

# L'ORÉE DU CANAL

AUBERVILLIERS / 93

## CONTRAT DE RESERVATION



## **ARTICLE 1. CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1 – PROJET**

Nom du programme : L'Orée du Canal

Adresse : 1-3 Rue Claude Bernard et 11-25 rue du Port, 93300 AUBERVILLIERS

Description du programme : Résidence composée de quatre bâtiments comptant 75 logements en accession à la propriété, élevés au-dessus d'un niveau et demi de parkings comprenant 76 places de stationnement en sous-sol :

- Bâtiment A : 12 logements
- Bâtiment B : 25 logements
- Bâtiment C : 19 logements
- Bâtiment D : 19 logements

FAYAT IMMOBILIER IDF est titulaire d'un permis de construire n° PC 093 001 24 A0020 délivré par la mairie d'Aubervilliers le 15 octobre 2024 autorisant la création d'un ensemble immobilier de soixante-quinze (75) logements en R+4 à R+6 répartis sur quatre bâtiments sur la parcelle située à AUBERVILLIERS (Seine-Saint-Denis), 1-3 rue Claude Bernard et 11-25 rue du Port, cadastrée section H numéros 134 à 141, 143, 195, 196, 219, 220, 233, 234, 269 et 271.

Le permis de construire a régulièrement été affiché sur le terrain, ainsi qu'il résulte de trois procès-verbaux établis en date des 18/10/2024, 19/11/2024 et 19/12/2024 par la SAS LIEURADE, huissiers de justice à SARCELLES. Le permis est actuellement purgé de tout recours.

Le transfert de l'autorisation administrative de FAYAT IMMOBILIER IDF à la SCCV AUBERVILLIERS PORT LANDY 1 a été délivré par la mairie le 7 mars 2025.

Architecte de conception : M2H Ateliers

Notaire des ventes : Me FRICOTEAUX – 11 rue des Ursulines – 93200 SAINT-DENIS

### **2 - DESIGNATION DES LOTS RESERVES – PRIX**

COPROPRIETE	N° LOT	Surface habitable Approximative	Surface annexe approximative	Prix HT	TVA	Prix TTC (en chiffres)
Appartement /						
Balcon / Terrasse						
Jardin						
Parking						
			PRIX TOTAL			

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

(en lettres)

€

(en chiffres)

€

Se décomposant comme suit :

- Prix hors taxe (en chiffres) : €
- Tva 5.5% (en chiffres) : €

PARAPHE :

//

Il est ici précisé que, sauf disposition législative contraire, toute nouvelle variation du taux de TVA, qui interviendrait postérieurement aux présentes et préalablement à l'encaissement de la dernière des échéances prévues à l'article 1 des conditions générales, fera le profit ou la perte du RESERVATAIRE.

Dépôt de garantie remis par virement d'un montant de 1 500€ à l'ordre du notaire de l'opération dans un compte séquestre spécialement ouvert à son nom à l'Office Notarial indiqué au paragraphe « 6- DEPOT DE GARANTIE » ci-après.

(1) Depuis le 1er janvier 2015 tout versement de plus de 3000 euros chez un notaire doit être effectué par virement (Art. L. 112-6-1 Code monétaire et financier).

En sus de ce prix, lors de la signature de l'acte authentique de vente, le RESERVATAIRE supportera les frais et honoraires du notaire afférents à l'acte de vente et relatifs à son prêt ainsi que sa quote-part de rédaction, d'établissement et de publication du règlement de copropriété.

### 3 – REALISATION DE LA VENTE :

La signature de l'acte de vente interviendra au plus tard quatre-vingt-dix (90) jours après la notification faite au RESERVATAIRE à l'initiative du RESERVANT, telle que prévue à l'article 2.2 ci-après.

