

COSY PARIS

23 rue des Bruyères-26 rue du Coq Français
93260 LES LILAS



CONTRAT PRELIMINAIRE DE RESERVATION ACCESSION LIBRE

Préalable à une vente en l'état futur
d'achèvement

ENTRE-LES SOUSSIGNES :

Le Réserveur

La Société dénommée **SCCV LILAS BRUYERES**, Société Civile de Construction Vente au capital de 1 000,00 €, dont le siège est à SURESNES (92150), 40 Boulevard Henri Sellier, identifiée au SIREN sous le numéro 843 735 044 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

ET

Le Réserveur

Le Co-Réserveur

Nom :

Nom :

Prénoms :

Prénoms :

Date de naissance :

Date de naissance :

Lieu de naissance :

Lieu de naissance :

Adresse postale :

Adresse postale :

Adresse mail :

Adresse mail :

Téléphone portable :

Téléphone portable :

Profession :

Profession :

Célibataire

Célibataire

Marié le..... à

Marié le..... à

Si contrat de mariage : date, lieu, notaire :

Si contrat de mariage : date, lieu, notaire :

:

.....

.....

.....Régime matrimonial :

....Régime matrimonial :

Communauté réduite aux acquêts

Communauté réduite aux acquêts

Séparation de biens

Séparation de biens

Communauté

Communauté

universelle

universelle

Participation aux

Participatio

acquêts

n aux

(Fournir la copie du livret de famille et du contrat de mariage)

(Fournir la copie du livret de famille et du contrat de mariage)

Pacs le..... à

Pacs le..... à

(Fournir la copie du pacte)

(Fournir la copie du pacte)

Divorcé de M. Mme

Divorcé de M. Mme

Le..... TGI :

Le..... TGI :

.....

(Fournir la copie du jugement)

(Fournir la copie du jugement)

Ci-après dénommées les "Parties"

EXPOSE

1. "LE RESERVANT" est sous promesse d'un terrain sur lequel sont actuellement édifiées diverses constructions destinées à être démolies en totalité, situé aux LILAS 93260 23 rue des Bruyères-26 rue du Coq français.
2. Le RESERVANT projette l'édification d'un immeuble (ci-après dénommé "Immeuble"), et de commercialiser, par fraction, sous le régime de la vente en l'état futur d'achèvement que régit le Code de la construction et de l'habitation.
3. Pour le cas où la construction de l'ensemble immobilier, objet du présent contrat, ne pourrait être poursuivie selon le projet initial par le RESERVANT, pour quelques causes, économiques, financières, techniques ou administratives, que ce soit, ou ne pouvait l'être dans le respect des délais prévus au présent contrat le RESERVANT pourra notifier au RESERVATAIRE qu'il n'entend pas donner suite au présent contrat sans indemnité.

Le RESERVANT remboursera alors le dépôt de garantie en application des dispositions prévues à l'article 5 du présent contrat.

L'accord du RESERVATAIRE sur les dispositions qui précèdent constitue une condition essentielle des présentes, sans laquelle le RESERVANT n'aurait pas contracté.

Désignation de l'Immeuble

Sur la commune des Lilas (93260), 23 rue des Bruyères-26 rue du Coq français, il s'agit d'un immeuble composé d'un bâtiment en R+5 rue des bruyères, de cinq maisons de ville en cœur d'îlot et d'un bâtiment R+5 rue du coq français l'ensemble dénommé « COSY PARIS » devant comprendre à son achèvement 31 logements décomposé en :
16 logements Bâtiment A, 5 logements Bâtiments B1et B2, 10 logements Bâtiment C l'ensemble sur un sous-sol partiel intégrant 20 places de parkings

Section	N°	Lieudit	Surface
G	69	23 rue des Bruyères 93260 Les Lilas	12a 79ca

Soit un total de 00ha 12a 79ca

Permis de construire

Permis de construire n° PC 093 045 19 B0002 M02, délivré par la mairie des LILAS par arrêté du 30 Septembre 2022. Actuellement purgé de tous recours

Etat descriptif de division et règlement de copropriété

L'Immeuble sera soumis au régime de la copropriété conformément aux dispositions de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et du décret n°67-223 du 17 mars 1967.

En vue de la vente par fraction de l'Immeuble, le Réservant fera établir par le géomètre expert de son choix l'état descriptif de division et règlement de copropriété. Une copie dudit acte sera remise au Réservataire lors de la notification du projet d'acte de vente.

