

« Le 7<sup>ème</sup> Art »



CONTRAT DE RESERVATION D'UN  
APPARTEMENT  
A VENDRE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Régi par les articles L.261-15 et R.261-25 à R.261-31 du Code de la construction et de l'habitation

ENTRE-LES SOUSSIGNES :

La société SCCV STUDIOS BRY L, société civile immobilière de vente dont le siège est à MONTREUIL (93100), 48/50 rue Voltaire, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le numéro 938 189 091, elle-même

Représentée par la société REI PROMOTION société par actions simplifiée dont le siège est à MONTREUIL (93100) 48-50 rue Voltaire, identifiée au SIREN sous le numéro 951 297 829 et immatriculée au RCS de Bobigny, agissant en qualité de gérante statutaire de la société SCCV STUDIOS BRY L.

Elle-même représentée par la société REI HABITAT, société par action simplifiée dont le siège est sis à MONTREUIL, 48/50 rue Voltaire, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le numéro 538 216 540 ;

Elle-même représentée par Paul JARQUIN, Président, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu et de la loi.

Ci-après dénommé "Le réservant",

D'une part,

ET

M.....

Demeurant à .....(ou siège social)

.....

Et M .....(conjoint ou co-réservataire s'il y a lieu)

Demeurant à.....

Ci-après dénommé(s) solidairement "Le réservataire",

D'autre part.

PREALABLEMENT A L'OBJET DES PRESENTES  
IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

## CONDITIONS GENERALES

### I - Achat du terrain

Aux termes d'une promesse signée le 11 décembre 2024, le propriétaire du terrain a promis la vente au réservant du terrain à bâtir situé 2 Avenue de l'Europe à Bry sur Marne (96360) constituant le terrain d'assiette du lot L du Lotissement dénommé « Pole Image » des Studios de Bry, d'une superficie de 7021m<sup>2</sup> environ, à distraire de la parcelle figurant au cadastre de la commune sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	225	2 rue de l'Europe	2ha 11a 63ca

Sur ce terrain est actuellement édifié un bâtiment à usage de stockage et de plateau de cinéma en R+1 de 3330m<sup>2</sup> environ de surface construite au sol et de 3200m<sup>2</sup> environ de surface utile. Ce terrain supporte également des enrobés bitumés.

### II - Projet de construction

Le réservant se propose d'édifier dans les emprises susvisés un ensemble d'habitation collectif de 98 logements en accession, 102 logements locatifs libres, 7 commerces, 160 places de stationnement en sous-sol, 40 places de stationnement en rez-de-chaussée et un cœur d'ilot paysager tel que défini ci-après dans la note technique sommaire.

Le projet de construction de l'immeuble susvisé a fait l'objet d'une demande de permis de construire qui a été déposée le 22 novembre 2024 à la mairie de Bry-sur-Marne (94). Il est en cours d'instruction sous le numéro PC0940152400032 et AT0940152400021 Le délai d'instruction courra jusqu'au 21 juin 2025.

La consistance et les caractéristiques techniques de cet immeuble résultent :

- de la note technique sommaire annexée au présent contrat et signée des deux parties,
- du plan prévisionnel des locaux choisis par le réservataire également signé des deux parties.
- du règlement de copropriété, avec l'état descriptif de division, s'ils existent, que le réservant établira, devant notaire, et communiquera au réservataire avant la signature de l'acte de vente

Il est précisé que le plan et les documents ci-dessus mentionnés sont susceptibles de recevoir des modifications jusqu'à la mise au point des plans et documents d'exécution avec les entrepreneurs. Les plans de vente ne figurent généralement pas les retombées, soffites, faux-plafonds, canalisation ou radiateurs/convecteurs. Ces éléments sont parfois mentionnés à titre indicatif, le positionnement définitif de ces ouvrages étant susceptible d'évoluer en fonction des différentes études techniques des corps d'états.

De même, seront admises toutes modifications de structure et d'agencement ayant pour but de résoudre un problème technique, ou de compléter ou parfaire soit l'effet architectural soit l'harmonie de l'immeuble.

Il est convenu que les différences de moins de 5% des surfaces exprimées par les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation. Les surfaces annexes et des jardins ne sont pas garantis.

Les éventuelles modifications de prestations demandées par le réservataire feront l'objet d'un contrat séparé. Le tout sous réserve de l'étude de faisabilité et de l'accord préalable du réservant ainsi que de l'accord du réservataire sur le prix de ces modifications.

