

**TITRE II - CONDITIONS GENERALES**  
**PARTIE 1**

*Le présent contrat de réservation intéresse les personnes dénommées RESERVANT et RESERVATAIRE et les biens ci-après identifiés, et comporte RESERVATION de ceux-ci dans le cadre juridique d'une VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT.*

*La dénomination " RESERVATAIRE " et " RESERVANT " définit l'entité juridique du "CONTRACTANT", sans égard au nombre, à la personnalité physique ou morale de celui-ci, à son intervention directe ou par mandataire, et emporte, sauf stipulation expresse contraire, solidarité en cas de pluralités de personnes répondant à la même dénomination.*

*Le terme « les PARTIES » désigne tant le RESERVATAIRE que le RESERVANT.*

*Le terme "L'ENSEMBLE IMMOBILIER" ou « IMMEUBLE » désigne tant le terrain que les ouvrages qui seront édifiés sur ou au sein de celui-ci ; lorsque cela est nécessaire, ils sont distingués par l'emploi des expressions : le "TERRAIN", les "CONSTRUCTIONS".*

*Le terme « BIEN » ou « Les BIENS » ou « BIENS RESERVES » désigne l'immeuble objet des présentes.*

*Pour l'application et l'interprétation du présent contrat de réservation, les termes et dénominations ci-avant, qu'ils soient indifféremment utilisés au singulier ou au pluriel, avec une minuscule ou une majuscule auront les sens résultant des définitions ci-dessus, sauf si le contexte impose un sens différent.*

*Le présent contrat comprend un TITRE I - CONDITIONS PARTICULIERES et un TITRE II - CONDITIONS GENERALES en deux parties formant un corps indivisible.*

**EXPOSE PREALABLE**

**PROJET DU RESERVANT**

Le **RESERVANT** projette de réaliser après la démolition des constructions existantes, sur des terrains sis à PARIS (75017) 44 Boulevard de Douaumont et à CLICHY-LA-GARENNE (92110) 44 Boulevard de Douaumont.

Un terrain cadastré à PARIS comme suit :

Section	N°	Lieudit	Surface
CA	23	44 BD DE DOUAUMONT	00 ha 00 a 85 ca

Un terrain cadastré à CLICHY-LA-GARENNE comme suit :

Section	N°	Lieudit	Surface
AF	2	44 BD DE DOUAUMONT	00 ha 04 a 20 ca

Le Programme de Construction dénommé « Batignolles Campus » et ci-après désigné :

Un **ENSEMBLE IMMOBILIER** de 1 667,43 mètres carrés de surface de plancher représentant au global :

- Une résidence étudiante de soixante (60) chambres en R +5, avec espace mixte cafétéria, Lounge et salles d'études situé au rez-de-chaussée ;
- Une (1) place de stationnement PMR ;
- Un niveau de sous-sol, des locaux vélos, une toiture végétalisée avec de la végétation tombante sur le mur pignon Nord-Est.

### **PROJET DU RESERVATAIRE**

L'acquisition que se propose de réaliser le **RESERVATAIRE** aux termes du présent contrat de réservation est celle de biens immobiliers meublés, régis par les règles de la copropriété, au sein de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** mentionné ci-dessus.

Le **RESERVANT** s'est rapproché de la société Odalys Résidences, société par actions simplifiée au capital de 3.000.000 EUR, ayant son siège social à Aix-en-Provence (Bouches-du-Rhône), Parc de la Duranne, 655, avenue René Descartes, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Aix-en-Provence sous le numéro 487 696 080 (ci-après dénommée « l'exploitant ») qui, après avoir étudié le projet du **RESERVANT**, s'est engagée à signer avec chaque **RESERVATAIRE** un bail commercial dans les conditions ci-après plus amplement définies.

### **ARTICLE 1 - Le RESERVANT**

La Société dénommée « **SNC CLICHY DEVELOPPEMENT** », Société en nom collectif au capital de 1 000,00 Euros, dont le siège social est situé à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 123 Rue du Château, identifiée au SIREN sous le numéro 934 226 770 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Représentée par Jonathan ILUNGA ou Mickael DINANT, domicilié professionnellement à PARIS (75116) 45 Avenue Georges Mandel, agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs en date du 6 mars 2025 par Madame Valérie DUBANT-KUNG.

Madame Valérie DUBANT-KUNG, domiciliée professionnellement au siège social de la société, agissant en qualité de Directrice Générale de la société dénommée « **DUVAL DEVELOPPEMENT** », société par actions simplifiée, dont le siège social est situé à PARIS (75016), 45 avenue Georges Mandel, identifiée au SIREN sous le numéro 408 723 187 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, ayant tous les pouvoirs à cet effet tant en vertu des statuts qu'en vertu de la loi.

Ladite société dénommée « **DUVAL DEVELOPPEMENT** », agissant en sa qualité de Présidente de la société dénommée « **DUVAL DEVELOPPEMENT ILE-DE-FRANCE** », nommée statutairement à cette fonction en vertu des statuts du 8 juin 2007 et ayant tous pouvoirs à cet effet tant en vertu des statuts qu'en vertu de la loi.

Précision étant ici faite par le **RESERVANT** que ladite société dénommée « **DUVAL DEVELOPPEMENT** » était anciennement dénommée « **COMPAGNIE FONCIERE DES ALIZES - CFA** », dont la dénomination a été modifiée en vertu d'une décision unanime des associés en date du 14 octobre 2016 et ladite société dénommée « **DUVAL DEVELOPPEMENT ILE-DE-FRANCE** » était elle-même anciennement dénommée

« **CFA ILE DE FRANCE** » et dont la dénomination a été modifiée en vertu d'une décision unanime des associées en date du 14 octobre 2016.

Ladite société dénommée « **DUVAL DEVELOPPEMENT ILE-DE-FRANCE** », agissant en qualité de gérante et associée de la société dénommée « **SNC CLICLY DEVELOPPEMENT** », Société en nom collectif au capital de 1 000,00 Euros, dont le siège social est situé à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 123 rue du Château, identifiée au SIREN sous le numéro 934 226 770 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE, nommée statutairement à cette fonction et ayant tous pouvoirs à cet effet tant en vertu des statuts qu'en vertu de la loi.

## ARTICLE 2 – OBJET DU PRESENT CONTRAT

Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées au présent contrat, le **RESERVANT** s'oblige à offrir, par préférence à tout autre acquéreur, en contrepartie du versement d'un dépôt de garantie, au **RESERVATAIRE**, qui l'accepte, de lui vendre, en état futur d'achèvement, conformément aux dispositions des articles L 261-1 à L 261-22 et R 261-1 à R 261-33 du Code de la construction et de l'habitation, des biens immobiliers, dont la consistance et les caractéristiques de construction sont indiquées, à titre prévisionnel, aux présentes.

Le **RESERVATAIRE** déclare, par les présentes, accepter, sans obligation d'acquérir pour lui, la faculté qui lui est ainsi conférée, dans les conditions énumérées aux présentes.

Le **RESERVATAIRE** s'engage à acquérir, concomitamment à la réitération des présentes par acte authentique, le mobilier meublant les biens réservés directement auprès de l'exploitant qui en sera le garant.

La liste du mobilier meublant les biens réservés demeure ci-annexée.

## ARTICLE 3 – REGIME JURIDIQUE DES CONSTRUCTIONS

### Etat descriptif de division(s) et Règlement(s) de copropriété

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dont dépendent pour tout ou partie les biens objet du présent contrat de réservation, seront divisés en un certain nombre de lots privatifs et placés sous le régime de la copropriété prévu par la Loi du 10 Juillet 1965 et ses textes subséquents aux termes d'un(des) acte(s) à recevoir par tout notaire de la société d'exercice libéral par actions simplifiée dénommée « **MICHELEZ NOTAIRES** » titulaire d'un Office Notarial à la résidence de PARIS (75017) 128 Boulevard de Courcelles.

L'état(s) descriptif(s) de division de et le(s) règlement(s) de copropriété sera(ont) notifié(s) au **RESERVATAIRE** avec le projet d'acte dont il sera question ci-après.

## ARTICLE 4 – AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

### 1-Permis de Construire

En vue de la construction de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dont dépendent les biens réservés, le **RESERVANT** a obtenu un arrêté de permis de construire le 22 mai 2025 sous le numéro PC 092 024 24D 0019 délivré par Monsieur le Maire de la Commune de CLICHY-LA-GARENNE.

Ce permis de construire a fait l'objet d'un affichage régulier sur les lieux de construction, visible depuis la voie publique, ainsi que le déclare le **RESERVANT**, pendant une durée continue de deux (2) mois, ainsi qu'il résulte de procès-verbaux de constat d'affichage réalisés par la société dénommée « SAS AXE LEGAL, Commissaires de Justice associés » dont le siège social est situé à CERGY-PONTOISE, 2-4 Rue du Lendemain, en date des 31 mai, 30 juin et 31 juillet 2025.

Le **RESERVANT** déclare que ladite autorisation est désormais définitive ainsi qu'il résulte d'une attestation de non-recours et non retrait contre l'arrêté de permis de construire délivrée par la Direction de l'Urbanisme de la Ville de CLICHY-LA-GARENNE le 15 octobre 2025 et d'une attestation de non-recours contre l'arrêté de permis de construire délivrée par le Tribunal administratif de CERGY-PONTOISE en date du 14 octobre 2025.

### 2- Déclaration préalable

Dans le cadre de l'instruction du permis de construire, le **RESERVANT** déclare avoir reçu un courrier lui ayant été adressé par la Direction de l'Urbanisme de la Ville de PARIS l'informant de déposer également une demande d'autorisation d'urbanisme sur la commune de Paris, sans laquelle, le permis de construire ne pourrait être délivré.