Le Réserveur entend acquérir dans l'Immeuble le Bien désigné à l'article 2 conformément aux plans annexés et aux conditions fixées par la loi n°67-3 du 3 janvier 1967 et par les présentes.

Cela exposé, il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET DU CONTRAT

Le Réserveur s'engage à réserver au profit du Réserveur par préférence à tout autre, les biens spécifiés à l'article 2 envisagé en leur état futur d'achèvement, en contrepartie du versement par le Réserveur du dépôt de garantie visé à l'article 5 du présent contrat.

La vente sera réalisée sous la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement telle que définie à l'article 1601-3 du Code civil.

Le présent contrat est soumis aux conditions des articles L.261-1 et suivants et R.261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 2 : DESIGNATION

La réservation, objet du présent contrat, porte sur les biens suivants (le « Bien ») dans l'Immeuble désigné dans l'exposé qui précède :

2.1 Consistance des bien réservés

Lot principal

Logement n°	Etage	Nombre de pièces principales	Surface habitable (m ²)	Surface Terrasse	Surface balcon	Surface Jardin

Lot secondaire

Cave n° : _____

Parking n° : _____

La consistance du Bien réservé résulte des plans côtés, de masse, du sous-sol annexés au présent contrat et dont le Réserveur reconnaît avoir reçu un exemplaire.

En cas de contradiction, la description figurant au présent contrat prévaudra sur tout autre document.

Il est convenu que le Réserveur pourra apporter aux plans et descriptifs les modifications imposées par l'administration ou toute modification non substantielle qui s'avérerait nécessaire. Le Réserveur pourra, de même, consentir au profit des tiers, collectivités ou services publics, toute servitude qui s'avérerait nécessaire.

Le Réserveur déclare avoir parfaite connaissance de l'implantation de l'opération et de son environnement pour s'être rendu sur les lieux.

2.2 Qualité de construction et des équipements, plans de la construction

En ce qui concerne l'immeuble, objet du présent contrat de réservation, il est demeuré ci-joint et annexé après mention :

- 1°) la notice descriptive technique établie conformément à l'arrêté du 10 mai 1968 ;
- 2°) les plans côtés des lots principaux réservés ;
- 3°) le plan de masse de l'Immeuble ;
- 4°) le plan du sous-sol où se situent les parkings
- 5°) l'état des risques et pollution.

L'ensemble de ces documents sera visé par les parties, les plans étant susceptibles de modifications mineures en fonction des impératifs techniques et réglementaires de la réalisation.

ARTICLE 3 : CONDITIONS DE LA VENTE A INTERVENIR

3.1 Prix

3.1.1 Montant

La vente du Bien aura lieu moyennant le prix, stipulé non révisable de _____ €, soit en lettres :

_____, Toutes Taxes Comprises (T.V.A. à 20%) ; étant précisé que la vente se réalisera en tenant compte de la Taxe sur la Valeur Ajoutée en vigueur de la réalisation de la vente (le « Prix »).

Le prix s'applique :

- Au logement à concurrence de : _____ € (TVA incluse au taux actuel de 20%) soit en lettres : _____
- Au(x) emplacement(s) de stationnement : _____ € (TVA incluse au taux actuel de 20%) soit en lettres : _____

Il est néanmoins précisé que toute variation ultérieure du taux de Taxe sur la Valeur Ajoutée fera le profit ou la perte du Réservataire, de sorte que le Prix hors taxe déterminé ci-dessus demeure inchangé.

3.1.2 Contenu du Prix

Il est précisé que le Prix ne comprend pas :

- Les frais d'actes notariés de vente, y compris les frais de publicité foncière qui resteront à la charge du Réservataire et/ou de l'acquéreur final en cas de substitution,
- Les frais et charges de prêts sollicités par le Réservataire, qui resteront à la charge du Réservataire et/ou de l'Acquéreur final en cas de substitution, le cas échéant
- Le coût des travaux supplémentaires par rapport aux prévisions de la réservation qui seraient demandés par le Réservataire après acceptation préalable du réservant, resteront à la charge du Réservataire et/ou de l'acquéreur final en cas de substitution,

- Le montant de tous impôts et taxes, participations et autres redevances à la charge de du Réservataire et/ou de l'acquéreur final en cas de substitution, y compris ceux qui viendraient à être modifiés ou créés,
- Les charges de copropriété à compter de la première des deux dates : livraison du lot ou des parties communes
- Les abonnements à l'eau, l'électricité, le gaz, au téléphone au câble et/ou tout système de communication,
- La quote-part de frais d'établissement de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété, que le Réservataire devra régler le jour de la signature de l'acte authentique, ce dont reconnaît avoir été informé.

