



CONTRAT DE RESERVATION

CONTRAT	CONTRAT DE RESERVATION Conditions générales Conditions particulières Notice descriptive sommaire Plan du logement Plans du sous-sol / Annexes Plan de masse
ANNEXES DIVERSES	DOCUMENTS DE RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES Planning prévisionnel d'appel de fonds Bon de rétractation RIB du notaire

DEPOT DE GARANTIE	Sur le compte séquestre du notaire du programme : 1629 NOTAIRES – Maître Angélique BONNEAU qui ouvrira un compte aux noms des clients réservataires. Titulaire du compte : 1629 NOTAIRES 9 rue du Bât d'Argent 69001 LYON IBAN: FR1740031000010000174883P61 BIC/SWIFT: CDCGFRPPXXX
------------------------------	--

CONTRAT DE RESERVATION PREALABLE A UNE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

ENTRE-LES SOUSSIGNES

La SNC DOUVAINE GRAND ANGLE, Société en Nom Collectif au capital de 1.000 € sis 126, rue de Provence - 75008 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 952 202 356, représentée par **la société REDMAN RHONE-ALPES**, Société par Actions Simplifiées Unipersonnelle au capital de 100.000 €, ayant son siège social sis 126, rue de Provence - 75008 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 844 196 600, représentée par Monsieur **DECLOQUEMENT Nicolas, Directeur Général Adjoint**, dûment habilité à l'effet des présentes

Ci-après dénommée « LE RESERVANT » ou le « VENDEUR »,

D'une part,

ET

La ou les personne(s) désignée(s) au paragraphe 1 des conditions particulières

Ci-après dénommés « LE RESERVATAIRE » ou « L'ACQUEREUR »

D'autre part,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Titre I - CONDITIONS GENERALES

Le RESERVANT se propose d'édifier un ensemble immobilier de 45 logements situés sur la commune de DOUVAINE aux 5, 7 et 9 rue de Moisy, se composant de deux bâtiments collectifs en R+3, et 75 stationnements tels que définis dans la notice descriptive ci-annexée, le « Projet ».

Le projet de construction de l'ensemble immobilier susvisé a fait l'objet d'une demande de permis de construire auprès de la mairie de DOUVAINE, accordé le 3 avril 2023 et en cours d'affichage. Ce permis de construire porte le numéro PC07410522B0027.

ARTICLE I.1 – RESERVATION

Le RESERVANT s'oblige, pour le cas seulement où il déciderait de réaliser le « Projet » ci-après décrit, vis à vis du RESERVATAIRE à lui réserver et à lui offrir par préférence à tous autres, les locaux désignés au paragraphe 2 des conditions particulières, envisagés en leur état futur d'achèvement, et les droits y attachés et ce, dans le cas où le RESERVANT réaliserait l'opération dans les conditions fixées par la loi 67-3 du 3 janvier 1967 relatives aux ventes d'immeubles à construire, et par les textes d'application de cette loi.

LE RESERVANT a procédé à des études préalables portant sur cette opération, sa consistance, et la qualité des constructions, toutefois sa réalisation est subordonnée sa faisabilité aux plans juridique, administratif, commercial, technique, environnemental et financier. Ainsi si l'appréciation des études poursuivies fait apparaître, pour quelque cause que ce soit, que l'opération ne peut être menée à bien dans le respect des objectifs d'origine, et notamment en cas de recours des tiers, de retrait administratif, ou de toute cause rendant impossible l'acquisition de l'assiette foncière support du projet, le RESERVANT pourra être amené à modifier le projet ou y renoncer, ce que le RESERVATAIRE accepte par avance.

En conséquence, le RESERVATAIRE renonce irrévocablement, dans une telle hypothèse, à toute réclamation autre que le remboursement du dépôt de garantie visé ci-après.