Par conséquent et afin de respecter la demande des services instructeurs et obtenir la délivrance du permis de construire, le **RESERVANT** déclare avoir procédé au dépôt d'un dossier de demande de déclaration préalable au service de l'urbanisme de la Commune de PARIS et avoir obtenu en date du 24 mars 2025 une attestation de non-opposition à déclaration préalable sous le numéro 075 117 25 V0144 délivré par La direction de l'Urbanisme de la ville de Paris.

Cette attestation fait l'objet d'un affichage régulier sur les lieux de construction, visible depuis la voie publique, ainsi que le déclare le **RESERVANT**, pendant une durée continue de deux (2) mois, ainsi qu'il résulte de procès-verbaux de constat d'affichage réalisés par la société dénommée « SAS AXE LEGAL, Commissaires de Justice associés » dont le siège social est situé à CERGY-PONTOISE, 2-4 Rue du Lendemain, en date des 25 avril, 30 mai et 30 juin 2025.

Le **RESERVANT** déclare que ladite autorisation est désormais définitive ainsi qu'il résulte d'une attestation de non-recours et non retrait contre l'arrêté de non-opposition à la déclaration préalable délivrée par la Direction de l'Urbanisme de la Ville de PARIS le 25 août 2025 et d'une attestation de non-recours contre l'arrêté de non-opposition à la déclaration préalable délivrée par le Tribunal administratif de PARIS.

Le **RESERVANT** se réserve le droit, sans que le concours du **RESERVATAIRE** soit nécessaire et sans qu'il puisse s'y opposer et exercer de ce fait aucune réclamation sous quelque forme que ce soit, de déposer toute demande de permis modificatif qu'il juge nécessaire, de modifier en plus ou en moins le nombre

d'appartements, leur composition et leur répartition, de modifier les annexes, espaces communs et services de la résidence, à la seule exception des lots objet des présentes et que la résidence conserve sa destination de résidence avec services pour étudiants.

#### ARTICLE 5 - SITUATION LOCATIVE

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dont dépendent les biens réservés est destiné à être exploité par la société Odalys Résidences en tant que résidence avec services pour étudiants, ladite société s'étant engagée à assurer 3 des 4 services (la réception de la clientèle, le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison) visés à l'article 261 D 4 du Code Général des Impôts.

A cette fin, la société Odalys Résidences signera avec chaque réservataire un bail commercial portant sur les biens réservés d'une durée ferme qui démarrera au lendemain de l'achèvement des travaux fixé à titre prévisionnel le **31 août 2028** pour expirer au **30 juin** suivant la onzième année du bail.

Le **RESERVATAIRE** reconnaît avoir pris connaissance de l'intégralité des dispositions dudit bail dont le projet demeure ci-annexé et les accepter.

Les dispositions régissant le bail commercial susvisé sont des conditions essentielles de l'engagement du **RESERVATAIRE** sans lesquelles il ne se serait pas engagé.

#### ARTICLE 6 - DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX - LIVRAISON

La date d'achèvement - livraison prévisionnelle des biens immobiliers meublés est fixée au plus tard le **31 août 2028**, sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison dans les conditions ci-après plus amplement détaillées au « TITRE II - CONDITIONS GENERALES Partie 2 » du présent contrat.

#### ARTICLE 7 - MODALITES JURIDIQUES DE LA VENTE

##### Forme de la vente

Les **PARTIES** déclarent que la destination projetée des biens réservés est l'habitation.

Par suite, le présent contrat se trouve dans le champ d'application du secteur protégé, conformément à l'Article 1601-3 du Code Civil et aux articles L 261-10 et R 261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Si le présent contrat est conclu à une date telle que l'achèvement de l'**IMMEUBLE** intervienne effectivement avant la signature de l'acte authentique, les biens seront vendus achevés au sens de l'Article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, des travaux de parachèvement étant éventuellement encore en cours.

##### Statut du présent contrat

Le présent acte constitue un contrat préliminaire établi conformément aux articles L 261-15 et R 261-25 du Code de la Construction et de l'Habitation, aux termes duquel le **RESERVANT** réserve au **RESERVATAIRE**, qui accepte, les fractions de l'**IMMEUBLE** à usage de résidence pour étudiants à édifier à PARIS (75017) 44 Boulevard de Douaumont envisagées dans leur état futur.

## ARTICLE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU REGIME LMP/LMNP

Le **RESERVATAIRE** envisage de soumettre les biens au régime fiscal du LMP ou LMNP.

Mention est ici faite que le **RESERVANT** ne garantit nullement le régime fiscal actuel lié à la location, ni d'éventuels avantages fiscaux pouvant être attendus par le **RESERVATAIRE** qui entend soumettre les biens au régime LMP/LMNP.

Le **RESERVATAIRE** déclare avoir connaissance des obligations tant fiscales que comptables liées à l'investissement réalisé dans le cadre du régime LMP/LMNP.

Le **RESERVATAIRE** est informé qu'il lui est conseillé de recourir aux services d'un cabinet d'expertise comptable afin de l'aider dans le suivi de toutes les obligations comptables et fiscales.

### **Conditions financières particulières relatives aux modalités de paiement du prix, à la location et conditions de remboursement de la TVA :**

La présente réservation est réalisée dans une résidence fournissant au minimum 3 des 4 prestations définies à l'article 261-D-4 du Code Général des Impôts, qui permet, sous conditions, la soumission à la TVA des locations meublées ou garnies à usage d'habitation.

Le **RESERVATAIRE** a la possibilité de récupérer la TVA grevant l'acquisition du ou des biens objet de la présente réservation, sous réserve du respect des conditions et obligations permettant l'assujettissement des loyers à la TVA.

Le **RESERVATAIRE**, simultanément à l'acquisition des biens, s'engage à donner à bail commercial à un exploitant unique les locaux objet des présentes qui seront aménagés et meublés par l'exploitant à compter de leur mise à disposition par le **RESERVANT**, pour une durée de onze (11) ans ferme minimum.

Le **RESERVATAIRE** est informé s'agissant de la récupération de la TVA de l'obligation de maintenir cette exploitation effective jusqu'au commencement de la 20<sup>ème</sup> année suivant celle de l'acquisition.

Les modifications de taux de TVA applicable qui pourraient intervenir seraient supportées par le **RESERVATAIRE** devenu acquéreur.

### **Informations au RESERVATAIRE**

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

L'attention du **RESERVATAIRE** est attirée sur les risques afférents à un investissement locatif (ex. : non-respect des conditions d'octroi de l'incitation fiscale, y compris des conditions de mise en location, défaillance de l'exploitant, évolution défavorable du marché locatif) susceptibles d'entraîner la perte du bénéfice des incitations fiscales et/ou la remise en cause de l'équilibre financier de l'investissement.

## ARTICLE 9 – PRIX DE VENTE

Le **RESERVATAIRE** sera redevable du prix tel que défini à l'article « PRIX DE VENTE » du Titre I - CONDITIONS PARTICULIERES du présent contrat.

Ce prix comprend la totalité des impôts, taxes, redevances, primes d'assurance dommage ouvrage, constructeur non réalisateur, et responsabilité civile, la totalité des participations mises à la charge des constructeurs et maîtres d'ouvrages, toutes les taxes et participations dont le fait générateur est ou sera le permis de construire et/ou tout permis de construire modificatif, ou encore l'opération de construction, et notamment la taxe d'aménagement, taxe et frais de branchement et de raccordement à tous réseaux utiles à la desserte de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, impôts fonciers jusqu'à la livraison.

Ce prix ne tient pas compte des frais à la charge du **RESERVATAIRE**, résultant :

- \* des frais, droits et honoraires de l'acte de vente notarié et de formalités consécutives,
- \* des frais se rapportant aux prêts que le **RESERVATAIRE** à l'intention d'utiliser ou de solliciter,
- \* des frais d'établissement de procuration authentique à l'effet de régulariser l'acte authentique de vente le cas échéant,
- \* des frais et des charges financières des emprunts qui seront contractés par le **RESERVATAIRE**,
- \* de la quote-part des frais de montage juridique (frais de géomètre, d'établissement de l'état descriptif de division-règlement de copropriété et de dépôts de pièces du programme immobilier) incombant à chaque acquéreur, étant précisé que cette quote-part sera déterminée en tenant compte des millièmes de copropriété attribués à chaque lot de copropriété,
- \* et le montant correspondant aux variations de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances existants ou à créer et non notifiés à la date de signature du présent contrat de réservation,
- \* des éventuels intérêts de retard qui pourraient être dus par le **RESERVATAIRE** devenu Acquéreur,

Le prix hors taxe stipulé à l'article « PRIX DE VENTE » du Titre I - CONDITIONS PARTICULIERES du présent contrat est ferme et définitif.

En cas de variation du taux de la TVA antérieurement ou postérieurement à la signature de l'acte authentique de vente, le prix sera majoré ou minoré en fonction de cette variation.