3.1.3 Modalités de paiement du prix

Le prix de vente TTC sera payé conformément à l'échéancier qui suit :

<u>QUOTITES – EVENEMENTS</u>	<u>CUMUL</u>
- 5% à la signature du présent contrat de réservation, ce jour,	5%
- 25% au démarrage des travaux	30%
- 5% à l'achèvement des fondations	35%
- 15 % à l'achèvement du plancher bas du Rez-de-chaussée	50%
- 10 % à l'achèvement du plancher haut du 1 ^{er} étage	60%
- 10 % à la mise Hors d'eau	70%
- 20 % à la mise hors d'air	90%
- 5 % à l'achèvement des travaux	95%
- 5% à la livraison et remise des clés	100%

Etant précisé que, conformément à la loi, l'échelonnement de paiement du prix n'excède pas :

- 35% à l'achèvement des fondations,
- 70% à la mise hors d'eau,
- 95% à l'achèvement.

En cas de réalisation de la vente, les sommes versées à titre de dépôt de garantie (cf article 5) du présent contrat, s'imputeront sur la fraction du prix exigible à la signature de la vente.

Par ailleurs, la fraction de prix de la vente exigible à la signature de l'acte de vente sera déterminée en fonction de l'avancement des travaux à la signature dudit acte, conformément à l'échelonnement ci-dessus.

Les fractions de prix restant à payer seront à régler dans un délai de quinze (15) jours suivant l'envoi de chaque attestation d'avancement des travaux établie dans les conditions précisées dans l'acte de vente.

□ **Financement avec un ou plusieurs prêts :**

Pour financer son acquisition, le Réserveataire déclare avoir recours à un ou plusieurs prêts régis notamment par le chapitre premier de la loi n°79 du 13 juillet 1979, de sorte que le présent contrat de réservation est conclu sous la condition suspensive de l'obtention par le Réserveataire de ce(s) prêt(s), dans les conditions ci-dessous :

Montant Maximum	Durée maximum (en nombre d'années)	Taux maximum % par an (hors assurance)

A titre de condition essentielle et déterminante de la réservation, les Parties conviennent que le Réserveataire s'oblige :

- À déposer la ou les demande(s) de prêts dans un délai de dix (10) jours à compter de ce jour et à en justifier au Réserveant.
- À notifier au Réserveant les offres ou refus de prêts en réponse à ses demandes, dès leur obtention et dans un délai expirant au plus tard soixante 60 jours après la signature du présent contrat.
- À se prêter aux examens médicaux qui lui seraient demandés dans le cadre de l'assurance décès invalidité et accepter de payer les surprimes éventuelles,
- Effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention desdits prêts, et à faciliter l'octroi de ces prêts en fournissant sans retard tous les renseignements et documents qui pourraient lui être demandés,
- D'une manière générale, à faire tout son possible pour faire aboutir la ou les demandes de prêts, de sorte que la condition suspensive ci-dessus convenue se réalise dans les délais prévus.

Le Réserveataire déclare, à ce sujet, qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts, ni à la mise en place de l'assurance décès invalidité sur la tête des acquéreurs ou des cautions éventuelles,
- Que les garanties demandées par l'établissement prêteur pourront, sauf imprévu, être mises en place.

La condition suspensive sera considérée comme réalisée par la survenance des événements suivants :

- a) La réception par l'Emprunteur, de la formulation par écrit d'une offre de prêt d'un établissement prêteur, effectuée dans les termes de l'article L 313-1 et suivants du Code de la Consommation, et respectant les conditions financières définies ci-dessus.
- b) La réception par l'Emprunteur de son agrément donné par l'Assureur avec lequel l'établissement prêteur a souscrit une assurance collective ou tout autre assureur agréé ; toutefois, la réalisation de cet événement ne sera nécessaire que si l'établissement prêteur a exigé de lui l'adhésion à un contrat

d'assurance collective etsi l'assureur a subordonné sa garantie à l'agrément de la personne de l'assuré. Le Réserveataire s'engage à informer le Réserveant de la survenance des événements ci-dessus dans les cinq (5) jours de leur réalisation, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au Réserveant et accompagnée d'une photocopie de l'offre et, le cas échéant, de l'agrément de l'assurance.