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

### 4 – TRIMESTRE PREVISIONNEL D'ACHEVEMENT ET DE LIVRAISON : T2 2027

### 5 – ECHELONNEMENT PREVISIONNEL DU PRIX GLOBAL TTC

Le prix sera réglé selon l'échéancier ci-dessous, en fonction de l'avancement des travaux

	POURCENTAGE A CHAQUE STADE	POURCENTAGE CUMULE
DEPOT DE GARANTIE	1 500€	1 500€
DEMARRAGE EFFECTIF DES TRAVAUX	30% - 1 500€	30 %
ACHEVEMENT DES FONDATIONS	5 %	35 %
ACHEVEMENT PLANCHER BAS DU RDC	20 %	55%
ACHEVEMENT PLANCHER HAUT DU 1 <sup>ER</sup> ETAGE	10%	65%
MISE HORS D'EAU	5 %	70 %
MISE HORS D'AIR	10 %	80 %
ACHEVEMENT DES CLOISONS	10 %	90 %
A L'ACHEVEMENT DES TRAVAUX	5 %	95 %
A LA LIVRAISON *	5%	100 %

\*paiement par chèque de banque

Après la signature de l'acte de vente, les échéances seront exigibles dans le délai maximum de (15) quinze jours suivant la réception de l'appel de fonds correspondant sauf pour l'échéance « Livraison » payable au jour de l'évènement. Tout retard dans le paiement des fractions de prix faisant l'objet d'appels de fonds par rapport au délai indiqué dans l'appel de fonds donnera lieu à une indemnité de 1% de la somme exigée par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier.


### 6 – DEPOT DE GARANTIE

Au titre du dépôt de garantie et en contrepartie de la présente réservation, la somme de 1500 € (mille cinq cent euros) est versée par le RESERVATAIRE, au moyen :

PARAPHE :

//

D'un virement d'un montant de 1500 € (mille cinq cent euros) sur le RIB de l'étude de Me FRICOTEAUX ci-dessous. Le virement devra être visible sur le Compte de l'Etude, dans les 15 jours de la signature des Présentes, et libellé comme suit : L OREE DU CANAL/ NOM DU RESERVATAIRE.

 <b>Relevé d'Identité Bancaire</b>	<b>Domiciliation : DEPARTEMENT NUMERAIR</b>							
	<table border="1"><tr><td><b>Code Banque</b></td><td><b>Code Guichet</b></td><td><b>N° de compte</b></td><td><b>Clé RIB</b></td></tr><tr><td><b>40031</b></td><td><b>00001</b></td><td><b>0000122753B</b></td><td><b>45</b></td></tr></table>	<b>Code Banque</b>	<b>Code Guichet</b>	<b>N° de compte</b>	<b>Clé RIB</b>	<b>40031</b>	<b>00001</b>	<b>0000122753B</b>
<b>Code Banque</b>	<b>Code Guichet</b>	<b>N° de compte</b>	<b>Clé RIB</b>					
<b>40031</b>	<b>00001</b>	<b>0000122753B</b>	<b>45</b>					
DDFIP SEINE-SAINT-DENIS 13 ESPLANADE JEAN MOULIN 93009 BOBIGNY CEDEX Tel : 01 48 96 61 44	Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN) <b>FR03 4003 1000 0100 0012 2753 B45</b>							
Cadre réservé au destinataire du relevé	Identifiant international de la banque (BIC) <b>CDCG FR PP</b>							
SCP Y. FRICOTEAUX, X. PILLEBOUT, H.VAN ELSLANDE NOTAIRES 11 RUE DES URSULINES  93200 ST DENIS								
Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virements, paiements de quittances, etc ...). Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et vous évite ainsi des réclamations pour erreur ou retard d'imputation.								

## 7 – DESTINATION DU BIEN

- Résidence principale  
 Résidence secondaire  
 Investissement locatif

## ARTICLE 2. CONDITIONS GENERALES ET CONDITIONS SUSPENSIVES DE LA VENTE

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

### 2.1.- CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

Si la vente envisagée est proposée par le RESERVANT et conclue, elle aura lieu en l'état futur d'achèvement (sauf si l'achèvement de l'immeuble intervient avant la signature de l'acte authentique auquel cas les locaux seront vendus achevés au sens de l'article R 261.1 du CCH) sur la base d'un contrat de vente établi en conformité, tant avec les articles L261.10 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation; laquelle vente devant notamment prévoir les conditions et charges suivantes :

#### 2.1.1 - Pour le RESERVANT :

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

PARAPHES :