En tout état de cause, ces Travaux Modificatifs Acquéreurs (« TMA »), dès lors qu'ils seront d'une nature technique, ne seront plus recevables à compter du stade « Fondations achevées » ;

D'une manière générale, l'ensemble immobilier supportera toutes les servitudes et charges pouvant résulter de l'acte de vente du terrain, de l'arrêté du permis de construire et de ses modifications éventuelles, de l'état descriptif de division en volumes, des statuts d'association syndicale libre des propriétaires covolumiers et du règlement de copropriété s'ils existent et auxquels les acquéreurs adhèrent par le seul fait de leur acquisition.

### **III - Conditions préalables à la réalisation du programme**

Le réservant a procédé à des études préalables portant sur cette opération, sa consistance et la qualité de la construction. Toutefois sa réalisation est subordonnée à sa faisabilité au plan juridique, technique et financier, et en particulier à :

- L'acquisition des volumes et des emprises de voiries par le réservant et la Commune de Bagnolet et la constitution des servitudes nécessaires à la réalisation de l'opération de construction ;
- L'obtention des autorisations administratives (y compris modificatives le cas échéant) ;
- L'absence ou purge de déferé préfectoral, de recours des tiers contre les autorisations administratives et absence de leur retrait dans les délais légaux ;

- L'obtention 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 et mise en place du financement nécessaire à l'opération ;
- L'absence d'une zone de carrière et absence de pollutions incompatibles avec la réalisation du programme envisagé ;
- La souscription par le Réserveur d'une assurance dommages-ouvrage et d'une assurance Constructrice Non-Réalisateur relatives à l'immeuble immobilier dont dépendent les biens objet des présentes ;

Le réservant entend ne pas donner suite à ce projet si les éléments ci-dessus ne sont pas réunis mais également si l'appréciation des études poursuivies, spécialement au plan de son financement et de sa commercialisation, montre que l'opération n'est pas possible ou, en raison de ses risques, n'est pas souhaitable.

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

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

#### **IV - Structure juridique du programme**

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

L'état descriptif de division en volumes contenant statuts d'association syndicale libre des propriétaires co-volumiers et le règlement de copropriété seront dressés et reçus par le notaire visé à l'article 14 des conditions particulières.

Une copie ou un projet définitif de ces actes sera remis au réservataire lors de la notification du projet d'acte de vente.

#### **V - Délai prévisionnel d'exécution des ouvrages**

Le réservant déclare qu'il n'entreprendra la construction de l'immeuble qu'après que les conditions préalables énoncées en III auront été remplies.

Le réservant déclare également que, sauf causes légitimes de suspension du délai de livraison ou cas de force majeure, l'achèvement prévisionnel de l'immeuble dans lequel se trouvent les fractions objet du présent contrat interviendra **au cours du premier trimestre 2028**.

Le délai d'achèvement de l'immeuble pourra être modifié lors de la signature de l'acte authentique de vente.

Le délai prévisionnel d'exécution des travaux est donné sous réserve de la survenance de cas de force majeure ou des causes usuelles légitimes de suspension de délais. De convention expresse entre les parties, seront notamment considérées comme des causes légitimes de suspension des délais :

- les jours d'intempéries ou de grèves survenues en cours de chantier ;
  - la mise en redressement ou liquidation judiciaire, la faillite, la banqueroute des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ;
  - tout retard dans la mise à disposition par les organismes concessionnaires des différents fluides ;
  - les injonctions judiciaires ou administratives ayant pour conséquence la suspension ou l'arrêt des travaux ;
  - les troubles résultant de mouvements séditieux ou accidents de chantier ;
  - le retard dans le paiement des différentes fractions du prix de vente payable à terme et des travaux modificatifs acceptés par le réservataire ;
  - les retards imputables au réservataire ;
  - 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 archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou 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 ;
  - le retard lié à la procédure de référé préventif ;
  - les retard liés aux éventuelles restrictions de circulations et/ou d'activités imposées à raison de l'organisation des jeux olympiques et paralympiques de 2024 ;
  - les retard liés aux cyberattaques dont le réservant ou l'une des quelconques entreprises intervenant sur le chantier de construction serait victime
  - les retards causés par le déroulement de manière concomitant de chantier voisin (difficulté d'accès, impossibilité d'installer des grues,...)
  - Les retard liés à l'obtention des autorisations de voirie ou de survol des grues sur le domaine public
- Les retards occasionnés par la mise en œuvre de normes nouvelles apparues en cours de chantier et dont l'exécution serait rendue obligatoire par la loi ou la réglementation avant la livraison ;
- les retards résultant de répercussions sur le chantier de tout épisode épidémique ou pandémique, lié notamment à la propagation du Coronavirus SARS-CoV-2, du fait notamment des restrictions d'activités et/ou du circulations et/ou d'approvisionnement (en énergie et/ou en matériaux) en résultant et/ou des mesures mises en œuvre pour y répondre.