#### **Modalités de paiement :**

Le prix sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Les appels de fonds successifs se feront selon l'échelonnement suivant sans pouvoir excéder les plafonds prévus par la loi :

Cas dans lequel le Réservataire souscrit l'option « Avance TVA Promoteur » (Financement HT) :

- a) Jusqu'à concurrence de 83.333 % du prix TTC, les règlements seront effectués directement par le Réservataire au Réservant par tirage sur le prêt que le Réservataire aura obtenu, conformément à l'échéancier suivant :

État d'avancement	Échéance	Cumul
<b>Dépôt de Garantie prévu aux présentes</b>	<b>1500€</b>	<b>1500€</b>
<b>A la signature de l'acte authentique de vente</b>	<b>30%*</b>	<b>30%</b>
Achèvement des fondations	5 %	35 %
Achèvement plancher haut RdC	30 %	65 %
Mise hors d'eau	5 %	70 %
Mise hors d'air	13,33 %	83,33 %

- b) Le surplus sera réglé directement sur les fonds en dépôt en la comptabilité du notaire, en vertu du pouvoir qui sera expressément consenti par le Réservataire au terme du contrat de réservation, de percevoir le crédit de départ de TVA, selon l'échéancier ci-dessous :

État d'avancement	Échéance	Cumul
Achèvement des cloisons	6.667 %	90 %
Achèvement de l'immeuble	5 %	95 %
Livraison	5 %	100 %

Cas dans lequel les Biens sont financés en TTC :

STADE	POURCENTAGE	POURCENTAGE CUMULE
Dépôt de Garantie prévu aux Présentes	1 500 Euros	1 500 Euros
A la signature de l'acte authentique de vente	30 % *	30 %
A l'achèvement des fondations	5 %	35 %
A l'achèvement plancher haut rez-de-chaussée	30 %	65 %
Mise hors d'eau	5 %	70 %
Mise hors d'air	13,33 %	83,33 %
A l'achèvement des cloisons	6.667 %	90 %
A l'achèvement de l'immeuble	5 %	95 %
Livraison - Mise à disposition	5 %	100 %

\*Sous déduction des sommes versées au titre du dépôt de garantie prévu au paragraphe « MONTANT DU DEPOT DE GARANTIE VERSE » du Titre I - CONDITIONS PARTICULIERES du présent contrat.

Les versements ci-dessus prévus n'excèdent pas les pourcentages prévus à l'Article R 261 -14 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Sur le prix, il sera exigible comptant, au jour de la signature de l'acte authentique de vente, une somme toutes taxes comprises correspondant au stade d'avancement des travaux conformément à l'échéancier précité.

Le **RESERVATAIRE** sera redevable du solde du prix au fur et à mesure de l'avancement des travaux, conformément à l'échéancier précité.

Le **RESERVATAIRE** s'oblige à effectuer le règlement de chaque versement de la fraction du prix stipulée payable à terme dans le délai de quinze (15) jours à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception demandant le versement de l'appel de fonds.

Dans le cas où le RESERVANT souscrit à l'option « Avance TVA Promoteur », le **RESERVANT** procédera à l'avance de la TVA pour le compte du **RESERVATAIRE** conformément à l'attestation demeurée ci-jointe et annexée.

En conséquence les appels de fonds « Achèvement des cloisons », « Achèvement de l'immeuble » et

« Livraison - Mise à disposition » seront réglés par le **RESERVATAIRE** au moyen de la TVA récupérée sur les appels de fonds précédents conformément au dispositif « Principe de l'Avance TVA Promoteur » exposé dans la note demeurée ci-jointe et annexée.

L'exigibilité des fractions de prix stipulées payables à terme en fonction de l'échéancier visé ci-dessus sera justifiée de la manière suivante savoir :

- ✓ Pour les échéances de travaux : sur production d'une attestation d'avancement des travaux établie par l'architecte en charge du suivi des travaux de l'opération,
- ✓ Pour l'achèvement des biens réservés : sur production de l'attestation de l'architecte en charge du suivi des travaux de l'opération déclarant que les biens réservés sont achevés au sens du présent contrat,
- ✓ Pour l'échéance de livraison : sur signature du procès-verbal de livraison.

Toute somme formant partie du prix qui ne serait pas payée à son exacte échéance serait, de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, passible d'un intérêt calculé au taux mensuel d'un pour cent (1,00 %), calculé proportionnellement au nombre de jours de retard.

Cette pénalité deviendrait exigible le premier jour de chaque mois de retard. Son versement ne vaudrait pas, de la part du **RESERVANT**, accord de délai de règlement.

Le paiement du prix sera garanti par l'hypothèque légale spéciale du vendeur réservé au **RESERVANT** indépendamment de l'action résolutoire.

**Le prix des biens mobiliers sera payable à l'exploitant selon l'échéancier suivant** : cent pour cent (100 %) à la signature de l'acte authentique de vente des biens réservés.

Le prix des biens mobiliers sera payable à l'exploitant.

#### ARTICLE 10 – DEPOT DE GARANTIE

En considération de la présente réservation, et en contrepartie du préjudice qui pourrait en résulter pour le **RESERVANT**, en cas de non signature de la vente en état futur d'achèvement par le seul fait du **RESERVATAIRE**, dans le délai ci-dessus fixé, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, et notamment par suite de la perte qu'il éprouverait du fait de l'obligation dans laquelle il se trouverait de rechercher un nouvel acquéreur, les **PARTIES** conviennent de fixer le montant du dépôt de garantie à la somme fixée à l'article « MONTANT DU DEPOT DE GARANTIE VERSE » du Titre I - CONDITIONS PARTICULIERES du présent contrat.

Le dépôt de garantie est versé par le **RESERVATAIRE** au **RESERVANT** sous la forme d'un virement correspondant à l'ordre de tout notaire de la société d'exercice libéral par actions simplifiée dénommée « MICHELEZ NOTAIRES », titulaire d'un Office Notarial à la résidence de PARIS (75017) 128 Boulevard de Courcelles, et dans le respect des dispositions des articles L271-2 et L261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, restera au compte du **RESERVATAIRE** jusqu'à la régularisation de l'acte authentique de vente. Lors de la passation de l'acte authentique, elle sera imputée sur la partie du prix payée comptant.

En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes tel que prévu par l'article 1590 du Code civil permettant aux **PARTIES** de se départir de leur engagement.

Le **RESERVATAIRE** ne pourra recouvrer la somme versée, sous déduction des frais, débours et honoraires pouvant être dus au notaire, que s'il justifie de la non-réalisation, hors sa responsabilité telle qu'elle est indiquée à l'article 1304-3 du Code civil, de l'une ou l'autre des conditions suspensives énoncées aux présentes.

Il est ici littéralement rappelé la teneur des alinéas 3 et 4 de l'article L 261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation :

*« Les fonds déposés en garantie sont indisponibles, incessibles et insaisissables, jusqu'à la conclusion du contrat de vente.*

*Ils sont restitués dans le délai de trois mois au déposant si le contrat n'est pas conclu du fait du vendeur, si la condition suspensive prévue à l'article L313-41 du code de la consommation n'est pas réalisée, ou si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux prévisions du contrat préliminaire ».*

Dans le cas contraire - c'est-à-dire pour le cas où le **RESERVATAIRE** déciderait ne pas poursuivre la réalisation des présentes sans pouvoir se prévaloir de l'un des motif(s) légitime(s) ci-avant visés - cette somme restera acquise de plein droit au **RESERVANT**, sous déduction des frais, débours et honoraires pouvant être dus au notaire.

Le **RESERVATAIRE** autorise dès à présent, et ce irrévocablement, le tiers convenu ci-après déterminé à se libérer de cette somme entre les mains du **RESERVANT**, sous la déduction sus-indiquée, dès constatation faite de son manquement fautif aux obligations résultant des présentes. Le tiers convenu, caissier de l'Office Notarial chargé d'établir l'acte, mandataire commun des **PARTIES**, détiendra cette somme pour le compte de qui il appartiendra. La mission du tiers convenu sera de remettre la somme versée comme il est dit ci-dessus au **RESERVANT** ou au **RESERVATAIRE** selon ce qui est convenu aux termes du présent contrat.

En cas de défaut de paiement du dépôt dans les conditions détaillées ci-avant, le présent contrat pourra être considéré comme résolu, mais ce uniquement par le **RESERVANT**, ce dernier pouvant exiger ou non la résolution de la présente réservation.

Conformément aux dispositions de l'article R 261-27 du Code de la construction et de l'habitation, la teneur des articles R 261-28 à R 261-31 dudit Code est reproduite ci-dessous :

**ARTICLE R 261-28 :**

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

**ARTICLE R 261-29 :**

*Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du RESERVATAIRE dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un Notaire. Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par 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 Vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire.  
b) si le prix de vente excède de plus de 5 pour cent (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 pour cent aux prévisions dudit contrat.*

*d) si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé.*

*e) si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 pour cent.*

*Dans les cas prévus au présent article, le RESERVATAIRE 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 11 – REALISATION DE LA VENTE**

Conformément aux dispositions de l'article R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, le **RESERVANT** notifiera, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, au **RESERVATAIRE**, un (1) mois au moins avant la signature de l'acte authentique de vente, le projet de l'acte de vente en état futur d'achèvement des biens réservés.

Cet acte sera reçu par tout notaire de la société d'exercice libérale par actions simplifiée dénommée « MICHELEZ NOTAIRES », titulaire d'un Office Notarial à la résidence de PARIS (75017) 128 Boulevard de Courcelles, **au plus tard le 30 Décembre 2026** sauf prorogation.

Le **RESERVATAIRE** disposera, à compter de la réception le projet de l'acte de vente en état futur d'achèvement des biens réservés, d'un délai d'un mois au moins avant la signature pour examiner le projet d'acte de vente et en vérifier la conformité avec les termes du présent contrat.

Le **RESERVATAIRE** pourra toutefois demander que l'acte soit signé avant l'expiration du délai d'un mois prévu ci-dessus.

La vente ne sera parfaite que par la signature de cet acte à laquelle le transfert de propriété est expressément subordonné. Elle sera en outre consentie notamment sous les charges et conditions stipulées aux présentes.

Faute pour le **RESERVATAIRE** d'avoir signé l'acte de vente dans le délai DEUX (2) MOIS de la réception du projet d'acte de vente notifié dans les conditions ci-dessus, et sauf résiliation amiable ou prorogation conventionnelle, sommation sera faite par le **RESERVANT** au **RESERVATAIRE**, huit (8) jours calendaires à l'avance, de se présenter au jour et à l'heure fixés devant le notaire ci-dessus désigné pour signer l'acte. Le défaut de régularisation de l'acte de vente au jour et à l'heure fixés rend au **RESERVANT** pleine et entière liberté de disposer des biens et de les proposer à toute personne de son choix.

De même, la manifestation écrite par le **RESERVATAIRE** au **RESERVANT** de ne pas donner suite à la présente réservation, rendra le **RESERVANT** libre de disposer des biens et de les proposer à toute personne de son choix.