Il devra notifier au Réserveant, dans les mêmes conditions, le défaut, si le cas se produit, d'obtention du prêt ou d'agrément de l'assureur.

Dans le cas où le Réserveataire n'aurait pas apporté la justification requise dans un délai de huit (8) jours calendaires suivant la mise en demeure qui lui sera faite par le Réserveant, ce dernier pourra se prévaloir de l'acacacité des présentes. Le Réserveant remboursera alors le dépôt de garantie visé à l'article 5 et reprendra la libre disposition du Bien.

Cependant, si le défaut d'obtention du prêt (des prêts) et/ou de l'agrément de la compagnie résulte de la faute du Réserveataire (notamment s'il a négligé d'en faire la demande dans les délais ci-dessus indiqués ou de donner les justifications utiles ou s'il a refusé, sans motif légitime, l'offre reçue), le dépôt de garantie visé à l'article 5 restera acquis au Réserveant en application de l'article 1303-4 du Code civil alinéa 1er suivant lequel *«La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement»*.

Dans tous les cas le Réserveataire pourra s'il le juge à propos, renoncer au bénéfice de la condition suspensive ci-dessus par lettre manuscrite adressée au Réserveant et dans laquelle le Réserveataire aura produit sous sa signature la mention de l'article 18 de la loi du 13 juillet 1979 (art. L. 312-17 du Code de la consommation).

3.3 Lutte contre le blanchiment de capitaux

Le Réserveataire déclare qu'il effectuera le paiement du Prix de Vente au moyen de ses fonds propres et, le cas échéant, de concours bancaires. Il reconnaît par ailleurs avoir été informé par le Réserveant des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visées par les articles L.561-1 à L.574-4 du Code monétaire et financier.

En application de ces dispositions, il garantit :

- Que les fonds qu'il engagera ne proviennent pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent pas au financement du terrorisme (article L.561-15-1 1er alinéa) ;
- Que la réservation et l'acquisition du Bien réservé ne sont pas liées au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme (article L.561-16 1er alinéa).

Enfin, le Réserveataire reconnaît que le Réserveant pourra dans ce cadre être conduit à lui demander des documents.

3.4 Délai prévisionnel de livraison

Le Bien sera livré au plus tard au cours du **QUATRIEME TRIMESTRE 2026 (4T2026)**, soit au plus tard le **31 décembre 2026**.

Il est précisé que ce délai est prévisionnel et qu'il peut être retardé en raison de la survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai d'achèvement. Le Réserveur, pour se prévaloir d'une cause légitime de report, de livraison, devra justifier et notifier, au Réserveur des faits constituant une cause légitime de report. Pour l'application de cette disposition, seraient notamment considérés comme des causes légitimes de prorogation :

- ⊖ Les intempéries prises en compte par les Chambres Syndicales Industrielles du Bâtiment ou la Caisse du Bâtiment et des Travaux Publics, empêchant les travaux ou l'exécution des "Voies et Réseaux Divers" (V.R.D) selon la réglementation des chantiers du bâtiment.
- La découverte de roche, massif ou ouvrage enterré, de carrière ou cavité quelconque ou de tout élément d'infrastructure ;
- Les découvertes et prescriptions archéologiques ;
- Les travaux ou autres mesures de traitement de déchet (en ce compris tout produit explosif), pollution ou de matériaux ou substances contaminés ;
- la découverte de zones de pollution ou de contaminations des terrains d'assiette de l'opération ou d'anomalies du sous-sol telles que notamment présence ou résurgence d'eau, nature hétérogène du terrain aboutissant à des remblais spéciaux ou à des fondations spécifiques ou à des reprises en sous œuvre des immeubles voisins et plus généralement tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires et nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation ;
- La grève, qu'elle soit générale ou particulière au secteur du bâtiment à une entreprise participant aux travaux ou à l'un de ses fournisseurs ;
- La grève ou toute perturbation des secteurs de l'énergie ou des transports ;
- Les retards résultant d'épidémies, infections endémiques, pandémies et notamment de la Covid-19 rendant impossible la poursuite du chantier dans des conditions normales du fait notamment des restrictions sanitaires et/ou d'activités et/ou de circulations et/ou d'approvisionnement en résultant et/ou des mesures mises en œuvre pour y répondre ;
- Les retards imputables aux services publics ou concédés et notamment les organismes concessionnaires et régie fermière dans la mise à disposition des différents fluides (ENEDIS, Cie des eaux, gaz, chauffage, fibre, etc.), à moins que ce retard ne soit fondé sur des fautes ou négligences imputables au Vendeur ;
- ⊖ Le retard résultant de la liquidation des biens, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets).
- ⊖ Le retard provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par la Société vendeuse à l'acquéreur, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'Œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant).
- ⊖ Les retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci.
- ⊖ Les retards provenant de l'ouverture d'une procédure collective en cessation de paiement de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs ou sous-traitants ;
- Les retards consécutifs aux vols, dégradations, actes de vandalisme dont le chantier ou les

entreprisesy intervenant seraient les victimes ;