//

locaux, sous réserve du respect par ce dernier de l'échéancier de paiement prévu à l'acte de vente ; l'achèvement des locaux vendus s'appréciera par application des dispositions de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,

### 2.1.2 - Pour le RESERVATAIRE :

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

Le RESERVANT conservera les pouvoirs de Maître d'Ouvrage et aura, en outre, le pouvoir irrévocable de passer après la vente, s'il y a lieu, toute convention de cessions de terrains, de cours communes, de servitudes et autres, nécessaire pour la réalisation de l'immeuble, ainsi que de déposer toute demande de permis de construire ou d'autorisation administrative qui s'avérerait nécessaire ou utile pour la bonne réalisation de l'opération de construction, dont tout ou partie forme l'objet de la réservation.

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

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

### 2.1.3 - Faculté de substitution

#### Au profit du RESERVANT

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

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

#### Au profit du RESERVATAIRE

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

## **2.2 - CONDITIONS SUSPENSIVES**

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

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

#### Obtention de la garantie financière d'achèvement

Le présent contrat de réservation est soumis à la condition suspensive de l'obtention par le RESERVANT d'une garantie financière d'achèvement de l'ensemble Immobilier à édifier sur le terrain, bénéficiant aux acquéreurs des logements du projet, émanant d'une banque notoirement solvable ayant son siège en Europe qui garantira notamment, dans les

//

conditions de l'article R261-21 b) du code de la construction et de l'habitation, le versement des sommes nécessaires tant à l'achèvement des biens, tel qu'il est défini aux présentes qu'à l'achèvement du surplus de l'ensemble immobilier.

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

### 2.1.1 Conditions suspensives stipulées dans le seul intérêt du RESERVANT

#### Prescriptions archéologiques

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

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

#### Situation environnementale

Le présent contrat de réservation est soumis à la condition suspensive d'absence de pollution du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier caractérisée par les trois conditions cumulatives suivantes, le prix ayant été convenu sur ce principe :

- Absence de travaux de dépollution et/ou sujétions particulières imposées par les services compétents de la préfecture et/ou de surcoût de construction lié à une éventuelle pollution pour la réalisation du programme de construction du RESERVANT ;
- compatibilité totale des terres laissées en place avec l'usage auquel le terrain est destiné (logements) ;
- admission des terres à excaver (induites par la réalisation du projet) dans les installations de stockage de déchets inertes (ISDI - ancienne classe 3) conformément aux conditions de l'arrêté du 28 octobre 2010.

### 2.1.2 Conditions suspensives stipulées dans le seul intérêt du RESERVATAIRE

Le RESERVATAIRE déclare

#### 2.1.2.1. Qu'il entend avoir recours à un ou des prêts :

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

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

Le RESERVATAIRE s'oblige à déposer sa (ses) demande(s) de prêt(s) dans un délai de 15 jours à compter de la notification des présentes et à en justifier au RESERVANT.

Il devra en justifier au RESERVANT, faute de quoi, ce dernier pourrait invoquer la caducité des accords.

Le RESERVATAIRE s'engage à effectuer toutes les formalités nécessaires pour obtenir l'accord de prêt dans un délai maximum de 45 jours de la signature du présent contrat.

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

En cas de refus de prêt par le premier établissement financier, le RESERVATAIRE s'oblige à constituer et à redéposer son dossier auprès d'un autre organisme financier, qui pourra si besoin lui être proposé par le RESERVANT, dans les quinze jours de la notification du refus de prêt / Dans cette hypothèse le délai de réalisation de la condition ci-dessus sera prorogé d'un mois.

**Condition de réalisation de la condition suspensive :**

//

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

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

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

#### **2.1.2.2. Qu'il n'entend pas avoir recours à un prêt :**

*"Je déclare ne pas avoir recours à un ou plusieurs prêt(s) pour le financement de l'acquisition objet du présent contrat de réservation. Je reconnais avoir été informé(e) que si j'avais néanmoins recours à un ou plusieurs prêt(s), je ne pourrai me prévaloir des dispositions de la Loi n°79-596 du 13 juillet 1979, pour considérer le présent contrat de réservation caduque et demander la restitution du dépôt de garantie."*

**MENTION MANUSCRITE À RECOPIER PAR CHACUN DES RESERVATAIRES SUIVIE DE SA SIGNATURE**

### **2.3 - FACULTE DE RETRACTATION**

Conformément aux dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ci-après reproduit, le présent contrat sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au(x) RESERVATAIRE(s).