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

Le RESERVANT n'envisage qu'une opération de réservation, à suivre d'une vente par acte authentique des biens réservés aux présentes. Sa responsabilité ne saurait être recherchée à raison de tous conseils ou contrats souscrits par le réservataire auprès de tiers, concernant les aspects personnalisés juridiques, financiers, techniques et fiscaux (notamment contrats de gestion locative, garanties locatives, garanties revente, etc.)

ARTICLE I.2 – CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Le **RÉSERVATAIRE** reconnaît avoir reçu les documents suivants, en avoir pris connaissance et les accepter sans réserve après les avoir signés, lesquels sont annexés aux présentes :

- le plan masse de l'ensemble immobilier,
- le plan des locaux à usage d'habitation,
- la notice descriptive sommaire,
- l'état des risques et pollutions,
- le plan du sous-sol où figure le parking éventuellement réservé et sa localisation dans le bâtiment.

TRAVAUX MODIFICATIFS OU COMPLEMENTAIRES

Dans le cas où le **RÉSERVATAIRE**, postérieurement au jour des présentes désirerait que des modifications fussent apportées à son bien ou que des travaux fussent exécutés, il devra s'adresser au **RÉSERVANT**, lequel fera apprécier par le maître d'œuvre si les modifications demandées sont réalisables et, le cas échéant, comme au cas de demande de travaux supplémentaires, établira en accord avec le **RÉSERVATAIRE**, par convention séparée, la nature des modifications pour travaux supplémentaires, leur coût, leurs conditions de paiement et, le cas échéant l'incidence desdits travaux sur la date prévisionnelle de livraison.

ETANT ICI PRECISE, savoir :

- Que le coût des travaux modificatifs et/ou complémentaires est exclu du prix de vente ci-après exprimé.
- Que le **RÉSERVATAIRE** ne pourra se prévaloir du motif de l'absence de chiffrage et du plan modifié pour reporter la date de signature notariée au-delà des délais prévus plus avant.
- Que les travaux modificatifs et/ou complémentaires feront l'objet d'une convention (« convention TMA ») entre **RÉSERVANT** et **RÉSERVATAIRE** ayant vocation à demeurer sous seing privé entre les parties. De ce fait, cette convention ne sera pas mentionnée à l'acte authentique de vente, et les éléments la constituant (devis, plans, etc.) ne seront pas annexés à l'acte authentique de vente, à l'exception des modifications qui ont pour objet de déroger à la réglementation PMR et leur réversibilité

Le **RÉSERVATAIRE** devra prendre contact avec le **RÉSERVANT** et remplir une demande de travaux modificatifs précisant les adaptations souhaitées, qui devront être validées par les intervenants techniques du projet (Architectes / Bureau de contrôle / Bureaux d'études / ...).

Toute adaptation entraînant des modifications de plan par rapport au plan de vente comportera des frais de mise à jour de plan et des frais de dossier d'un montant de 500,00 € TTC.

Le **RÉSERVANT** transmettra au **RÉSERVATAIRE** un projet de convention TMA et ses annexes (plan modifié et devis descriptif) que ce dernier devra retourner signés, sous 10 jours calendaires.

LES TRAVAUX NE SERONT PAS EXECUTES TANT QUE LA CONVENTION TMA ET SES ANNEXES NE SERONT PAS SIGNES.
Les conditions de règlement se répartiront de la manière suivante : 50 % à la signature de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement (ou à la signature de la convention TMA si elle signée postérieurement à l'acte de vente), 50 % en même temps que l'échéance « remise des clés ».

Le **RÉSERVANT** s'engage à respecter les performances exigées dans le cadre de(s) norme(s) applicables aux présentes. Les TMA ne doivent remettre en cause ni la performance des autres logements ni la performance du logement acquis par le **RÉSERVATAIRE** (notamment en termes d'usage et de confort). À ce titre, le **RÉSERVANT** peut décliner une demande de TMA.

Étant part ailleurs précisé, que le **RÉSERVANT** se réserve le droit de ne pas donner suite à une demande de travaux modificatifs.