En outre, le défaut de régularisation de l'acte authentique dans les délais impartis ci-dessus du fait du **RESERVATAIRE**, toutes les conditions suspensives étant réalisées, le dépôt de garantie restera acquis au **RESERVANT**. En revanche, si le défaut de régularisation au sein dudit délai est imputable au **RESERVANT**, le dépôt de garantie sera restitué au **RESERVATAIRE**.

Dans l'hypothèse où la réalisation de la vente serait subordonnée à la réalisation d'une condition suspensive d'obtention de(s) prêt(s) par le **RESERVATAIRE**, ce dernier s'oblige à déposer ses demandes de prêts au plus tard dans un délai de trente (30) jours à compter des présentes et à justifier au **RESERVANT** de ce dépôt par tous moyens utiles (lettre ou attestation).

La réalisation de cette condition suspensive résultera de la production d'une offre de prêt du ou des établissements bancaires sollicités.

Le **RESERVATAIRE** devra justifier au **RESERVANT** de l'acceptation ou du refus de ce(s) prêt(s), par pli recommandé adressé au plus tard dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai ci-dessus. A défaut d'envoi d'une telle lettre dans le délai fixé, les présentes seront caduques si bon semble au **RESERVANT**.

Si la condition suspensive n'était pas réalisée dans un délai au plus tard de deux (2) mois à compter de la notification du présent contrat au **RESERVATAIRE** conformément à l'article L271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, chacune des **PARTIES** reprendrait sa pleine et entière liberté sans indemnité de part ni d'autre.

Le dépôt de garantie sera alors restitué au **RESERVATAIRE**, à la condition qu'il ait justifié d'avoir déposé sa ou ses demandes de prêts dans le délai convenu et que lesdits prêts lui ont été refusés ou qu'il n'a pas pu accepter les offres qui lui auraient été faites car ne répondant pas aux caractéristiques ci-avant. Dans le cas contraire, le dépôt de garantie serait acquis au **RESERVANT** à titre d'indemnité forfaitaire et de clause pénale.

En tant que de besoin, le **RESERVATAIRE** déclare qu'il n'existe à ce jour, aucun obstacle de principe à l'obtention des financements qu'il envisage de solliciter.

## ARTICLE 12 - CONDITIONS SUSPENSIVES

Outre l'éventuelle condition suspensive d'obtention d'un prêt par le **RESERVATAIRE** le cas échéant développée au TITRE I - CONDITIONS PARTICULIERES, la réitération des présentes est soumise à la réalisation des conditions suspensives suivantes dont le défaut de réalisation de l'une desdites conditions suspensives entraînerait la caducité des présentes ; les **PARTIES** reprenant leur liberté sans indemnité d'aucune sorte de part et d'autre.

### CONDITIONS SUSPENSIVES STIPULEES AU PROFIT DU RESERVATAIRE, AUXQUELLES CELUI-CI POURRA TOUJOURS RENONCER

- Que les biens ne fassent pas l'objet de privilèges, hypothèques, antichrèses ou saisies dont la mainlevée ne pourrait être obtenue des créanciers par le paiement de leur créance à l'aide de la partie payée comptant par la comptabilité du notaire rédacteur ;
- Que le **RESERVANT** communique au **RESERVATAIRE** ou à son notaire l'ensemble des pièces ou documents permettant l'établissement complet et régulier et la publication de l'acte de vente, devant entraîner la transmission à l'acquéreur d'un droit de propriété incommutable. Cette communication devant comporter la remise du titre de propriété et la justification d'une origine de propriété régulière et incommutable au moins trentenaire remontant à un titre translatif.

### CONDITIONS SUSPENSIVES STIPULEES AU PROFIT DU RESERVANT ET DE RESERVATAIRE

- Que les biens ne fassent pas l'objet d'un droit de préemption ;
- Que le **RESERVANT** acquiert le terrain d'assiette de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** ;
- Que le **RESERVANT** obtienne la garantie financière d'achèvement ou de remboursement du programme prévue à l'article R 261-17 à R 261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation.

## ARTICLE 13 – FACULTE DE RETRACTATION

Conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le **RESERVATAIRE**, non professionnel de l'immobilier, pourra se rétracter à son seul gré et sans avoir à fournir quelque justification que ce soit quant à sa décision, dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant le présent acte. Afin de permettre au **RESERVATAIRE** d'exercer, le cas échéant, la faculté de rétractation qui lui est ainsi offerte par le texte précité, le présent acte lui sera notifié 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.

En cas de rétractation par le **RESERVATAIRE** dans le délai précité, les présentes seront caduques et ne pourront recevoir aucune exécution, même partielle.

La faculté de rétractation devra être exercée par le **RESERVATAIRE** auprès du **RESERVANT** dans les mêmes formes que la notification de l'acte, et à l'intérieur du délai précité.

En cas de rétractation, le dépositaire des fonds versés par le **RESERVATAIRE** devra les restituer à ce dernier dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de rétractation, sur présentation de la copie de la notification de rétractation et de l'avis de réception.

Pour la notification des présentes, et de l'éventuelle rétractation, le **RESERVANT** fait élection de domicile en son siège indiqué en tête des présentes.

#### ARTICLE 14 – REMISE DE DOCUMENTS ET ANNEXES

Le **RESERVATAIRE** déclare avoir reçu et avoir pris connaissance préalablement aux présentes des documents suivants :

- La notice d'information précontractuelle ;
- Un exemplaire complet du présent contrat ;
- Le projet de bail commercial et ses annexes ;
- Les Plan de masse et Plan(s) des biens réservés ;
- La Notice descriptive ;
- La liste du mobilier ;
- L'état des risques et ses annexes ;
- Le principe de l'avance TVA Promoteur.

**PIECES A TRANSMETTRE OBLIGATOIREMENT A CATELLA  
pour la complétude du dossier de réservation :**

A envoyer à  
jenny.to@catella.com  
**Société CATELLA– Jenny TO**  
**4 rue de Lasteyrie 75116 PARIS**

- |                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Photocopie recto/verso de la pièce d'identité de chacun des acquéreurs                                                                                                |
| <input type="checkbox"/> Photocopie du Kbis et des statuts signés si l'acquéreur est une personne morale                                                                                       |
| <input type="checkbox"/> Photocopie de l'acte de mariage (ou livret de famille) <b>OU</b> du contrat de mariage <b>OU</b> de l'attestation/convention de Pacs <b>OU</b> du jugement de divorce |
| <input type="checkbox"/> Justificatif du virement du dépôt de garantie sur le compte séquestre de l'opération - Intitulé du virement : « <i>NOM RESERVATAIRE - SPOTB – N° LOT – DG</i> »       |
| <input type="checkbox"/> Fiche de renseignements complémentaires obligatoires                                                                                                                  |
| <input type="checkbox"/> RIB pour le versement des loyers                                                                                                                                      |

**TITRE II – CONDITIONS GENERALES  
PARTIE 2**

**TRANSFERT DE PROPRIETE ET JOUISSANCE**

Le **RESERVATAIRE** deviendra propriétaire le jour de la signature de l'acte authentique de vente des droits dans le sol et des ouvrages existants afférents aux biens par lui acquis. Il deviendra propriétaire des ouvrages à venir par voie d'accession au fur et mesure de leur exécution.

Il aura la jouissance desdits biens à compter de la signature du procès-verbal de livraison par la perception des loyers dus par la société Odalys Résidences en application des dispositions du contrat de bail commercial qui sera régularisé avec ladite société conformément aux dispositions ci-avant développées.

**GARANTIE BANCAIRE D'ACHEVEMENT**

La vente comportera l'une des garanties de remboursement ou d'achèvement prévues par les articles R 261-17 à R 261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation, le vendeur ayant seul le choix de la forme de la garantie fournie et de la faculté de substituer la garantie de remboursement à la garantie d'achèvement de l'article R 261-21 du Code de la Construction et de l'Habitation, cela sans le concours du **RESERVATAIRE** comme il est dit à l'article R 261-23 du même code.

**ASSURANCE "DOMMAGES-OUVRAGE" -  
"CONSTRUCTEUR NON REALISATEUR" - "TOUS  
RISQUES CHANTIERS" - Loi du 4 janvier 1978**

**I Assurance dommage-ouvrage**

En application de l'article L 243-2 du Code des assurances, le **RESERVANT** s'engage à souscrire une assurance "Dommages-Ouvrage" préalablement à la signature de l'acte authentique de vente.

Ce contrat d'assurance sera souscrit conformément aux dispositions de l'article L 242-1 du Code des assurances, par le **RESERVANT**, tant pour son compte personnel que pour le compte des propriétaires successifs de l'**IMMEUBLE**, lesquels ont la qualité d'assurés.

**II Assurance de responsabilité**

Le **RESERVANT** déclare que, conformément aux articles L 241-1 et L 242-2, 2ème alinéa du Code des assurances, il sera couvert, en ce qui concerne sa responsabilité décennale, par contrat de "Responsabilité décennale des Constructeurs non réalisateurs", préalablement à la signature de l'acte authentique de vente.

Il s'oblige à transmettre au syndic la liste des entreprises et maîtres d'œuvre, comportant les références de leurs contrats d'assurance responsabilité.

Le **RESERVATAIRE**, en cas de transmission des biens, s'engagera à notifier à l'assureur les nom et adresse des nouveaux propriétaires.

Cet engagement devra être repris par les propriétaires successifs, dans les actes de mutation qui interviendront dans le délai de dix ans à compter de la réception.

**DISPOSITION RELATIVES A L'ACHEVEMENT –  
CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT –  
LIVRAISON**

**Engagement d'achever les travaux**

Le **RESERVANT** s'oblige à poursuivre la construction de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** et des biens objet du présent contrat et à les achever dans le délai qui sera fixé dans l'acte authentique de vente. Il s'oblige également à réaliser s'il y a lieu les voiries et réseaux divers prévus aux documents susvisés qui sont nécessaires à la desserte de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dans le



GROUPE

**DUVAL**

délai précité.