Le(s) RESERVATAIRE(s) aura (ont) la possibilité de se rétracter pendant un délai de dix (10) jours à compter du lendemain de la première présentation de cette lettre. La faculté de rétractation doit être exercée avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de pluralité de RESERVATAIRES (concubins, époux mariés, partenaires pacsés etc) :

#### Notifications – pouvoirs réciproques

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

### **2.4- DELAIS**

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

Dans ce cas, le RESERVANT, ou son notaire, notifiera au RESERVATAIRE, par lettre recommandée avec accusé de réception, le projet d'acte de vente au moins un (1) mois avant la date de signature de l'acte de vente et la date de signature. Cette notification interviendra avec l'ensemble des pièces prévues par les lois et décrets en vigueur. Ces pièces pourront lui être adressées sous forme dématérialisée type CD Rom, clé USB conformément aux dispositions de l'article 34 du décret numéro 67-11666 du 22 décembre 1967 ; le RESERVATAIRE

PARAPHES :

//

reconnaissant qu'il dispose d'un matériel lui permettant d'ouvrir et de lire sans difficulté technique l'ensemble des documents. Il est ici également expressément prévu que la notification pourra être réalisée par lettre recommandée électronique ainsi qu'il est dit et accepté en 2.16.

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

Dans le cas où le RESERVATAIRE ne se présenterait pas pour signer l'acte de vente à une date qui aura été arrêtée dans les 45 jours de la notification du projet d'acte de vente, le RESERVANT lui adressera soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par acte extrajudiciaire, une sommation de se présenter au jour et heure fixés, en l'étude du notaire du programme, à l'effet de procéder à régularisation de l'acte de vente.

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

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

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

## **2.5 - PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT**

### **2.5.1 – Prix et Taxe à la Valeur Ajoutée**

Le prix des biens réservés aux présentes est stipulé au 1.2 ci-dessus. Ce prix s'entend Taxe à la Valeur Ajoutée comprise au taux de 5.5% (cinq virgule cinq pour cent).

En cas de modification de ce taux de TVA, le prix serait modifié pour tenir compte de l'incidence de cette modification, toute variation du taux de cette TVA faisant le profit ou la perte du RESERVATAIRE. Il en serait de même pour tenir compte de l'incidence de tout autre impôt, redevance ou taxe dus à raison de la vente des biens qui postérieurement à ce jour, viendraient à être modifiés ou qui deviendraient applicables.

Ce taux réduit de TVA s'appliquera dans le cadre des dispositions prévues aux 7° du I et 2° du III de l'article 278 sexies du Code Général des Impôts.

Afin de pouvoir appliquer le taux réduit de TVA, le **RESERVATAIRE** atteste :

- Qu'il entend procéder à l'acquisition des lots susvisés à l'article 3.1 en vue de les occuper lui-même à usage de résidence principale ; le **RESERVATAIRE** attestera, soit lors de son acte d'acquisition, soit lors de la souscription de la déclaration d'achèvement, que le logement est acquis pour un usage de résidence principale pendant dix (10) ans. Le **RESERVATAIRE** est informé que lorsque la condition d'usage de résidence principale cesse d'être remplie (revente, usage de résidence secondaire, usage locatif, etc..) dans les dix ans qui suivent le fait générateur de l'opération, il sera tenu au paiement du complément d'impôt dû résultant de la différence entre le taux réduit et le taux normal de TVA, diminué d'un dixième par année de détention à compter de la première année.