ARTICLE 1.3 – SITUATION ADMINISTRATIVE

Le permis de construire n° PC07410522B0027 a été délivré le 3 avril 2023, et est en cours d'affichage.
L'ensemble immobilier supportera toutes les charges et servitudes résultant de la situation naturelle des lieux, des titres de propriété, du permis de construire et ses éventuels modificatifs, ainsi que du règlement de copropriété et le cas échéant de la division en volumes et/ou de l'association syndicale libre que le **RÉSERVANT** établira.

ARTICLE 1.4 – GARANTIE FINANCIERE D'ACHEVEMENT

Le **VENDEUR** doit garantir, à peine de nullité, l'achèvement de l'immeuble à construire.
La garantie financière d'achèvement sera établie conformément aux articles R 261-17 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation. Le **RÉSERVANT** devra en justifier obligatoirement avant la signature de l'acte authentique de vente ainsi que de la production des polices d'assurances obligatoires pour la construction d'un immeuble neuf. Il est entendu que l'obtention par le **RÉSERVANT** de la garantie financière d'achèvement et des assurances construction nécessaires constitue une condition essentielle pour le **RÉSERVATAIRE** sans laquelle celui-ci ne saurait poursuivre son engagement.
Aussi en l'absence d'obtention de garantie extrinsèque d'achèvement ou garantie de remboursement par le **RÉSERVANT** le contrat de réservation sera caduc sans indemnité de part et d'autre.

ARTICLE 1.5 – DATE PREVISIONNELLE DE LIVRAISON

La date prévisionnelle de livraison est indiquée au paragraphe 5 des conditions particulières ;
Cette date prévisionnelle pourra être recalée jusqu'à date de signature de l'acte de vente en fonction de l'avancement réel de l'opération, ce dont le **RÉSERVANT** informera le **RÉSERVATAIRE**, au plus tard lors de la notification du projet d'acte de vente.
Le délai d'exécution ne pourra être augmenté qu'en cas de force majeure ou plus généralement de cause légitime de prorogation du délai de livraison ci-après contractuellement définies :
- les catastrophes naturelles, les troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier, chutes d'aéronefs,
- les grèves (qu'elles soient générales, particulières au bâtiment et à ses industries annexes ou à ses fournisseurs, ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier ou leurs fournisseurs, ou du secteur socioprofessionnel des transports),
- les intempéries, retenues par le maître d'œuvre et justifiées par un relevé de la station météorologique la plus proche ;
- la découverte de pollution du sous-sol entraînant un retard du fait de travaux supplémentaires destinés à remédier à cette pollution ;
- la liquidation de biens, le redressement ou la liquidation judiciaire, la cessation de paiement de l'un des intervenants sur le chantier y compris les fournisseurs et sous-traitants (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 néanmoins tous ses effets),