- Les avis d'expert ou encore les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter toutou partie des travaux ;
- Les retards au Réservataire et/ou l'Acquéreur liés au choix tardif des matériaux ou prestations ;
- L'incidence de la demande de travaux complémentaires ou modificatifs par l'Acquéreur.
- Tout retard de paiement du Réservataire et/ou l'Acquéreur tant en ce qui concerne la partie principale du prix, que les travaux supplémentaires ou modificatifs que le vendeur aurait accepté de réaliser ;
- Les accidents de chantier et plus généralement tout événement fortuit ayant des effets dommageablespour les personnes ou pour les choses ;
- Les retards occasionnés par la mise en œuvre de normes nouvelles apparues en cours de chantier, etdont l'exécution serait rendue obligatoire par la loi ou la réglementation avant la livraison
- Les difficultés d'approvisionnement ;
- Le retard résultant de la réalisation d'une demande d'autorisation Loi Sur l'Eau suite au retour de la DDT sur la Déclaration Loi Sur L'Eau.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de retard, l'époque prévue pour l'achèvement seraitdifférée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux, majoré d'un mois pour tenir compte de leurs conséquences sur l'organisation générale du chantier.

L'existence d'un cas de force majeure ou cause légitime de suspension du délai de livraison sera valablement justifié par une attestation du Maître d'œuvre de l'opération, sauf pour les retards de paiement par le Réservataire.

La non-finition des parties communes ou des ouvrages d'intérêt commun de l'Immeuble ne saurait être invoquée par le Réservataire 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. 261-1 du Code de la Construction et de l'habitation.

3.5 Autres conditions de la vente à intervenir

La vente du Bien, si elle est réalisée, aura lieu en état futur d'achèvement en application des dispositions de l'article L. 261-3 du Code de la construction et de l'habitation, aux conditions habituelles des ventes d'immeublesà construire portant sur des locaux à usage d'habitation ou professionnel et d'habitation et à celles-ci-après précisées :

- La vente comportera la garantie d'achèvement prévues par l'article R. 261-21 du Code de la construction et del'habitation,

- Le vendeur conservera les pouvoirs du maître d'ouvrage et aura, en outre, le pouvoir irrévocable de passer après la vente, s'il y a lieu, toute convention de cession de terrains, de cours communes, de servitudes et autres,nécessaires pour la réalisation de l'Ensemble Immobilier, ainsi que de déposer toute demande de permis de construire ou d'autorisation administrative qui s'avérerait nécessaire ou utile pour ta bonne réalisation de l'opération de construction,

- L'acquéreur s'interdira de pénétrer dans l'Immeuble en cours de construction, sauf accord exprès du vendeur. En toute hypothèse, si un accident se produisait, l'acquéreur s'engage à en supporter définitivement toutes les conséquences et renonce à exercer quelque recours que ce soit contre le vendeur.

- La vente aura lieu avec garantie de la surface et des cotes des locaux. Toutefois, les différences inférieures ou égales à 5 % en plus ou en moins de surface ou des cotes exprimées sur les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront motiver aucune réclamation,

- L'entrée en jouissance n'aura lieu qu'après l'achèvement, au sens de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, du Bien et le paiement du solde du Prix,

Le coût des options et travaux modificatifs devra être intégralement réglé au plus tard le jour de la livraison et remise des clés.

L'acte de vente sera substitué purement et simplement au présent contrat ; en cas de contradiction, seules les dispositions de l'acte de vente auront effet en application de l'article 1271 du Code civil.

3.6 Conditions suspensives

Le présent contrat de réservation est conclu sous les conditions suspensives suivantes :

- Obtention de la délivrance de la garantie d'achèvement prévue par les articles R 261.21 du Code de la construction et de l'habitation.
- La purge du permis de construire

ARTICLE 4 : REALISATION DE LA VENTE

La notification du projet d'acte au Réservataire interviendra au plus tard dans le délai d'un (1) mois à compter de l'obtention de la garantie financière d'achèvement et plus tard le 30 sept 2024.