### **Définition de l'Achèvement**

L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée, sera constatée d'un commun accord entre les **PARTIES** et, en cas de désaccord, dans les conditions qui vont être ci-après précisées.

Les **PARTIES** déclarent que l'achèvement des biens réservés s'entend :

Il est expressément convenu que l'Achèvement (ci-après « l'Achèvement ») s'entend :

- Outre tel qu'il est défini par l'article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, mais encore :
- De l'achèvement de la totalité des travaux de construction (en ce compris les parkings et les ouvrages et réseaux nécessaires pour assurer sa desserte et son exploitation – pour autant que ces ouvrages relèvent de la responsabilité du Promoteur), hors espaces verts, conformément aux plans et à la notice descriptive qui auront été arrêtés et en respectant les dispositions de l'autorisation de construire et, d'une manière générale aux règles de l'art et normes d'hygiène et sécurité en vigueur pour des immeubles ayant la même affectation afin que l'Ensemble Immobilier puisse être utilisé conformément à sa destination ;
- De l'installation des éléments d'équipements indispensables à l'utilisation et à l'exploitation de la Résidence et leur bon fonctionnement relevant de la responsabilité du Promoteur ;
- De l'installation du mobilier par le Preneur ;

- De la libre accessibilité de la Résidence dans des conditions normales de sécurité et d'exploitation, conformément à sa destination, tant aux piétons, y compris aux personnes à mobilité réduite, aux deux roues, et véhicules (voiture ou véhicules de déménagement) ; ces accès devront être propres, carrossables, désencombrés de tous gravats, engins de chantier ;
- De la réalisation de toutes les clôtures définitives s'il y a lieu
- Et après que l'Immeuble ait été mis en chauffe, en eau, le Promoteur justifiant suffisamment de la réalisation de cette condition au moyen de la production des procès-verbaux d'essais des équipements correspondants.

Pour l'appréciation de l'Achèvement, ne seront pas pris en considération (i) les défauts de conformité lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel et (ii) les défauts ou vices mineurs qui relèveraient des réserves normalement admissibles lors de la livraison pour autant que ces défauts ou vices mineurs ne rendent pas la Résidence impropre à sa destination et n'entravent pas son exploitation conformément à sa destination soit par leur nature, soit par les travaux de reprise nécessaires, le tout de manière à permettre la jouissance paisible et l'exploitation normale de la Résidence et de ses éléments d'équipements conformément à leur destination.

Il est précisé que n'entre pas dans la définition de l'Achèvement l'obtention, à l'initiative du Promoteur, d'un permis de construire modificatif de type « permis balai » de fin d'opération destiné à traiter de sujets techniques mineurs dès lors :

- Que l'obtention de ce permis ne conditionne ni l'ouverture du public de la Résidence ni le fonctionnement d'équipements de la Résidence ;
- Que ce permis ne porte pas sur la remise en cause de prestations prévues par la notice descriptive ;
- Qu'il n'entraîne pas la modification des typologies ou du nombre d'appartements de la Résidence.



GRUPE

**D U V A L**

Il est ici convenu que, le cas échéant, les espaces verts pourront être achevés dans un délai maximum de six (6) mois à compter de l'Achèvement des travaux tel qu'énoncé ci-dessus, mais uniquement pour tenir compte de contraintes liées à la saisonnalité des plantations, à l'exclusion de tout autre motif

Cette obligation d'achèvement ne comporte pas pour le **RESERVANT la fourniture et pose des biens meublés qui relèvent de l'obligation de l'exploitant.**

#### **Causes légitimes de suspension du délai de livraison**

Seront considérés comme causes légitimes de report de délai de livraison, les événements suivants :

- Les inondations et jours d'intempéries justifiés par les fiches de la station météorologique la plus proche et les conditions climatiques inhabituelles pour la région ;
- Les jours fériés ou chômés inhabituels, les grèves générales, particulières ou partielles survenues en cours de chantier affectant les entreprises intervenant sur le chantier et leurs sous-traitants directs et indirects, leurs fournisseurs ainsi que celles du secteur des transports ou de tout autre secteur ayant pour effet d'entraver la circulation des biens et des personnes,
- Les dégradations, destructions ou dommages quelconques résultant de cas fortuits ou de force majeure, et, notamment d'événements tels que guerre civile ou étrangère, révolutions, hostilités, mouvements de rue, phénomène de sécheresse, incendie, inondation, actes de terrorisme ou de sabotage, cataclysmes naturels, tremblement de terre, cyclone, explosion, explosion de gaz, explosion atomique naturelle ou artificielle, découverte d'une bombe ;
- Les retards consécutifs à la mise en redressement ou liquidation judiciaire, la faillite, la banqueroute des ou de l'une

des entreprises effectuant les travaux, les retards résultant de la résiliation du contrat dû à une faute d'une entreprise, les retards résultant de l'abandon du chantier des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, les retards causés par la recherche et la désignation d'une entreprise de substitution,

- Le fait du prince, les injonctions judiciaires ou administratives ayant pour conséquence la suspension ou l'arrêt des travaux sauf lorsqu'elles sont imputables au RESERVANT ;
- Les erreurs des entreprises intervenant sur le chantier entraînant une interruption de chantier totale ou partielle d'au moins 10 jours,
- Les troubles résultant de mouvements séditieux, cataclysmes, hostilités, incident ou accidents de chantier corporels ou matériels compris dans le terrain d'assiette du chantier et ses accès et abords ;
- Les anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site ou vestige archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises en sous-œuvre d'immeubles avoisinants) 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 ;
- Les retards de paiement par le RESERVATAIRE devenu acquéreur, les éventuels travaux modificatifs ou supplémentaires que le RESERVANT aurait acceptés de réaliser ;
- Les retards dus aux délais supplémentaires engendrés par des modifications techniques nécessaires à la réglementation en vigueur liées à des préconisations complémentaires émises par le bureau de contrôle et/ou



GROUPE

DUVAL

- l'organisme de certification à la suite des tests qui seront réalisés in situ.
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux, le cas échéant sous forme d'injonction d'Expert judiciaire (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au RESERVANT ou à ses entreprises et maître d'œuvre travaillant sur le chantier).
  - les retards provenant de la survenance d'un sinistre, accident ou incident en cours de chantier,
  - toute suspension totale ou partielle de chantier, tout arrêt de chantier ou tout retard pris dans l'exécution des travaux, liés à toute épidémie et /ou pandémie, les menaces et crises graves sanitaires au sens du Code de la Santé publique entraînant un arrêt de chantier ou une reprise de chantier en mode dégradé, ainsi que les conséquences en découlant ou découlant des mesures prises pour les endiguer, y compris notamment les troubles et retards sur l'exécution des travaux, l'approvisionnement en matériaux, l'obtention de diverses autorisations administratives ou les opérations nécessaires à la livraison ;
  - Le retard dans la délivrance des autorisations d'installation de chantier, y compris d'implantation des grues, par les autorités compétentes,
  - Toute cyberattaque dont le RESERVANT ou les entreprises intervenant sur le chantier serait victime les conséquences de toute cyberattaque ou problème informatique d'ampleur régionale, nationale ou mondiale, impactant directement ou indirectement le Vendeur et/ou les intervenants au chantier qui a fait l'objet d'une déclaration à la CNIL ou d'un dépôt de plainte,
  - Les difficultés liées à l'approvisionnement du chantier en matériels, matériaux, énergie, services et ressources, consécutives à un désordre du marché à l'échelle internationale,
- nationale ou régionale ou à la décision de toute autorité administrative compétente,
- les vols et actes de vandalisme dont le chantier et les entreprises y intervenant seraient les victimes et le réapprovisionnement du chantier par ces dernières ;
  - les retards ayant pour cause les changements de législation nécessitant des travaux complémentaires ;
  - Les retards imputables aux compagnies cessionnaires de fourniture d'énergie, de fluides, de services ou de ressources (ENEDIS – GRDF – La Poste – Compagnie des Eaux, raccordement de fibre etc...),
- S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, tels que définis ci-dessus, l'époque prévue pour la livraison serait différée d'un temps égal au double à celui pendant lequel l'évènement considéré aurait mis obstacle ou ralenti la poursuite des travaux.
- En ce qui concerne les espaces verts exclusivement, le RESERVANT se réserve la possibilité de différer leur aménagement afin que celui-ci soit effectué dans les meilleures conditions climatiques.
- La survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du délai de livraison sera valablement justifiée par une attestation du Maître d'œuvre d'exécution de l'opération. Le Maître d'œuvre déterminera alors le nombre de journées neutralisées par les causes de suspension de délai ci-dessus indiquées.
- L'entrée dans les lieux ne pourra se produire qu'après achèvement des locaux et paiement du solde du prix.
- La non-finition des parties communes ou des ouvrages d'intérêt commun ne saurait être invoquée par le RESERVATAIRE comme une cause d'empêchement de livraison dès lors que les parties qui lui seront vendues seront habitables ou utilisables en conformité de leur destination, conformément aux dispositions de l'article R.261-



GRUPE

**D U V A L**

1 du Code de la Construction et l'Habitation.

### **Constatation de l'achèvement**

L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée, sera constatée d'un commun accord entre les **PARTIES** et, en cas de désaccord, dans les conditions qui vont être ci-après précisées.

Dès l'achèvement sus-défini des biens et pour permettre au **RESERVATAIRE** de prendre possession des biens, le **RESERVANT** notifiera au **RESERVATAIRE** et/ou à toute personne que celui-ci aura désignée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le certificat de l'architecte ou du maître d'œuvre attestant l'achèvement.

Par la même lettre, **LE RESERVANT** invitera le **RESERVATAIRE** et/ou son représentant à constater la réalité de cet achèvement à jour et heure fixes.