- le retard provenant de la défaillance d'une entreprise effectuant les travaux ou de leurs fournisseurs
- 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 injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que celles-ci ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au VENDEUR),
- les troubles résultant d'hostilité, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier, les attentats,
- Les retards résultant d'épidémies, infections endémiques, pandémies rendant impossible la poursuite du chantier dans des conditions normales,
- le retard résultant des mesures sanitaires prescrites par les autorités administratives et gouvernementale pour lutter contre les crises d'épidémies, d'infections endémiques ou de pandémies ayant une incidence sur l'organisation ou le déroulement du chantier, de nature à gêner ou ralentir l'avancement du chantier,
- les délais supplémentaires pour l'exécution des travaux modificatifs demandés par l'ACQUEREUR,
- l'incidence de la demande de travaux complémentaires ou modificatifs par l'acquéreur,
- l'absence de réponse de l'ACQUEREUR concernant le choix des revêtements de sols et de faïence parmi les choix proposés pour l'aménagement du BIEN, étant précisé le VENDEUR adressera une convocation à l'ACQUEREUR pour entériner ces derniers au cours d'un rendez-vous qui devra être fixé avant l'expiration d'un délai de trois semaines suivant l'envoi de ladite convocation (point de départ de l'éventuel suspension du délai de livraison jusqu'à ce que l'ACQUEREUR ait procédé à l'intégralité des choix)
- le retard des sociétés concessionnaires et des services publics chargés de la viabilité et des réseaux desservant l'immeuble à construire (EDF,),
- les retards imputables à la collectivité locale (ville, département, etc....) ou à l'aménageur en charge des travaux de voiries et de réseaux divers permettant la desserte des BIENS,
- les difficultés d'approvisionnement,
- le retard provenant d'anomalies du sous-sol (telle que notamment la 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 en sous-œuvre d'immeuble 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,
- L'occupation, le squat et la non-libération des lieux, les vols, dégradations, actes de vandalisme dont le chantier et les entreprises y intervenant seraient les victimes, les délais nécessaires au réapprovisionnement du chantier et à la reprise des dommages ainsi causés.
- les retards de paiement de l'ACQUEREUR tant en ce qui concerne la partie principale que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le VENDEUR aurait acceptés de réaliser,
- la réalisation de fouilles archéologiques préconisées par les services de l'ETAT ainsi que toute intervention résultant de la découverte fortuite de vestiges archéologiques sur le terrain.
- Les retards occasionnés par la mise en œuvre de toute norme nouvelle apparue postérieurement à la signature du présent contrat dont l'exécution serait rendue obligatoire par la loi ou la réglementation avant constatation de l'Achèvement et qui serait applicable aux Biens.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de prorogation du délai de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement des travaux serait différée d'un temps égal au double de celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux. Ce délai s'entend en jour ouvré.

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les Parties, d'un commun accord, déclarent s'en rapporter dès à présent à un certificat établi par le Maître d'œuvre ayant, lors de la survenance de l'un quelconque de ces événements, la direction des travaux.

ARTICLE 1.6 – PRIX

La vente sera offerte au RESERVATAIRE moyennant le prix indiqué aux CONDITIONS PARTICULIERES. Ce prix s'entend toutes taxes comprises au taux de TVA de 20%.

Il est indiqué qu'en cas de modification du taux de TVA applicable, le prix de vente sera le cas échéant modifié à la hausse ou à la baisse en fonction des textes applicables ; le prix de vente sera également modifié de l'incidence de tout impôt, taxe ou redevance qui, postérieurement à la date de signature des présentes, deviendrait applicable à l'opération. Ces dispositions s'appliqueront également à la vente en l'état futur d'achèvement et seront par conséquent reprises dans l'acte notarié.

Ce prix ne comprend pas les frais, droits et honoraires d'actes notariés, de publicité foncière et d'établissement du règlement de copropriété et le cas échéant de la division en volumes et/ou de l'association syndicale libre qui seront supportés par le RESERVATAIRE, ainsi que, le cas échéant, les frais se rapportant aux prêts.

ARTICLE I.7 – PAIEMENT DU PRIX

Le prix sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Les appels de fonds successifs ne pourront excéder les pourcentages fixés ci-après dans le paragraphe 9 des conditions particulières.

La fraction de prix payable à la signature de l'acte de vente sera fonction de l'avancement des travaux.

La somme déposée en garantie en vertu de l'article I.11 ci-après, s'imputera sur le versement exigible à la signature.

Le paiement du solde du prix sera garanti par l'hypothèque spéciale du vendeur réservée par le RESERVANT, indépendamment de l'action résolutoire.

Les fractions du prix payable à terme ne porteront pas intérêt, mais tout retard de paiement donnera 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.

ARTICLE I.8 – FINANCEMENTS SOLLICITES PAR LE RESERVATAIRE

Si le RESERVATAIRE déclare avoir l'intention de financer son acquisition à l'aide d'un ou plusieurs prêts, il devra l'indiquer au paragraphe 4 des conditions particulières.