L'acte de vente sera reçu par l'Office Notarial A PARIS (75009), 42 rue Vignon, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Jean de CHERISEY, Notaire membre de la Société Civile Professionnelle dénommée « PINEAU, PESCHARD & ASSOCIES », notaires associés titulaire d'un Office Notarial à la résidence de PARIS (9^{ème}), 42 rue Vignon,

Nom du notaire de l'acquéreur s'il y a lieu : _____

Conformément à l'article R261-30 du Code de la construction et de l'habitation, le Réservant doit notifier au Réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de signature de l'acte.

Le Réservant informe le Réservataire que le notaire en charge du programme notifiera au Réservataire le projet d'acte définitif avec les pièces devant lui être remises, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par lettre recommandée électronique avec accusé de réception, conformément aux dispositions de l'article L100 du Code des postes et des télécommunications.

A cette fin, le Réserveataire déclare expressément accepter de recevoir par voie électronique ledit projet d'acte de vente ainsi que l'ensemble des pièces devant lui être remises sur la ou les adresse(s) emails mentionnés aux présentes. 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 Réserveataire reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail ci-dessus indiqué, tenant pour son accès et sa gestion que la confidentialité des identifiants qui lui permettant d'y accéder. Le Réserveataire s'engage à signaler au Réserveant immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail. Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par le Réserveataire au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par le Réserveataire et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

Par suite, le Réserveataire reconnaît :

- Que la notification puisse intervenir par voie électronique à l'adresse e-mail sus indiquée ce qu'il expressément accepte ; cette notification devant lui permettre de :
 - Prendre connaissance du projet d'acte 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 ainsi que celles ayant fait l'objet d'un dépôt à l'Etude du notaire en charge du programme,
- Qu'il pourra, s'il le souhaite, se porter acquéreur avant l'expiration du délai d'un mois,

Cette notification mentionnera la date à laquelle sera signé l'acte de vente. Cette date devra intervenir au plus tard avant le terme prévu au présent article.

Le Réserveant s'oblige à notifier la vente pour autant que soient réunies les conditions juridiques, techniques et financières permettant la réalisation de l'opération, notamment l'obtention de la garantie d'achèvement prévue par les articles R161-17 à R161-24 du Code de la construction et de l'habitation.

Le Réserveataire s'engage à conclure la vente lorsqu'il aura obtenu les prêts nécessaires au financement de son acquisition.

Le Réserveataire disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de la notification pour prendre la décision soit d'acquiescer aux conditions du prêt notifié, soit ne pas l'acquiescer. Le Réserveataire peut renoncer de façon expresse à ce délai d'un mois.

Au cas où le Réserveataire ne se présenterait pas à la date fixée par le Réserveant, une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ou par lettre recommandée électronique avec accusé de réception conformément aux dispositions de l'article L100 du Code des postes et des communications

électroniques, lui sera adressée huit jours à l'avance, pour un second rendez-vous.

Si le Réserveur fait connaître son intention de ne pas donner suite à la réservation ou s'il ne se présente pas aux deux rendez-vous fixés pour la signature de l'acte authentique, ou s'étant présent, il refuse de signer ou ne verse pas la totalité du prix convenu, le Réserveur deviendra libre de disposer ou de vendre les lots réservés et d'appliquer, en outre, les dispositions de l'article « DEPOT DE GARANTIE » figurant ci-après.

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

Le Réserveur aura la faculté de consulter chez le notaire les plans et descriptifs définitifs.

Toute demande formée par le Réserveur qui aurait pour objet d'introduire dans l'acte de vente des dispositions non conformes à celles de la présente réservation sera considérée comme un refus pur et simple d'acquiescer et le Réserveur pourra alors librement disposer des biens faisant l'objet de la présente réservation.

La fraction de prix de vente exigible à la signature de l'acte de vente sera déterminée en fonction de l'avancement des travaux à la signature dudit acte conformément à l'échelonnement visé au paragraphe « PAIEMENT DU PRIX », le solde du prix stipulé payable après la signature de l'acte de vente sera exigible » par fraction conformément audit échelonnement.

Dans l'hypothèse où l'achèvement des travaux serait intervenu avant la signature de l'acte authentique de vente, cette dernière ne pourra revêtir que la forme juridique d'une vente achevée.