Il est expressément stipulé que cette disposition constitue une condition essentielle des présentes, sans laquelle le réservant n'aurait pas contracté. La mise à disposition des locaux, ci-dessus désignés, dans la période prévue aux conditions particulières, sera signifiée au réservataire. A compter de cette date et dans les conditions prévues au règlement de copropriété, ou au cahier des charges de l'état descriptif de division en volumes et des statuts de l'Association Syndicale le cas échéant, l'acquéreur devra acquitter

la fraction des charges communes afférentes aux locaux vendus ainsi que toute autre charge ou taxe pouvant lui être réclamée par les personnes habilitées à cet effet.

L'entrée dans les lieux ne pourra se produire qu'après achèvement des locaux, paiement du solde du prix, et des fractions de charges communes appelées à la date de la livraison.

#### **VI- Modalités de livraison**

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

#### **VII - Modalités juridiques de la vente**

##### Forme de la vente

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

##### Garantie d'achèvement

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

### **CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

#### **ARTICLE 1 - RESERVATION**

Par le présent contrat le réservant, en cas de réalisation du programme, s'engage à proposer au réservataire, par préférence à tout autre, d'acquérir aux conditions ci-après fixées, les biens ci-après désignés aux Conditions Particulières envisagés en leur état futur d'achèvement et les droits y attachés tels qu'ils résultent de la note technique annexée au contrat et du plan prévisionnel, tels qu'ils existeront et se comporteront après achèvement complet de la construction avec toutes leurs dépendances.

Le réservataire déclare parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'immeuble que le réservant se propose d'édifier.

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

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

Le réservataire aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de 10 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui notifiant l'acte.

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

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

## **ARTICLE 2 - DESIGNATION**

Les biens réservés sont désignés à l'article 15, dans les Conditions Particulières.

## **ARTICLE 3 - PRIX**

Le présent contrat préliminaire est conclu à un prix T.V.A. comprise au **taux de 20 %** sans préjudice de toute modification dudit taux.

Le prix indiqué aux Conditions Particulières est ferme et non révisable en ce que le réservant, s'engage à le maintenir, sauf à ce qu'il soit augmenté ou diminué du montant de la différence de la T.V.A. si le taux de celle-ci a subi une modification.

Le prix de vente des locaux ci-dessus désignés, et ses modalités de règlement sont mentionnés à l'article 15, dans les Conditions Particulières.

Le prix de vente ne comprend pas les frais, droits et honoraires d'actes notariés, de publicité foncière, d'établissement de l'organisation juridique (état descriptif de division en volumes, statuts d'association syndicale libre, règlement de copropriété et dépôt de pièces), qui seront supportés par le réservataire lors de la signature de l'acte définitif, ainsi que le cas échéant, les frais se rapportant aux prêts sollicités par le réservataire.

## **ARTICLE 4 - CONDITIONS SUSPENSIVES**

Le contrat de réservation est conclu sous les conditions suspensives ci-après énoncées qui devront toutes être réalisées dans le délai de validité du contrat de réservation, sauf délai spécifique stipulé. A défaut, les présentes seront caduques, sans indemnité de part et d'autre, et le dépôt de garantie dont il sera fait état ci-après devra être restitué au réservataire.

Les conditions préalables ci-dessus énoncées constituent des conditions suspensives du présent contrat de réservation, au bénéfice des deux parties.

Les parties stipulent en outre les conditions suspensives suivantes, au bénéfice du réservataire :

- Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi sur les Biens soit d'un montant inférieur au prix de la vente, ou que le réservant produise l'accord des créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.
- Obtention d'un prêt, le cas échéant, selon les modalités ci-après :

### **PRÊT(S) SOLLICITE(S) PAR LE RESERVATAIRE**

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

Le montant total de ce ou ces prêts est indiqué à l'article 15, dans les Conditions Particulières.