A défaut de précisions sur le ou les prêts qui sont sollicités, le RESERVATAIRE déclare faire son affaire personnelle de ce financement.

Si le RESERVATAIRE n'a pas l'intention de solliciter de prêt pour l'acquisition du ou des logements objets du présent contrat et des frais liés à celui-ci, il devra l'indiquer au paragraphe 4 des conditions particulières. Il reconnaît ainsi avoir été informé qu'en conséquence il ne saurait se prévaloir du bénéfice de la loi du 13 juillet 1979 et de l'article L313-41 du code de consommation, notamment pour obtenir la restitution du dépôt de garantie stipulé sous l'article I.11.

Le RESERVATAIRE s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention du ou des prêts susmentionnés.

A cet effet, il s'engage à déposer cette ou ces demandes de prêts à ou aux organismes de crédit au plus tard dans un délai de 20 jours à compter des présentes. Le RESERVATAIRE devra justifier du dépôt de la ou des demandes de prêts au RESERVANT dans le délai de 8 jours du dépôt de la ou des demandes et au plus tard dans les 28 jours suivant la signature des présentes.

Le ou les prêts prévus ci-dessus seront réputés obtenus par le RESERVATAIRE dès réception par lui d'une ou plusieurs offres correspondant au montant total énoncé aux conditions particulières.

Le ou les prêts prévus ci-dessus énoncés devront être obtenus dans un délai maximum de 3 mois à compter de la signature des présentes.

Il s'engage également à transmettre au RESERVANT dans les 8 jours suivant réception la copie de l'accord et de l'offre, ou du refus de prêt, émanant des organismes prêteurs.

Si ce ou ces prêts n'ont pas été obtenus dans un délai de 3 mois de la signature du présent contrat, le RESERVANT pourra se prévaloir de sa nullité en notifiant sa décision au RESERVATAIRE.

Dans le cas où le RESERVATAIRE ne remplirait pas les obligations mises à sa charge ci-dessus, le RESERVANT pourra si bon lui semble, résilier le présent contrat et retrouver la libre disposition du bien.

Etant précisé que si le défaut d'obtention du prêt ou des prêts résulte de la faute du RESERVATAIRE (à savoir si il néglige d'en faire la demande dans les délais précités ou de donner les justifications utiles, si le montant sollicité ou les caractéristiques ne correspondent pas au plan de financement figurant dans les conditions particulières ou enfin si il refuse sans motif légitime l'offre reçue) le dépôt de garantie restera acquis au RESERVANT en application de l'article 1178 du code civil suivant lequel « la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement ».

ARTICLE I.9 – DUREE DE VALIDITE DU CONTRAT

A défaut de réalisation de la vente dans le délai de validité du contrat tel que prévu au paragraphe 4 des conditions particulières, le présent contrat sera nul et de nul effet, sauf l'effet des dispositions relatives au dépôt de garantie stipulées sous l'article I.13 ci-après.

ARTICLE I.10 – CONCLUSION DE LA VENTE

Après acquisition du terrain par le RESERVANT et mise en place de la garantie financière d'achèvement, le projet d'acte notarié de vente sera notifié au RESERVATAIRE.

Toutefois, l'acte de vente ne pourra être signé qu'après l'obtention du ou des prêts conformément au plan de financement prévu, sauf renonciation aux prêts demandés par le RESERVATAIRE.

A compter de cette notification, le RESERVATAIRE dispose d'un délai d'un mois avant la date prévue pour la signature pour examiner le projet d'acte et ses annexes. Toutefois, il est expressément convenu que le RESERVATAIRE pourra demander la régularisation de l'acte de vente avant l'expiration de ce délai d'un mois.

L'acte de vente sera reçu par le notaire du RESERVANT et revêtira la forme de la « vente en l'état futur d'achèvement ».