Précisions faites, qu'ainsi qu'il résulte du Bulletin Officiel des Finances Publiques (publication BOI-TVA-IMM-20-20-20 du 24 avril 2019) :

- Que le bénéfice du taux réduit de la TVA ne sera pas remis en cause dans les cas de survenance, pour l'acquéreur ou son conjoint, des événements suivants :
  - décès ;
  - décès d'un descendant direct faisant partie du ménage ;
  - mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement en cause ;
  - chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à l'institution nationale publique mentionnée à l'article L 5312-1 du code du travail ;
  - délivrance d'une carte d'invalidité définie à l'article L241-3 du code de l'action sociale et des familles ;
  - divorce ou dissolution d'un pacte civil de solidarité entre les cohabitants.

//

- Que les évènements ci-après sont également pris en compte au titre des exceptions, dès lors qu'ils sont postérieurs à la livraison du logement concerné par le taux réduit de TVA :
  - mariage ou conclusion d'un pacte civil de solidarité, à condition que le bien n'ait pas été acquis par les ou l'un des futurs époux ou partenaires dans le cadre d'une indivision ;
  - naissance d'un enfant ;
  - délivrance d'une carte d'invalidité définie à l'article L 241-3 du code de l'action sociale et des familles à l'un des enfants à charge.
  
- Qu'il satisfait aux conditions de ressources prévues par la loi et que les ressources du ménage (le foyer fiscal) du **RESERVATAIRE** ne dépassent pas les seuils suivants, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026 :

Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France, hors Paris et communes limitrophes	Autres régions métropolitaines
Une personne seule	38.843 €	38.843 €	33.770 €
Deux personnes ne comportant aucune personne à charge, à l'exception des jeunes ménages ; ou une personne seule en situation de handicap	58.055 €	58.055 €	44.098 €
Trois personnes ; ou une personne seule avec une personne à charge ; ou jeune ménage sans personne à charge ; ou deux personnes dont au moins une est en situation de handicap	76.103 €	69.784 €	54.233 €
Quatre personnes ; ou une personne seule avec deux personnes à charge ; ou trois personnes dont au moins une est en situation de handicap	90.861 €	83.591 €	65.474 €
Cinq personnes ; ou une personne seule avec trois personnes à charges ; ou quatre personnes dont au moins une est en situation de handicap	108.105 €	98.954 €	77.021 €
Six personnes ; ou une personne seule avec quatre personnes à charge ; ou cinq personnes dont au moins une est en situation de handicap	121.647 €	111.356 €	86.803 €
Par personne supplémentaire	+ 13.556 €	+ 12.408 €	+ 9.682 €

### 2.5.2 - Modalités de paiement

Le prix de vente des locaux est payable selon l'échéancier indiqué au 1.5. Il est précisé que la date de livraison et d'exécution des travaux énoncée au 1.4 est susceptible d'être modifiée comme il sera dit au 2.6. ci-après.

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

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

### 2.6 - DATE PREVISIONNELLE DE LIVRAISON

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

Pour l'application de cette disposition, seraient notamment considérées comme des causes légitimes :

- Les intempéries et phénomènes climatiques retenus par le maître d'œuvre et justifiés par les relevés de la station météorologique la plus proche du chantier telles qu'elles sont définies par la Fédération Française du Bâtiment ;
- les grèves (qu'elles soient générales, particulières au secteur du Bâtiment et à ses industries annexes ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier, ou qu'elles concernent les services publics de

PARAPHES :

//

transport dans la mesure où cela entraînerait des perturbations notoires et significatives dans le déroulement du chantier) ;