Le réservataire s'engage à déposer auprès du ou des organismes prêteurs de son choix toutes les pièces nécessaires à l'établissement du dossier de demande de prêt, et ce, dans un délai de 30 jours à compter de la signature des présentes.

Il s'engage à justifier au réservant de ces demandes. Il s'engage également à informer sans délai le réservant de l'obtention du ou des prêts.

Si ce ou ces prêts n'ont pas été transmis au réservant dans le délai de 60 jours à compter de la signature du présent contrat, le réservant pourra, s'il le souhaite, considérer le présent contrat de réservation comme nul et non avenue après une mise en demeure adressée par courrier au réservataire de justifier de l'obtention de son financement, demeurée infructueuse pendant huit jours.

Pour se voir restituer le dépôt de garantie, le réservataire devra faire parvenir au réservant deux refus de prêt de deux organismes bancaires différents aux conditions énoncées à l'article 15 au plus tard dans le délai huit jours de la mise en demeure.

- b) Absence de prêt (variante)

Le réservataire reconnaît avoir été informé des dispositions des articles L. 312-1 à L. 312-36 du Chapitre II du Livre III du Code de la consommation relative à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier et déclare ne vouloir recourir à aucun prêt pour le paiement du prix de cette acquisition.

Si contrairement à cette déclaration, il avait néanmoins recours à un tel prêt, il reconnaît avoir été informé qu'il ne pourrait, en aucun cas, se prévaloir des dispositions de ladite loi et notamment de la condition suspensive prévue aux articles L. 312-1 à L. 312-36 susvisés.

À cet égard, le réservataire porte aux présentes, dans l'espace ci-dessous, sous la forme manuscrite la mention suivante prévue à l'article L. 312-17 du Code de la consommation :

« Je reconnais avoir été informé que si, contrairement aux indications portées aux présentes, j'ai besoin de recourir néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir du statut protecteur institué par les articles L. 312-1 et suivants du Code de la consommation. »



ou les adresse(s) email mentionnée au paragraphe « CONDITIONS PARTICULIERES » article 15.

Si plusieurs réservataires utilisent la même adresse e-mail, chacun déclare avoir un accès à ladite boîte e-mail et lesdits réservataires se donnent pouvoir réciproque pour retirer la lettre recommandée électronique.

Le réservataire reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a indiqué ci-dessus, tant pour son accès et sa gestion que la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder. Le réservataire s'engage à signaler au réservant immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail. Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par le réservataire au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par le réservataire et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

Par suite, le réservataire reconnaît :

- que la notification pourra intervenir par voie électronique à l'adresse e-mail sus-indiquée ce qu'il expressément accepté ; cette notification devant lui permettre de :
  - prendre connaissance du projet d'acte de vente et de l'ensemble des pièces devant lui être remises ;
  - comparer ses conditions avec le contrat de réservation.
- qu'il lui appartiendra de s'assurer, sous sa seule responsabilité, qu'il sera en mesure de recevoir, télécharger et éventuellement imprimer les pièces jointes du message électronique,
- qu'il disposera d'un délai d'un mois à compter de la notification par voie électronique du projet pour analyser ces pièces,
- que la signature de l'acte de vente devra intervenir à l'initiative du réservant au plus tard 10 jours ouvrés après l'expiration du délai d'un mois suite à la notification du projet d'acte et au plus tard six mois à compter de la signature des présentes.
- qu'il pourra, s'il le souhaite, se porter acquéreur avant le délai d'un mois.

Le réservataire aura la possibilité de proposer une autre date de signature comprise dans un délai de 10 jours à compter de la date proposée. L'acte authentique de vente sera reçu par Maître Adrien ROUSSEL - Notaire au sein de l'office notarial « LNQV – LES NOTAIRES DU QUAI VOLTAIRE » - PARIS (75007) 5, quai Voltaire .

Faute par le réservataire d'avoir signé l'acte à la date fixée dans les conditions ci-dessus, et sauf résiliation amiable, le réservant recouvrera sa pleine et entière liberté sur le bien et le réservataire sera déchu du droit de demander la réalisation de la vente.

La durée de validité du présent contrat est fixée, d'un commun accord, à l'article 14 des conditions particulières. Au-delà de ce délai, il deviendra caduc si bon semble au réservant, sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire.