Faute par le RESERVATAIRE d'avoir signé l'acte de vente à la date fixée par le RESERVANT et sauf résiliation amiable ou prorogation dument acceptée par le RESERVANT, sommation sera faite au RESERVATAIRE de se présenter aux jours et heures fixés devant le notaire désigné, étant convenu que :

-le défaut de présentation au rendez-vous de signature,

-le refus de signer,

-ou l'absence de versement de la partie du prix exigible, vaudront renonciation de la part du RESERVATAIRE à la réalisation de l'acte de vente.

Le RESERVANT pourra alors disposer librement du bien faisant l'objet de la présente réservation et conserver le dépôt de garantie correspondant.

ARTICLE I.11 – ACCES AU CHANTIER

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

ARTICLE I.12 – OUTILS COMMERCIAUX

Les outils commerciaux remis au RESERVATAIRE constitués notamment de la brochure et des perspectives n'ont pas de caractère contractuel.

Ils correspondent à une simple illustration du projet tel qu'envisagé au titre du permis de construire.

Ce projet est susceptible d'évoluer.

ARTICLE I.13 – DEPOT DE GARANTIE

A la garantie de la présente réservation, le RESERVATAIRE verse à un compte séquestre spécialement ouvert à cet effet la somme indiquée au paragraphe 8 des conditions particulières, n'excédant pas 5 % du prix de vente.

Cette somme est indisponible, inaccessible et insaisissable.

1. En cas de réalisation de la vente :

L'indisponibilité cessera et le montant de ce dépôt de garantie s'imputera sur la fraction exigible du prix à la date de signature de l'acte authentique de vente.

2. En cas de modification substantielle du programme immobilier :

Le RESERVANT s'engage à en informer le RESERVATAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard 30 jours à compter de la survenance de la modification.

Le RESERVATAIRE dispose alors d'un délai de 10 jours à compter de la réception de ladite lettre pour notifier sous la même forme au RESERVANT :

- soit sa volonté de maintenir sa réservation,

- soit sa volonté d'y renoncer. Dans ce cas, le dépôt de garantie lui sera alors restitué dans le délai maximum d'un mois à l'exclusion de toute autre indemnité à quelque titre que ce soit.

3. En cas de non-réalisation de la vente du fait du RESERVANT :

Au cas où le RESERVANT n'offrirait pas la vente dans le délai fixé aux conditions particulières, le montant du dépôt de garantie sera restitué par le tiers détenteur au RESERVATAIRE, sur demande de ce dernier et sans indemnité, sous réserve que le RESERVANT ne justifie pas avoir offert la vente dans le délai prévu.

De même, le dépôt de garantie sera restitué au RESERVATAIRE sans indemnité si le RESERVANT fait connaître au RESERVATAIRE, avant l'expiration du délai prévu aux conditions particulières pour la réalisation de la vente, qu'il renonce à poursuivre l'opération.

4. En cas de non-réalisation de la vente du fait du RESERVATAIRE :

Au cas où la réalisation ayant été offerte, le RESERVATAIRE renoncerait à acquérir pour l'une des causes énoncées à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation, qui ouvrent droit au remboursement du dépôt de garantie, il devra notifier, par lettre recommandée avec accusé de réception sa demande motivée de remboursement au RESERVANT au plus tard dans le délai de sept jours après l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification.

S'il reconnaît son droit ou à défaut de contestation, le RESERVATAIRE sera remboursé dans le délai de trois mois à compter de la demande du RESERVATAIRE. En cas de contestation, l'indisponibilité ne cessera qu'après décision de justice.

Ce dépôt de garantie sera également restitué dans le cas où le RESERVATAIRE n'obtiendrait pas le ou les prêts visés aux conditions particulières à condition qu'il en ait effectivement fait la demande et puisse en justifier. Au cas où, par sa faute ou sa négligence, le RESERVATAIRE aurait empêché l'obtention de ces prêts, le montant du dépôt de garantie resterait acquis à titre de dommages et intérêts forfaitaires au RESERVANT qui ne pourrait pas demander une quelconque autre indemnité.

