (*) par la présente ma/notre (*) rétractation du contrat de réservation logements portant sur le bien ci-dessous :*

Réservé le :

Nom du (des) acquéreur(s) :

Adresse du (des) acquéreur(s) :

Signature du (des) acquéreur(s) (uniquement en cas de notification du présent formulaire sur papier)

Date :

* Rayer la mention inutile

Prise en charge des frais de notaire

Prise en charge des Frais de Notaire

La SCCV HAUT PRESOIR s'engage à prendre en charge les frais de notaire à l'occasion de la régularisation, par acte authentique, de la vente consentie à :

Nom du/des Réservataire(s) :

N° lot(s) réservé (s): / Annexe(s) N° :

Montant du lot principal : €

Montant de l'(ou des) annexe(s) : €

Montant Global de l'acquisition TTC : € **Taux de TVA**%

Il est précisé que la prise en charge des frais de notaire par la SCCV HAUT PRESOIR est conditionnée à la réitération de l'acte authentique de vente dans les 60 jours suivant sa date de notification SRU.

Cette facilité ne s'étend pas aux perceptions accessoires à la mutation (frais d'acte de prêt ou provision pour frais de bornage et constitution cahier de charges, frais afférents à l'établissement du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division (éventuellement EDDV), fonds de roulement), qui demeurent acquittées par les acquéreurs.

Elle est exclusive de tout autre et notamment, le remboursement des intérêts d'anticipation sur les débloques de prêt principal dont le Réservataire déclare faire son affaire personnelle.

Signature des parties :

Le Réservataire

Le Réservant