Toutefois, cette vente sera assujettie à l'article L261-9 du Code de la construction et de l'habitation, rendant ainsi applicable la garantie prévue par l'article 1646-1 du Code civil.

L'acte de vente sera substitué purement et simplement au présent contrat. En cas de contradiction, seules les dispositions de l'acte de vente auront effet.

ARTICLE 5 : DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la présente réservation, les Parties conviennent de fixer le montant du dépôt de garantie à cinq pour cent (5%) du prix, soit la somme de _____ €, soit en lettres :

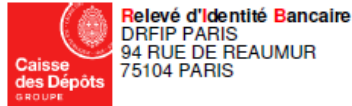
Ce dépôt de garantie sera versé en la comptabilité de l'Office Notarial

Maître Jean de CHERISEY, Notaire membre de la Société Civile Professionnelle dénommée « PINEAU, PESCHARD & ASSOCIES », notaires associés titulaire d'un Office Notarial à la résidence de PARIS (9^{ème}), 42 rue Vignon,

Impérativement par virement référencé « SCCV LILAS BRUYERES » sur le compte bancaire suivant :



Relevé d'Identité Bancaire



Relevé d'Identité Bancaire
DRFIP PARIS
94 RUE DE REAUMUR
75104 PARIS

Cadre réservé au destinataire du relevé

PINEAU PESCHARD ET ASSOCIES
42 RUE VIGNON
75009 PARIS

Domiciliation : SIEGE SOCIAL

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000119217H	86
Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN) FR8140031000010000119217H86			
Identifiant International de la banque (BIC) CDCGFRPPXXX			

Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virements, paiements de quittances, etc...). Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et évite des réclamations pour erreur ou retard d'imputation.

Afin de garantir au Réserveur le versement du dépôt de garantie stipulé au présent contrat, le Réserveur s'oblige à verser en la comptabilité de l'office notarial susnommé, dans les dix (10) jours des présentes la somme indiquée ci-dessus.

La justification du versement de ce dépôt de garantie sera adressée par le Réserveur au Réserveur par tout moyen. A défaut de procéder au versement de ladite somme dans le délai ci-dessus convenu, le présent contrat sera caduc sans indemnité de part ni d'autre, si bon semble au Réserveur.

Les dépôts de garantie seront déposés sur un compte ouvert au nom du Réserveur en l'étude notariale susnommée ou dans les livres d'un établissement financier.

Cette somme est indisponible, incessible et insaisissable jusqu'au dénouement du contrat de réservation selon les hypothèses suivantes :

- 1) En cas de réalisation de la vente, cette somme s'imputera sur la fraction exigible du Prix à la date de la signature de l'acte authentique de vente,
- 2) En cas de non-réalisation de la vente du fait du Réserveur, cette somme sera restituée au Réserveur sans indemnité, dans les trente (30) jours.
- 3) En cas de non-réalisation de la vente du fait du Réserveur :
 - Cette somme sera restituée au Réserveur dans les quarante-cinq (45) jours, faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le cas prévu à l'article R. 261-31 du Code de la construction et de l'habitation reproduit ci-dessous.
 - Elle sera versée au Réserveur, et lui restera acquise faute par le Réserveur ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais et conditions ci-dessus, une raison autre que celles indiquées au précédent paragraphe.

ARTICLE 6 : TYPE D'INVESTISSEMENT

Le Réservataire déclare opter pour le type d'investissement suivant :

- Résidence principale
- Résidence secondaire
- Investissement locatif

ARTICLE 7 : REPRODUCTION DES TEXTES LEGAUX

Conformément à l'article R261-27 du Code de la construction et de l'habitation, les articles R261-28 et à R261-31 dudit code sont reproduits ci-dessous :

Article R. 261-28

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

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

Dans les cas prévus au présent article, le réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au

dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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

ARTICLE 8 : FORMALITES

Pour l'exécution du présent contrat et de ses suites, le Réserveur élit domicile en son siège social et le Réserveur en son domicile sus indiqués en tête des présentes.

Les notifications et communications prévues aux présentes seront valablement adressées aux Parties à l'adresse figurant en tête des présentes ou à toute autre adresse que l'une des Parties pourra avoir indiqué ultérieurement.

Toute notification ou communication devra être (i) soit remise en main propre contre remise d'un récépissé daté et signé par le destinataire, (ii) soit adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et sera alors présumée avoir été reçue à la date de sa première présentation, soit par acte extrajudiciaire, sans préjudice des dispositions légales applicables pour certaines notifications.