Conformément à l'article R 261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, les articles R 261-28 à R 261-31 sont ci-après littéralement reproduits. Le RESERVATAIRE déclare en avoir pris connaissance.

Par ailleurs, si le RESERVATAIRE use de son droit de rétractation, le montant du dépôt de garantie lui sera restitué.

CONFORMEMENT A LA REGLEMENTATION IL EST REPRODUIT CI-APRES LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SUIVANTES :

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

ARTICLES R 261-28 à R 261-31

ARTICLE R 261-28

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

ARTICLE R 261-29

Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du RESERVATAIRE dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des 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.

Cette notification pourra être transmise par le notaire du réservant par lettre recommandée électronique, si l'accord est fourni par le réservant.

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 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 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 1.14 – ETAT DES SERVITUDES « RISQUES » ET D'INFORMATION SUR LES SOLS (ESRIS) ETAT DES RISQUES ET POLLUTION (ERP)

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.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

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. »

(Annexe ERP – État des Risques et Pollutions)

Le RESERVANT reconnaît donc avoir été informé des dits risques.

ARTICLE 1.15 – ENVOI ELECTRONIQUE

Pour l'exécution des notifications prévues au présent contrat, et notamment celle prévue à l'article L271 - 1 du Code de la construction et de l'habitation pour l'exercice du droit de rétractation (visée à l'article 1.2 des présentes), le RÉSERVATAIRE accepte de recourir à la lettre recommandée électronique avec 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 le contrat.

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.

Conformément à l'article L.121-17 du code de la consommation, le réservataire reconnaît qu'une notice d'information précontractuelle, ainsi que le formulaire type de rétractation visé à l'article L121-17 du code de la consommation, figurant en annexes au présent contrat, lui ont bien été remis, et qu'il en a pris connaissance. Les parties sont informées que l'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, dont seule est exclue l'information sur le prix de vente. Le vendeur déclare avoir porté à la connaissance de l'acquéreur l'ensemble des informations dont il dispose concernant l'immeuble, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement, et savoir qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par sa responsabilité ou par l'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'acquéreur

A cet effet, le RÉSERVATAIRE a accepté de communiquer son adresse email au RÉSERVANT :

Le RÉSERVATAIRE reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder. Il déclare disposer des moyens techniques afin d'accéder aux courriers recommandés électroniques depuis un client email et un navigateur Web fiables et mis à jour.

Il s'engage à communiquer tout changement d'adresse email, à ne pas filtrer les notifications, ainsi qu'à avoir une boîte email disposant de suffisamment d'espace libre pour recevoir lesdites notifications. Il s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail. Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par le RÉSERVATAIRE au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de celui-ci.

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

Le RÉSERVATAIRE est informé du fait que le tiers chargé de l'acheminement l'informer, par courrier électronique, qu'une lettre recommandée électronique va lui être envoyée et qu'il a la possibilité, dans un délai de quinze (15) jours à partir du lendemain de l'envoi de cette information de l'accepter ou de la refuser.

Le RÉSERVANT déclare que le procédé utilisé satisfait aux exigences de l'article L.100 du Code des postes et des communications électroniques.

ARTICLE 1.16 – ENREGISTREMENT

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

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

ARTICLE 1.17 – PRISE D'EFFET DU PRESENT CONTRAT ET CONDITIONS D'APPLICATION DU DROIT DE RETRACTATION PREVU PAR LE CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION :

Conformément aux articles L 271-1 et L 271-2 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-dessous reproduit, le présent contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec avis de réception au RESERVATAIRE.

ARTICLE L.271-1

« Pour tout acte sous seing privé 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'un des actes mentionnés au premier alinéa est dressé en la forme authentique, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise d'un projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné au premier alinéa. En aucun cas, l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse. »

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 sept jours.