Il est expressément convenu entre les parties que si la vente n'est pas conclue dans le délai de validité, le réservant pourra proposer au réservataire un nouveau contrat à un prix tenant compte des variations des conditions économiques.

## **ARTICLE 6 - DEPOT DE GARANTIE**

Le réservataire déposera au moyen d'un virement bancaire et **au plus tard dans les 8 jours** de la réception du présent contrat de réservation, à la comptabilité de Maître Adrien ROUSSEL - Notaire au sein de l'office notarial « LNQV – LES NOTAIRES DU QUAI VOLTAIRE » - PARIS (75007) 5, quai Voltaire, la somme de **1 500 € (MILLE CINQ CENT EUROS)**, représentant le dépôt de garantie.

Il est ici précisé que, dans l'hypothèse où le virement ne serait pas effectif à la date ci-dessus fixée, le présent contrat de réservation sera considéré comme nul et non avenu, et le réservataire sera déchu du droit de demander la réalisation de la vente.

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 7 - ACCES AU CHANTIER**

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

#### **ARTICLE 8 - REMISE DE DOCUMENTS**

Le réservataire reconnaît avoir reçu :

- un exemplaire du présent contrat avec une note technique sommaire annexée,
- le plan prévisionnel des locaux
- un formulaire type de rétractation
- une notice d'information précontractuelle
- l'état des risques et l'état des nuisances sonores aériennes

## **ARTICLE 9 - JURIDICTION COMPETENTE**

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.

A défaut d'accord entre les parties, le réservataire est informé que le réservant relève du médiateur de la consommation MEDIMMOCONSO, 3 Avenue Adrien Moisant, 78400 CHATOU, <http://medimmoconso.fr/> et à l'adresse mail [contact@medimmoconso.fr](mailto:contact@medimmoconso.fr)

Les parties conviennent de soumettre tous différends qui ne seraient pas réglés à l'amiable entre elles à la compétence exclusive du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY.

## **ARTICLE 10 - ELECTION DE DOMICILE ET NOTIFICATIONS**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, et notamment pour la notification prévue à l'article 1 du présent contrat, il est fait élection de domicile :

- Par le réservant : en son siège social
- Par le réservataire : en son domicile

## **ARTICLE 11 - REPRODUCTION DES TEXTES LEGAUX**

Article R 261-28 : Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder cinq pour cent du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce

pourcentage est limité à deux pour cent si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans.

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

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

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

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

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

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

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 premiers et troisièmes alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de dix jours.

Loi n°78-17 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés du 06/01/78 :

Les informations relatives au réservataire, recueillies dans le présent contrat de réservation et ses annexes ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication, que pour les seules nécessités de gestion administrative ou d'actions commerciales ou pour satisfaire aux obligations légales ou réglementaires. Elles pourront donner lieu à l'exercice du droit d'accès, de rectification et d'opposition auprès du réservant dans les conditions prévues par la loi n°78-17 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés du 06/01/78.

Toute personne physique justifiant de son identité peut exiger du responsable d'un traitement que soient rectifiées, complétées, mises à jour, verrouillées ou effacées les données à caractère personnel la concernant qui sont inexactes, incomplètes, équivoques, périmées ou dont la collecte, l'utilisation, la communication ou la conservation est interdite. Pour exercer ce droit, vous pouvez envoyer un mail à l'adresse suivante :

[info@reihabitat.com](mailto:info@reihabitat.com)

## ARTICLE 12 - ENVIRONNEMENT – ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Aux termes des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, les acquéreurs des biens immobiliers situés dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, en encore dans des zones à potentiel radon sont informés par le vendeur de l'existence de ces risques.

En outre, par arrêté ministériel en date du 19 mars 2013, cet état des risques doit également viser, à compter du 1er juillet 2013, le risque minier.

Par arrêté ministériel du 18 décembre 2017, le modèle d'état des risques a été modifié pour prendre en compte les informations relatives aux secteurs d'information sur les sols visés par l'article R 125-41 du Code de l'environnement, et ce à compter du 1er janvier 2018.

Un état des risques et pollutions délivré le [ ● ] fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques mouvements de terrain

[ ● ]

#### Plan de prévention des risques miniers

La commune du lieu de situation du bien objet des présentes n'est pas soumise à un plan de prévention des risques miniers ; en conséquence le bien objet des présentes n'est pas concerné.

#### Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

#### Canalisation de matières dangereuses

[ ● ]

#### Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone très faible.

#### Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 1.

#### Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Le RESERVATAIRE est informé qu'il existe sur la commune du lieu de situation du bien objet des présentes un site référencé en « Secteur d'Information sur les Sols » (SIS). Le bien objet des présentes n'est toutefois pas concerné.

#### Absence de sinistres avec indemnisation

[ ● ]

#### Aléa – Retrait gonflement des argiles

[ ● ]

#### État des risques de pollution des sols

[ ● ]

#### État des nuisances sonores aériennes

La commune du lieu de situation du bien objet des présentes n'est pas située dans le périmètre d'un plan d'exposition au bruit.

Le Réservataire reconnaît avoir été informé par le Réservant de la situation des Biens au regard de l'état des risques et pollutions, de l'état des risques de pollution des sols et de l'état des nuisances sonores aériennes, ainsi que des conséquences qui en découlent.

### **ARTICLE 13 - ENREGISTREMENT**

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

Si la formalité était cependant requise par le réservant, les frais et droits seraient à sa charge.

### **ARTICLE 13 - MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX**

- Signature de l'acte authentique	30%
- Fondations achevées	5%
- Plancher bas du rez de chaussée achevé	15%
- Plancher du 2 <sup>ème</sup> étage achevé	10%
- Mise hors d'eau	10%
- Mise hors d'air	10%
- Cloisons en cours	10%
- Achèvement	5%
- Livraison	5%

L'état d'avancement des travaux sera établi par des certificats du Maître d'œuvre d'exécution de l'opération. La fraction du prix exigible à la signature de l'acte de vente sera déterminée en fonction de l'avancement des travaux à la signature dudit acte.

Les fractions de prix payables à terme ne porteront pas intérêt mais les versements correspondants devront intervenir au plus tard dans les 15 jours suivant la notification du stade d'avancement des travaux rendant exigible une nouvelle fraction de prix. Ce délai écoulé, les sommes dues donneront lieu à une indemnité de 1% par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier, et le versement de l'indemnité devant intervenir préalablement à tout autre paiement. Cette pénalité sera due de plein droit sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Il est précisé qu'indépendamment de cette indemnité, à défaut de paiement à son exacte échéance d'une somme quelconque formant partie du prix de la vente, la vente pourra être résolue de plein droit si bon semble au réservant alors vendeur, un mois après un commandement de payer rester infructueux délivré au domicile élu par le réservataire.

#### **ARTICLE 14 - SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE**

Signature de l'acte authentique de vente : au plus tard dix jours ouvrés à compter de l'expiration du délai de réflexion d'un mois suivant la notification du projet d'acte de vente, soit prévisionnellement et au plus tard douze mois à compter de la signature du contrat de réservation.

A défaut de signature de l'acte notarié à cette échéance, le présent contrat sera caduc si bon semble au réservant qui retrouvera sa liberté quant au lot concerné.

Le notaire recevant l'acte sera Maître Adrien ROUSSEL - Notaire au sein de l'office notarial « LNQV – LES NOTAIRES DU QUAI VOLTAIRE » - PARIS (75007) 5, quai Voltaire.

FAIT à Montreuil (93)

LE .....  
EN 3 EXEMPLAIRES

Signatures précédées de la mention « Lu et approuvé »

LE RESERVANT

LE RESERVATAIRE  
*(Monsieur et Madame si comparution conjointe)*



b) Désignation du bien réservé : résidence « les Pierres Sauvages »

Lot n° ..... Bâtiment : ..... Étage : .....

Surface Habitable en m<sup>2</sup> : .....

Parking (Nombre/Type) : ..... N° : .....

Autres annexes (Nombre/Type) : ..... N° : .....

Prix de vente TVA à 20 % comprise, « Le Prix » : ..... €

Soit.....Euros (en lettres)

Dont le prix des annexes, à savoir : .....€

c) Financement :

Apport personnel : ..... €

Montant minimal de l'emprunt sollicité ..... €

Taux : ..... %

Année(s) : ..... an(s)

d) dépôt de garantie :

Montant : .....€

A l'ordre de : .....

Fait à ..... Le .....

(Monsieur et Madame si comparution conjointe)

LE RESERVANT

LE RESERVATAIRE