Notification par lettre recommandée électronique :

Le Réserveur conformément aux dispositions de l'article 1369-8 du Code civil, autorise à lui faire parvenir toutes notifications utiles et nécessaires concernant la présente opération, et notamment la notification prévue par l'article R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation par Lettre Recommandée adressée par courrier électronique à l'adresse suivante :

_____@_____
_____@_____

A cette fin, il déclare :

- Disposer de tous les moyens informatiques lui permettant de recevoir une lettre recommandée adressée par courrier électronique,
- S'obliger à communiquer au notaire de l'opération tout changement d'adresse électronique de son compte, pendant la durée de traitement du présent dossier,
- Qu'il est seul à avoir accès aux emails reçus sur la ou les adresses visées ci-dessus,
- S'engager à communiquer au notaire de l'opération toutes difficultés, tous piratages, perte ou usage abusif de sa boîte email,
- Être informé que conformément au décret n° 2011-144 du 2 février 2011, il recevra de la part de la société chargée de l'acheminement du courrier électronique recommandé, un premier courrier électronique l'informant « *qu'une lettre recommandée électronique va lui être envoyée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, de l'accepter ou de la refuser.* »

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

ARTICLE 9 : RAPPEL DES PIÈCES REMISES

Le Réserveur reconnaît avoir reçu les plans des biens immobiliers réservés, ainsi qu'une notice

descriptivesommaire des parties privatives et communes de L'Immeuble annexés au présent contrat.

ARTICLE 10 : FACULTÉ DE RETRACTATION

NOTIFICATIONS : Conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Réserveataire, 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 (10) jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant le présent contrat de réservation, si cette notification est effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Afin de permettre au Réserveataire 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.

Sera notamment considéré comme moyen présentant des garanties équivalentes, la signification par ses soins d'un huissier de justice, Dans cette hypothèse, le délai de dix (10) jours court à compter du lendemain de cettesignification.

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

Pour la notification des présentes, le Réserveataire élit domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes.

CONDITION D'EXERCICE DE LA RETRACTATION

La faculté de rétractation devra être exercée par le Réserveataire auprès du réservant dans les mêmes formes que la notification de l'acte, et à l'intérieur du délai précité. Pour notification éventuelle de la rétractation, le Réserveataire élit domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes.

RESTITUTION DES FONDS VERSES

En cas de rétractation, le dépositaire des fonds versés par le Réserveataire devra les restituer à ce dernier dans un délai de vingt et un (21) jours à compter du lendemain de la date de rétractation, sur présentation de [a copie de la notification de rétractation et de l'avis de réception ou de la copie de la signification au Réserveataire.

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Article L. 271-1

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

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

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

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

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

Les actes mentionnés au présent article indiquent, de manière lisible et compréhensible, les informations relatives aux conditions et aux modalités d'exercice du droit de rétractation ou de réflexion.

Tout manquement à l'obligation d'information mentionnée à l'avant-dernier alinéa est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 euros pour une personne physique et 15 000 euros pour une personne morale. Cette amende est prononcée dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre V du code de la consommation. »

Article L. 271-2

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

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

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

Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus. »

ARTICLE 11 : ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

I.- Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des 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, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II.- En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III.- Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV.- 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 ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V.- En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI.- Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

Un état des risques et pollutions de moins de six mois demeure annexé aux présentes.

Le Réservataire reconnaît :

- Avoir été informé par le Réservant de la situation du Bien notamment au regard des risques naturels, miniers et technologiques ainsi que des conséquences qui en découlent.
- En avoir mesuré les conséquences tant pour l'immeuble que pour lui-même,
- Et vouloir en faire son affaire personnelle, sans recours contre le Réservant.

Il renonce, compte tenu des précisions qui lui ont été données et de l'état ci-dessus visé, à se prévaloir des dispositions de l'article L 125-5 V du Code de l'environnement, s'interdisant ainsi à poursuivre la résolution du contrat ou à demander au juge une réduction du prix de vente.

ARTICLE 12 : FACULTE DE SUBSTITUTION

Au profit du Réserveur

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

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

Au profit du Réserveur

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

ARTICLE 13 : ENREGISTREMENT

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

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

Pièces annexes :

- Plans des lots
- Plans de masse
- Notice descriptive
- Etat des risques et pollutions

Fait à :

En ___ exemplaires originaux (autant d'exemplaires originaux que de parties au contrat)

Signatures :

Le _____

Le _____

Le _____

Le Réserveur

Le Co-Réserveur

Le Réserveur