Le **RESERVANT** s'engage à ce que cette constatation d'achèvement valant livraison intervienne au plus tard dans le mois suivant la signature de la Déclaration d'Achèvement des Travaux.

Audit jour, il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement d'un procès-verbal de constatation d'achèvement des travaux.

Le **RESERVATAIRE** et/ou son représentant aura la faculté d'insérer audit procès-verbal, les réserves qu'il croira devoir formuler quant aux malfaçons et aux défauts de conformité avec les prévisions du contrat.

Les réserves du **RESERVATAIRE** et/ou son représentant seront acceptées ou contredites par le **RESERVANT**.

Si les **PARTIES** sont d'accord pour constater l'achèvement au sens ci-dessus défini, que des réserves aient été ou non formulées, acceptées ou contredites, il sera procédé à la signature du procès-verbal d'achèvement des travaux pour valoir livraison et prise de possession et le **RESERVATAIRE** procédera au versement du solde du prix payable lors de la mise des locaux à disposition.

Au cas où le **RESERVATAIRE** ne répondrait pas à cette première convocation, il serait convoqué à nouveau par lettre recommandée avec accusé de réception. Et, dans le cas où il ne serait pas présent ou valablement représenté, à la date fixée par cette seconde convocation. Le procès-verbal d'état des lieux serait alors valablement établi par un huissier désigné par le **RESERVANT**. Il serait signifié au **RESERVATAIRE** auquel il serait opposable. Cette signification vaudra mise à disposition des biens et droits immobiliers et permettra au **RESERVANT** d'exiger le solde du prix de vente.

Il est ici précisé que les lettres recommandées seront réputées reçues par le **RESERVATAIRE** à la date de leur première présentation à celui-ci.

Si les **PARTIES** ne sont pas d'accord pour constater l'achèvement ainsi qu'il a été dit ci-dessus, soit que l'une d'elles soulève une contestation sur la réalité de l'achèvement ou encore en l'absence de toute tentative de constatation amiable de l'achèvement en la forme ci-dessus, et si la partie la plus diligente préfère employer cette modalité, ladite partie fera constater, par une personne qualifiée à cet effet par autorité de justice, l'état des biens et droits immobiliers vendus, et plus précisément, s'ils remplissent les conditions posées par la définition de l'achèvement, sus-indiquée. La mise en place de cette procédure ne fera pas obstacle à ce qui est prévu ci-dessus au cas où le **RESERVATAIRE** ne se présente pas à la convocation de livraison, notamment quant à l'exigibilité du solde du prix et du paiement des charges et de toutes sommes qui seraient dues.



GROUPE

**D U V A L**

A cette fin, la partie la plus diligente demandera, par requête à Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation des biens et droits immobiliers, de désigner la personne qualifiée, ainsi qu'il est prévu par l'article R 261-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, aux fins de procéder aux opérations de constatation et, le cas échéant, d'en faire déclaration par devant le notaire associé lequel la recevra par acte authentique.

La constatation de l'achèvement sera parfaite par la déclaration ainsi faite.

La copie authentique de l'acte de constatation sera notifiée par la partie la plus diligente à l'autre partie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ; elle vaudra en outre livraison des biens et droits immobiliers en application de l'article R 261-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. Les frais et honoraires de la personne qualifiée seront supportés par le **RESERVANT** s'il est constaté que les biens et droits immobiliers ne sont pas achevés et par le **RESERVATAIRE** dans le cas contraire.

Le **RESERVATAIRE** supportera en outre les frais de l'acte de constatation de l'achèvement ou de la déclaration, s'il y a lieu.

Le **RESERVATAIRE** ne pourra refuser de prendre possession des locaux dès lors qu'ils seront achevés au sens ci-avant défini.

Enfin, la constatation du parachèvement des ouvrages des parties communes sera valablement faite par le syndic de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** à qui le **RESERVATAIRE** consent dès à présent, tous pouvoirs à cet effet à titre irrévocable.

#### **CONSISTANCE DE L'IMMEUBLE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DU BATIMENT**

##### **Documents définissant les biens réservés**

Le **RESERVANT** devra se conformer aux plans et notice descriptive.

##### **Superficie**

Conformément à l'article R261-25 du Code de la Construction et de l'Habitation, la superficie habitable des biens figure au TITRE I – CONDITIONS PARTICULIERES du présent contrat.

La superficie du bien est exprimée conformément à l'article R-156-1 du code de la Construction et de l'Habitation. Le **RESERVATAIRE** est donc informé qu'en cas de revente par lui après l'achèvement, il devra indiquer à son sous-acquéreur la surface privative telle que celle-ci s'entend au sens de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 ("Loi Carrez").

Il est convenu entre les **PARTIES** que les différences de moins de cinq pour cent (5%) des surfaces exprimées par les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation, étant entendu que ces surfaces seront appréciées globalement et non pièce par pièce.

##### **Qualité de la construction**

Les prestations générales de l'**IMMEUBLE** projeté et des biens réservés sont définies par une notice descriptive demeurant ci-annexée.

Cette notice indique la nature et la qualité, tant des matériaux utilisés que des éléments d'équipement des locaux objets de la présente convention. Elle comporte également l'indication des équipements collectifs de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Des modifications pourront être apportées par le **RESERVANT** sans avoir besoin de l'accord préalable du **RESERVATAIRE** pour des raisons d'ordre technique, administratif ou sur demande de l'exploitant pour les parties communes à condition qu'il n'en résulte ni augmentation du prix ni altération de la qualité sous réserve de l'application des dispositions de l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation relatif à la restitution du dépôt de garantie, citées aux présentes.

Aucune modification ou suppression ou amélioration ne pourra être demandée par le **RESERVATAIRE**, aux plans et notice descriptive avant l'achèvement et la livraison de **L'IMMEUBLE**.

Après celle-ci, le **RESERVATAIRE** s'engage à ne faire effectuer dans les locaux aucune modification susceptible de faire obstacle à la délivrance du certificat de conformité.

Le **RESERVATAIRE** déclare accepter pour bien les connaître les éléments spécifiques ainsi que l'environnement du programme concerné, et ne pourra élever aucune réclamation ou contestation à ce titre.

#### **QUALITE ET POUVOIRS CONFERES AU RESERVANT POUR ASSURER L'EXECUTION DES TRAVAUX**

En contrepartie des obligations contractées par le **RESERVANT**, et afin de lui donner les moyens de tenir ses engagements, il est stipulé ce qui suit :

#### **Conservation par le RESERVANT de la qualité de Maître de l'Ouvrage**

Le **RESERVANT** conserve, malgré la vente, la qualité de Maître de l'Ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs, des autres techniciens ou hommes de l'art vis-à-vis de toutes administrations ou services concédés, ainsi que, d'une manière générale, vis-à-vis de tous tiers, jusqu'à la réception des travaux.

En conséquence, le **RESERVANT** restera seul qualifié, tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués, et ce, jusqu'à la levée des réserves dont ils auraient pu faire l'objet.

#### **Pouvoirs de passer les conventions nécessaires à la construction du bâtiment et à sa mise en état d'habitabilité**

La signature par le **RESERVATAIRE** de son acte de vente emportera automatiquement constitution du **RESERVANT** pour son mandataire exclusif, ce que ce dernier dès à présent accepte, à l'effet de passer les conventions indispensables à la

poursuite de la construction de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** dont dépendent les biens et droits immobiliers objet du présent contrat, le tout dans les conditions prévues au « document d'information » ci-dessus visé.

Et de plus, d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes de disposition portant sur des parties communes et qui se révéleraient nécessaires :

- Pour satisfaire tant aux prescriptions d'urbanisme qu'aux obligations imposées par le permis de construire et ses modificatifs,
- Pour assurer la desserte de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics en régie ou concédés,
- Pour requérir un document d'arpentage emportant rectification des tracés figurant des plans cadastraux,
- Pour déposer tout permis de construire modificatif ou rectificatif éventuels et autres autorisations administratives notamment nécessaires à l'obtention du certificat de conformité et ne pouvant plus faire l'objet d'un quelconque recours.

**De son côté, le RESERVATAIRE s'engage, après la prise de possession des locaux, à n'effectuer aucuns travaux pouvant mettre obstacle à la délivrance du certificat de conformité, auquel cas il aurait la charge financière de la remise en état devant permettre la délivrance de ce certificat.**

Le **RESERVANT** devenu **VENDEUR** aura tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes acquisitions de mitoyennetés, de droit de vue ou de passage, de terrains, et d'une manière générale, pour effectuer toutes acquisitions quel qu'en soit l'objet ou la forme qui seront



GRUPE

**D U V A L**

nécessaires ou utiles soit à la réalisation des Biens projetés, soit à leur desserte.

Les pouvoirs résultant du présent article seront conférés au **RESERVANT** dans l'intérêt commun des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le **RESERVANT**. En conséquence, ces pouvoirs seront stipulés irrévocables, ils expireront lors de la délivrance du Certificat de Conformité.

**Autorisation de modifier les lots de l'état descriptif de division autres que ceux présentement vendus**

Le **RESERVANT** se réserve pour lui-même et pour tous ses ayants-droits, la faculté d'apporter au projet ci-dessus défini, toutes modifications compatibles avec la destination des lieux et les exigences des autorités administratives compétentes, sans faire appel au concours des autres propriétaires. Il se réserve en particulier, le droit de modifier :

- a) Le nombre, la consistance et la disposition des logements projetés et des espaces intérieurs ou extérieurs privatifs, les réseaux et les éléments d'équipement, les indications des plans annexés au règlement de copropriété et état descriptif de division concernant la distribution intérieure n'étant pas contractuels, seuls les plans annexés aux contrats de vente ayant ce caractère,
- b) Le nombre et l'emplacement des locaux techniques, locaux encombrants, locaux des ordures ménagères par pneumatique, local transformateur EDF, en fonction des impératifs techniques ou par suite des exigences de l'administration ou des services concédés,
- c) Le plan d'aménagement des accès de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Il est enfin précisé qu'il y a lieu de faire totalement abstraction des arbres ou végétaux pouvant éventuellement figurer sur les plans ci-annexés, le constructeur n'étant tenu de planter que des arbres et végétaux imposés par le permis de construire et cela, suivant disposition de son choix.