- les retards entraînés par la recherche ou la désignation d'une ou plusieurs nouvelle(s) entreprise(s) se substituant à l'une ou plusieurs entreprise(s) (du chantier ou nécessaire(s) à son approvisionnement) qui serait (seraient) en redressement ou en liquidation judiciaire (le Réserveur devra en justifier au Réserveur, au moyen notamment de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressées par le maître d'œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant et copie de cet avis) ;
- l'ouverture d'une procédure collective et/ou l'octroi d'un plan de sauvegarde d'une ou des entreprises effectuant les travaux ;
- la défaillance des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs (la justification de la défaillance pouvant être fournie par le Réserveur au Réserveur, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'Œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant) ;
- la découverte de zones de pollution ou de contaminations des terrains d'assiette de l'opération ou d'anomalies du sous-sol telles que présence de source, d'eau ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, ou à des reprises en sous œuvre des immeubles voisins, de poche d'eau ou de tassement différentiel, cavité souterraine, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants, découverte d'engins explosifs, munitions, etc.), de la découverte d'amiante non révélée par les sondages et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation autres que celles révélées par un éventuel rapport d'audit des sols établi préalablement au démarrage du chantier et autres que celles connues au jour de la Vente au vu du résultat des études et diagnostics réalisés à cette date ; étant expressément convenu que cette cause légitime de suspension de délai ne pourra pas être opposée par le Réserveur au Réserveur après l'achèvement des fondations des bâtiments dont dépendent les Biens ou que composent les Biens ;
- la recherche et/ou la découverte de vestiges archéologiques dans le terrain d'assiette ainsi que toutes prescriptions ordonnées par les services administratifs compétents en matière d'archéologie ;
- les difficultés d'approvisionnement dont celles qui résulteraient de vols, dégradation ou acte de vandalisme dont le chantier et les entreprises y intervenant seraient victimes, et à la reprise des dommages ainsi causés, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au RESERVANT devenu VENDEUR ;
- Le retard dans la mise à disposition par les organismes concessionnaires des différents fluides (ENEDIS ORANGE, VEOLIA., G.R.D.F., compagnie des eaux, télécom, etc.) sur justificatif du maître d'œuvre, sauf si ces retards sont imputables au Réserveur, à ses maîtres d'œuvre ou entreprises ;
- Le retard dans l'exécution de voiries devant permettre l'accessibilité au site, voiries dont l'exécution ne serait pas à la charge du Vendeur ;
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au RESERVANT devenu Vendeur) ;
- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, attentats, cataclysmes, catastrophes naturelles, les accidents de chantier, les incendies, épidémie, pandémie et piratage informatique suffisamment substantiel qui serait de nature à entraver significativement l'activité normale du Réserveur ou de ses sous-traitants ;
- L'incidence de demandes de travaux complémentaires ou modificatifs par l'Acquéreur sous réserve que celle-ci soient indiquées sur le devis correspondant ;
- Les retards de paiement de l'Acquéreur, dans le règlement des appels de fonds concernant la partie principale du prix et des intérêts de retard, et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le Vendeur aurait accepté de réaliser ;
- Les retards liés à l'accueil en France des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 résultant, notamment, de toute décision ou acte légal, réglementaire ou individuel imposant des restrictions d'activité et/ou de circulation des véhicules et/ou des personnes et/ou d'approvisionnement en matériaux, comme de toutes difficultés d'accès au chantier pour les personnels des entreprises ou d'approvisionnement du chantier.

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

## 2.7 - DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la réservation, objet du présent contrat, le RESERVATAIRE verse, à un compte spécial ouvert à son nom, en l'étude du notaire ou de l'établissement financier désigné à l'article 1.6., un dépôt de garantie dont le montant

//

PARAPHES :
------------

est stipulé au 1.6 ci-dessus qui restera indisponible, inaccessibles et insaisissables conformément à l'article L.261.15 du Code de la Construction et de l'Habitation.

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

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

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

Le dépôt de garantie sera également restitué :

- Dans le cas où le RESERVANT n'offrirait pas la vente dans le délai indiqué au 2.7 ci-après, Si le RESERVATAIRE use de son droit de rétractation dans le délai de 10 jours prévu à l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Ce délai de rétractation commencera à courir à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée contenant le présent contrat de réservation,
- Le jour de la vente, en cas de réalisation de la vente, s'il a été versé par chèque, selon le montage financier de l'ACQUEREUR (le montant du dépôt de garantie pourra aussi être déduit de l'échéance due le jour de la vente),
- Ou encore, en cas de défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives stipulées aux présentes, ainsi que dans les autres cas visés à l'article R. 261-31 reproduits à l'article suivant (3.6).

## **2.8 - REPRODUCTION DES ARTICLES R.261-28 A R.261-31 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION**

### Article R.261-28

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

### Article R.261-29

*« Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du RESERVATAIRE dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des RESERVATAIRES des différents locaux composant un immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique comportant une rubrique par RESERVATAIRE. >>*

### Article R.261.30

*« Le RESERVANT doit notifier au RESERVATAIRE le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte ».*

### Article R.261.31

*« Le dépôt de garantie est restitué sans retenue ni pénalité au RESERVATAIRE :*

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

PARAPHES :

//

consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10%.