**Le RESERVATAIRE autorise dès à présent le RESERVANT à modifier l'état descriptif de division par la subdivision de lots, ou le**

**détachement des BIENS de certains lots pour les adjoindre à d'autres, à la condition que le total des fractions des parties communes et des charges affectées aux lots ainsi nouvellement créés soit égal à la fraction des parties communes et des charges affectées aux lots modifiés et supprimés.**

Il ne pourra être usé de l'autorisation ci-dessus que dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour effet de changer la destination de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** telle qu'elle est définie au règlement de copropriété ou encore d'affecter la consistance des **BIENS** vendus au **RESERVATAIRE**.

Le **RESERVANT** se réserve le droit de modifier l'implantation, la consistance, et la composition des biens restant à construire, sans autorisation préalable des copropriétaires.

Pour constater, le cas échéant, ces modifications, et en vue de les soumettre aux formalités de publicité foncière, un acte modificatif sera dressé à cet effet, à la diligence du **RESERVANT** ou (ayants-droits) et à ses frais, par son représentant auquel, tous pouvoirs nécessaires sont, dès à présent, conférés à titre irrévocable comme étant donnés dans l'intérêt commun de toutes les **PARTIES**.

**Visite du Chantier - Commercialisation du programme - Affichage**

Il est indiqué que, d'une façon générale, pour des raisons de sécurité et de responsabilité, toute visite du chantier est interdite aux personnes étrangères aux entreprises, aux architectes ou leurs préposés.

S'il transgressait cette interdiction le **RESERVATAIRE** ne pourrait en aucune manière rechercher la responsabilité du **RESERVANT**, de l'architecte, des entrepreneurs, ou des préposés de l'un d'eux.

Le **RESERVANT** pourra à ses frais, mais sans être tenu au paiement de quelque redevance que ce soit au profit de la copropriété et plus particulièrement du **RESERVATAIRE**, procéder à l'apposition de panneaux, affiches, enseignes,

etc. pour les besoins de la commercialisation de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dont il s'agit et cela tant sur la façade que sur la toiture, dans le hall, sur les paliers, sans que cette énonciation soit limitative.

De même, le **RESERVANT** aura le droit jusqu'à l'achèvement de l'**IMMEUBLE** de transformer les locaux de son choix en appartements témoins qui demeureront librement accessibles aux candidats à l'acquisition.

#### **Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage**

Le **RESERVANT** déclare que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** objet des présentes est édifié dans le cadre d'une opération de construction entrant dans le champ d'application de la loi numéro 93-1418 du 31 Décembre 1993.

En conséquence, un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-16 du Code du Travail sera remis par le coordonnateur au **RESERVANT** lors de la réception des travaux conformément à l'article R 4532-97 du Code du Travail.

#### **SYNDIC PROVISoire ET LIVRAISON DES PARTIES COMMUNES**

La Société SGIT, 655 rue René Descartes, 13920 Aix en Provence assurera les fonctions de syndic provisoire de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Le **RESERVATAIRE** constitue le syndic provisoire ci-dessus nommé ou tout syndic qui s'y substituerait pour son mandataire exclusif, à l'effet de recevoir du vendeur et prendre possession en son nom des diverses parties communes de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** ; à cet effet établir et signer le procès-verbal d'achèvement et de prise de possession en y faisant insérer le cas échéant, les réserves qu'il croira devoir formuler quant aux malfaçons et aux défauts de conformité avec les prévisions du contrat.

#### **GARANTIES CONSTRUCTION**

##### **Garantie des vices et non-conformité apparents**

Le **RESERVANT** sera tenu à la garantie des vices de construction ou des défauts de conformité alors apparents dans les conditions prévues par l'article 1642-I du Code Civil.

##### **Isolation phonique - Garantie de parfait achèvement**

Le **RESERVANT** est tenu, à l'égard du premier occupant des locaux vendus pendant un an à compter de sa prise de possession de la conformité avec les exigences minimales requises en matière d'isolation phonique résultant des prescriptions légales ou réglementaires.

Ces dispositions ne font pas obstacle à une action fondée sur la garantie décennale dès lors que les désordres relèvent de ladite garantie et ce, au vu de la jurisprudence.

##### **Garantie décennale et garantie de bon fonctionnement**

Conformément aux dispositions de l'article 1646-1 du Code Civil, le **RESERVANT** sera tenu des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage ouvrage sont eux-mêmes tenus, en application des articles 1792,1792-1, 1792-2 et 1792-3 du Code Civil.

##### **Substitution de ce régime de garantie à celui du droit commun de la vente**

La garantie tant des vices apparents que des vices cachés ci-dessus prévue se substitue à celle qui constitue le droit commun de la vente, en vertu des articles figurant au Code Civil (titre VI, chapitre IV, section III, paragraphe 2) autre que ceux ci-dessus visés. En tant que de besoin, il est expressément stipulé que le **RESERVANT** ne sera tenu à aucune obligation de garantie des vices cachés, au sens et pour l'application de l'article 1643 du Code Civil.

#### **ENVIRONNEMENT**

##### **Rappel législatif**

Il est rappelé les dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement tel que modifié par la loi numéro 2014-366 du 24 mars 2014, ci-après relaté :

« *Lorsqu'une installation soumise à autorisation*



GROUPE

**D U V A L**

*ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.*

*Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »*

#### **Déclarations du RESERVANT**

Il est expressément stipulé que le **RESERVANT** demeure seul responsable à l'égard du **RESERVATAIRE** et sera tenu de réaliser à ses frais toutes opérations de dépollution nécessaires au regard de la réglementation applicable compte tenu de la destination de l'**IMMEUBLE**, à savoir à usage d'habitation, places de stationnement, jardin et espaces extérieurs.

Si lors de la réalisation des travaux de construction de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** se révélait la présence de déchets au sens de la réglementation de l'environnement et/ou des traces de pollution incompatibles avec la réglementation applicable aux constructions et nécessitant des mesures particulières, le **RESERVANT** s'engage à en informer le **RESERVATAIRE** et le bureau de contrôle et à procéder et à faire procéder à ses frais et périls aux opérations de dépollution rendues nécessaires pour la réalisation de l'**IMMEUBLE** de sorte que le **RESERVATAIRE** ne puisse jamais être recherché.

#### **PRESCRIPTIONS ARCHEOLOGIQUES**

Le **RESERVANT** déclare qu'à l'occasion de l'instruction de son permis de construire, il ne lui a été imposé aucun diagnostic préventif.

#### **ENGAGEMENTS DU RESERVATAIRE devenu ACQUEREUR**

Le **RESERVATAIRE** devenu acquéreur :

- S'obligera à respecter les dispositions de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété,
- Devra supporter, sauf l'effet du bail, sa quote-part dans les charges de copropriété à compter de la livraison, à défaut à compter de la première date à laquelle le vendeur lui aura notifié que les locaux vendus sont mis à sa disposition dans les conditions ci-dessus relatées ;
- Sera tenu d'acquitter sauf l'effet du bail, à compter de la livraison, tous les impôts, contributions et charges, à défaut à compter de la date à laquelle le vendeur lui aura notifié que les locaux sont mis à sa disposition ;
- Fera son affaire personnelle, sauf l'effet du bail, à dater de la livraison des biens vendus de la souscription de tous traités d'abonnement à l'eau, gaz, électricité et de la souscription de toutes polices d'assurance multirisques ;
- Souffrira les servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui grèvent les biens objet des présentes, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le **RESERVANT** et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi. Le **RESERVANT** déclare qu'il n'a personnellement créé, conféré ou laissé conférer aucune servitude conventionnelle et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune autre que :
  - Celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux et de la loi, des

servitudes d'utilité publique affectant l'occupation des sols, les limitations administratives au droit de propriété, les règles d'urbanisme, règlements administratifs,

- Et celles révélées dans les titres de propriété et anciens titres de propriété ainsi que figurant dans l'état descriptif de division- règlement de copropriété.

Le **RESERVATAIRE** sera subrogé de plein droit à compter de la vente dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des servitudes.

### **INFORMATIONS SUR LES RISQUES et POLLUTIONS**

#### **Règlementation générale**

Conformément aux articles L. 125-5, L125-6 et L125-7 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement, les acquéreurs de biens immobiliers, situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques miniers, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, dans un secteur d'information sur les sols, ou dans une zone à potentiel radon de niveau 3 doivent être informés par le vendeur des risques et pollutions auxquels ce bien est exposé.

#### **Etat des risques**

Le **RESERVANT** produit un état des risques demeurant joint aux présentes, ledit document devant être également annexé à l'acte authentique de vente.

En cas de non-respect des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, il est en outre rappelé que l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

#### **Absence de sinistre**

Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des Assurances, le vendeur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En outre, le **RESERVANT** déclare que les biens et droits immobiliers objets des présentes n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L.125-2 ou technologiques, visés à l'article L.128-2 du Code des Assurances.

Le **RESERVATAIRE** prend acte de ces déclarations et déclare en faire son affaire personnelle.

*\*aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués*

#### **FRAIS**

##### **Frais de négociation**

Les **PARTIES** reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions figurant aux présentes ont été négociés par la société Catella Residential Partners, titulaire d'un mandat de vente exclusif donné par le **RESERVANT** sous le numéro 2287 en date du 15 janvier 2026. En conséquence, la rémunération de la société, sera à la charge exclusive du **RESERVANT**, selon les modalités dudit mandat.

##### **Frais de l'acte authentique et de ses suites**

Les frais, droits et honoraires de l'acte de vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront à la charge du **RESERVATAIRE**, à l'exception toutefois, de la taxe à la valeur ajoutée exigible sur la présente cession, ladite taxe prise en charge par le **RESERVATAIRE**, mais acquittée par le **RESERVANT** en sa qualité de débiteur légal.



GROUPE

**D U V A L**

Précision faite que si la vente se réalise elle sera assujettie, sur le prix hors taxes des biens objet des présentes, à la taxe de publicité foncière au taux de 0,715 %.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les **PARTIES** font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes devant être soumises au Tribunal Judiciaire de la situation des biens objet des présentes.

### **FACULTE DE SUBSTITUTION**

Le **RESERVATAIRE** pourra substituer dans le bénéfice du présent contrat de réservation, toute personne physique ou morale de son choix mais sous réserve de la réalisation des conditions ci-après à laquelle est soumise la validité de cette substitution :

- Que le **RESERVATAIRE** reste solidairement tenu avec le substitué des obligations nées du présent contrat de réservation jusqu'à sa réalisation ;
- Que le tiers substitué, s'il bénéficie des dispositions des articles L313-40 à L313-42 du Code de la Consommation, ait obtenu le ou les prêts nécessaire(s) à son acquisition, ou finance le prix d'acquisition à l'aide de deniers personnels, sans l'aide d'un ou de plusieurs prêts, ce dont il devra être justifié par un écrit contenant, le cas échéant la mention manuscrite prévue à l'article L 313-42 du Code de la Consommation ;
- Si l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation est applicable aux présentes, le substitué aura un droit de rétractation en application dudit article. L'exercice par le substitué de ce droit n'impliquera pas rétractation du **RESERVATAIRE** aux présentes, seule la substitution étant dans ce cas caduque et non avenue. Afin de permettre au substitué d'exercer éventuellement son droit de rétractation avant la réitération des présentes par acte authentique, le **RESERVATAIRE** reconnaît que la présente faculté de

substitution devra être exercée, à peine d'irrecevabilité, au plus tard un mois avant la date prévue pour la signature de l'acte authentique de vente. Si le **RESERVATAIRE** substituant ne peut pas se prévaloir des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, la substitution ne pourra être possible qu'au profit d'un acquéreur ne pouvant pas non plus se prévaloir desdites dispositions ;

- Toute substitution ne pourra porter que sur la totalité des biens et droits faisant l'objet du présent contrat de réservation et en toute propriété ;
- que l'acte de substitution soit notifié au **RESERVANT** s'il n'intervient pas à un acte authentique pour l'accepter.

Nonobstant cette substitution, substitué et substituant resteront solidairement tenus des engagements souscrits en vertu du présent acte en faveur du **RESERVANT**.

Le **RESERVATAIRE** d'origine fera son affaire personnelle, avec son substitué, du remboursement des sommes par lui versées en exécution des présentes ; il ne pourra réclamer aucune restitution au **RESERVANT** en conséquence de la substitution.

### **ECONOMIE DU CONTRAT**

Les **PARTIES** déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées. Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

En outre, les **PARTIES** conviennent expressément d'écarter les dispositions du nouvel article 1195 du Code civil issu de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations ; chaque partie, à titre de condition essentielle et déterminante de l'engagement de

l'autre Partie aux charges et conditions des présentes, déclarant accepter dès à présent d'assumer le risque de changement de circonstances imprévisible, même s'il rend l'exécution du contrat pour elle excessivement onéreuse.

#### **PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

Le **RESERVANT** s'engage à se conformer à la législation relative à la protection des données personnelles et notamment à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée et au Règlement européen n° 2016/679 du 27 avril 2016 sur la protection des données (RGPD).

Le **RESERVATAIRE** est informé que les informations collectées par le **RESERVANT** sont nécessaires à l'exécution du présent contrat et qu'il ne traitera pas de données à d'autres fins que l'exécution du présent contrat. L'ensemble des données à caractère personnel dont la communication est demandée, est nécessaire pour l'exécution des prestations du présent contrat.

Le **RESERVATAIRE** est également informé que ces informations seront transférées aux services internes, aux autres sociétés de son groupe et prestataires ou sous-traitants intervenant dans le cadre du présent contrat, pour les besoins du contrat. Par la signature du présent contrat, le **RESERVATAIRE** donne son consentement à la collecte et au traitement des données personnelles le concernant, en vue des finalités indiquées précédemment.

Le **RESERVANT** s'engage à prendre toutes les précautions utiles afin de préserver la sécurité, la confidentialité et l'intégrité des données collectées et toute utilisation détournée de ces données.

Les données à caractère personnel collectées dans le cadre du présent contrat seront conservées pour la durée du contrat augmentée de la durée nécessaire à l'exercice ou la défense par le **RESERVANT** de ses droits en justice. Le **RESERVANT** se réserve le droit de donner accès aux données à caractère personnel en sa possession à la demande d'une autorité administrative ou judiciaire compétente.

Le **RESERVATAIRE** dispose de la faculté d'exercer, dans les hypothèses définies par le règlement européen sur la protection des données n° 2016/679 du 27 avril 2016, ses droits d'accès, de rectification, de suppression et de portabilité portant sur les données le concernant ainsi que son droit de demander la limitation ou de s'opposer au traitement. Il peut également définir les directives relatives à l'exercice desdits droits après son décès. Ces droits peuvent être exercés en écrivant à : [protectiondonneespersonnelles@groupe-duval.com](mailto:protectiondonneespersonnelles@groupe-duval.com).

Le **RESERVATAIRE** dispose enfin du droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL.

#### **REGLEMENT DES DIFFERENDS**

Les **PARTIES** conviennent de soumettre leurs différends à la juridiction compétente.

Néanmoins, en vue de leur résolution amiable, le **RESERVATAIRE** peut adresser toutes réclamations au **RESERVANT**. A défaut d'accord entre les parties, le **RESERVATAIRE** est informé que le **RESERVANT** relève du médiateur de la consommation dont les coordonnées sont :

Association MEDIMMOCONSO  
1 Allée du Parc de Mesemena - Bât A - CS25222  
44505 LA BAULE CEDEX  
Mail : [contact@medimmoconso.fr](mailto:contact@medimmoconso.fr)  
Site internet : <https://medimmoconso.fr>

PRINCIPE DE L'AVANCE TVA PROMOTEUR

L'IMMOBILIER

Etat d'avancement des travaux	Sommes exigibles en % du prix	ORIGINE DES FONDS	
		Deniers personnels de l'acquéreur ou d'emprunt	Remboursement TVA
Dépôt de Garantie prévu aux Présentes	1 500 €uros	X	
A la signature de l'acte authentique de vente	30 % - 1500€	X	
A l'achèvement des fondations	5 %	X	
A l'achèvement plancher haut rez-de-chaussée	30 %	X	
Mise hors d'eau	5 %	X	
Mise hors d'air	13,33 %	X	
A l'achèvement des cloisons	6,667		X
A l'achèvement de l'immeuble	5 %		X
Livraison - Mise à disposition	5 %		X
<b>TOTAUX</b>	<b>100%</b>	<b>83.33 %</b>	<b>16.67%</b>
		<b>100%</b>	

- a) A hauteur d'un montant équivalent au prix hors taxe de l'immobilier correspondant à **83.33 %** du prix TTC, les fractions du prix payables à terme devront être versées dans un délai de quinze jours de la notification d'un certificat de l'Architecte attestant de l'état d'avancement des travaux. Passé ce délai, le **RESERVATAIRE** serait redevable, en sus et de plein droit, d'une pénalité de retard d'un (1) % par mois de retard. Son versement ne vaudrait pas, de la part du **RESERVANT**, accord de délai de règlement.
- b) A concurrence d'une somme égale au montant de TVA applicable au prix hors taxes (soit 16,67 % du prix TTC), par imputation des sommes versées par l'Administration fiscale au titre des remboursements des crédits de TVA de l'acquéreur sur l'acquisition du Bien, auxquels il a droit du fait de son assujettissement à la TVA par option. Le paiement de cette fraction de prix sera ainsi

différé sans intérêts jusqu'à ce que le **RESERVATAIRE** ait obtenu de l'Administration le remboursement, et toujours dans le respect de l'échéancier de paiement ci-avant stipulé.

**Aux effets ci-dessus, et afin d'assurer l'efficacité de la présente clause, le RESERVATAIRE s'engage :**

- à donner à bail commercial à la société **ODALYS RESIDENCES** le Bien conformément au projet de bail ci-annexé ;
- à opter pour l'assujettissement de ses loyers à la TVA conformément à l'article 293 F du code général des impôts ;
- à donner mandat au cabinet AMARRIS IMMO – 1 rue Alphonse Daudet 44350 Guérande Cedex à l'effet pour cette dernière de procéder au nom du **RESERVATAIRE** à la demande de remboursement de TVA ;
- à demander à l'Administration Fiscale que le montant de TVA sur le prix de vente qui lui sera remboursé soit versé à l'Etude du Notaire rédacteur avec mission pour lui de verser au **RESERVANT** le montant lui restant dû au titre de la vente conformément aux termes des présentes.

En effet, le montant des remboursements de T.V.A. grevant la vente sera versé par l'Administration fiscale entre les mains du notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente.

Le **RESERVATAIRE** s'engage à déléguer la totalité de cette somme à la société venderesse et à donner mandat irrévocable au notaire rédacteur de l'acte authentique de vente pour qu'il perçoive le montant et en effectue le virement au compte de la société venderesse.

Si la réglementation en vigueur était modifiée, entraînant une diminution du montant du remboursement de la TVA actuellement autorisé, la différence entre la somme restant due au **RESERVANT** et le montant de la TVA effectivement remboursé serait immédiatement exigible, le Vendeur appelant directement auprès de l'Acquéreur cette différence le tout dans le respect de l'échéancier de paiement.