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

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

## 2.9 - REMISE DES DOCUMENTS

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu, annexés aux présentes :

- le plan masse de l'ensemble immobilier,
- le plan des locaux à usage d'habitation,
- Le plan de vente du parking le cas échéant
- la notice descriptive,
- l'état des risques et pollutions,

## 2.10 - ELECTION DE DOMICILE

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

- le RESERVANT en son siège social,
- le RESERVATAIRE en son domicile ou siège social tel qu'indiqué en tête des présentes.

## 2.11 – DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

Les données à caractère personnel sont destinées aux services internes du RESERVANT concernés par l'exécution du contrat ainsi qu'à la société FAYAT IMMOBILIER IDF et à leurs Prestataires Techniques ainsi qu'aux Prestataires ayant à en connaître aux fins d'exécution du Contrat ou des services.

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

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

Le RESERVATAIRE peut faire valoir ses droits en contactant FAYAT IMMOBILIER IDF soit par mail à l'adresse [contact@fayatimmobilier-idf.com](mailto:contact@fayatimmobilier-idf.com) soit par courrier au 2 Avenue du Général de Gaulle, 91170 VIRY CHATILLON en justifiant de son identité. En cas de litige, il dispose également du droit de saisir la CNIL.

//

## 2.12 – LITIGES

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

Conformément à l'article L 616-1 du code de la consommation, le RESERVATAIRE est informé par le RESERVANT qu'il a la possibilité, en cas de contestation non résolue au préalable avec le Service Clientèle, de recourir à la procédure de médiation de la consommation en saisissant le médiateur MEDIMMOCONSO par voie postale à l'adresse suivante : Association MEDIMMOCONSO, 1 Allée du Parc de Mesemena – Bât A – CS 25222 – 44505 LA BAULE CEDEX ou depuis son site internet <http://medimmoconso.fr/>.

## 2.13 - REPRODUCTION DES ARTICLES L.271-1 ET L.271.2 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

### ARTICLE L.271-1

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

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

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

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

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

### ARTICLE L.271-2

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

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

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

*Est puni de 30 000 € d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en*

//

*méconnaissance des alinéas ci-dessus. »*

#### **2.14 - GARANTIE FINANCIERE D'ACHEVEMENT**

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

#### **2.15 - ASSURANCES**

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

#### **2.16 - ACCES AU CHANTIER**

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

#### **2.17 - TRAVAUX MODIFICATIFS OU COMPLEMENTAIRES**

Le RESERVATAIRE peut souhaiter apporter certaines modifications au plan de vente proposé.

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

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

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

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

#### **2.18 – COURRIER RECOMMANDE ELECTRONIQUE**

Conformément à l'article 43.1 du règlement européen eIDAS, chaque RESERVATAIRE autorise l'expéditeur soussigné à lui adresser toutes notifications pour les besoins du présent contrat ; et notamment pour celles relatives au délai de rétractation prévu par l'article L 271-1 du code de la Construction et de l'habitation et au délai de réflexion prévu par l'article R 261-30 du code de la Construction et de l'habitation, par courrier recommandé électronique avec accusé de réception au sens des dispositions des articles 1126 et 1369-8 du code civil aux adresses suivantes (ci-après, et le cas échéant, respectivement pour chaque RESERVATAIRE, le « Compte e-mail ») :

***(Merci d'indiquer une adresse mail distincte en cas de pluralité de RESERVATAIRES)***

Pour M. XXX : XXX@XXX

//

.....

Pour M. XXX : XXX@XXX

.....

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.

**Fait à**

**Le**

**En (2) DEUX exemplaires,**

LE RESERVANT

**Signature**

LE RESERVATAIRE

**Signature**

//

PARAPHS :

## LISTE DES ANNEXES

- Plan de vente de l'appartement
- Plan de vente du parking le cas échéant
- Plan Masse de l'opération
- Notice descriptive
- Etat des Risques & Pollutions

//

PARAPHE :