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

ARTICLE 1.18 FACULTE DE SUBSTITUTION :

Au profit du RESERVANT

Le RESERVANT se réserve la faculté de se substituer toute autre personne morale créée pour les besoins de l'opération. Cette substitution si elle a lieu devra se faire avant la réalisation de la vente en l'état futur d'achèvement et ne modifiera en rien les conditions des présentes. Le RESERVATAIRE accepte d'ores et déjà cette substitution qui lui sera opposable par simple notification par lettre recommandée avec AR à lui faite par le RESERVANT.

Au profit du RESERVATAIRE :

Le Réservataire aura le droit 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, à titre gratuit, sous réserve d'en informer le Réservant dans le même délai. Nonobstant cette substitution, le Réservataire demeurera solidaire du substitué pour l'exécution des présentes jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente, et il fera son affaire personnelle avec le substitué du remboursement des sommes avancées.

Dans le cas où l'Acquéreur a recours à un PTZ+, il est convenu que la réalisation par acte authentique ne pourra avoir lieu qu'au profit de l'acquéreur, personne physique remplissant les critères d'éligibilité, toute substitution au profit d'une personne morale étant impossible.

VIII – CONDITIONS SUSPENSIVES :

- Justification du caractère définitif de toutes les autorisations administratives nécessaires à la construction de l'ensemble immobilier,
- Acquisition par le RESERVANT du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier.

TITRE 2 - CONDITIONS PARTICULIERES

1 – RESERVATAIRE

(Questionnaire pour le notaire en charge de la rédaction de l'acte)

	ACQUEREUR	CO-ACQUEREUR		SOCIETE	
	▼	▼	▼	REPRESENTANT SOCIETE	COORDONNES SOCIETE
Civilités (Mr, Mme, Melle) Forme juridique pour les Stés					
NOM					Raison sociale
NOM de jeune fille					Capital
PRENOM					SIRET
ADRESSE					Siège social
Rue					Rue
Commune					
Code postal					Commune
TELEPHONE					Code postal
Mail					
Domicile					
Portable					
NAISSANCE					
Date					
Lieu (commune)					
NATIONALITE					
PROFESSION					
SITUATION MATRIMONIALE					
<small>Marié ou PACS ou Célibataire ou Veuf/Veuve</small>					
Date					
Lieu (commune)					
Département					
Contrat (date)					
Régime					
Nom du notaire					
DIVORCE					
Date (jugement)					

NOTAIRE Acquéreur :	
Rue	
Commune	
Code postal	

2 – DESCRIPTION DU BIEN VENDU – PRIX FERME ET DEFINITIF

N° de lot principal	Type de lot	Surface habitable (1)	Surface balcon / terrasse	Superficie jardin privatif	Prix de vente	Prix de vente en toute lettre (2)

N° d'annexes	Type d'annexes	Prix de vente	Prix de vente en toute lettre (2)

(1) il est expressément convenu qu'une tolérance de surface est admise lors de l'exécution des travaux et que les différences inférieures à 5% par rapport à la surface vendue ne pourront fonder aucune réclamation.

(2) L'acquisition, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix TTC de (prix de vente indiqué dans les tableaux ci-avant ; TVA INCLUSE au taux actuel de 20,00%

Nota : Il est rappelé qu'en cas de variation du taux de TVA, le prix convenu ci-dessus sera modifié dans les mêmes proportions lors de la signature de l'acte authentique.

3 – PLAN DE FINANCEMENT **Cocher la situation de l'ACQUEREUR**

EN CAS DE RECOURS A UN PRÊT

Par application de la loi du 13 juillet 1979, le RESERVATAIRE déclare qu'il envisage de financer comme suit son acquisition, frais d'acquisition, de prêts et notariés seront à la charge du Client, en sus des montants indiqués ci-dessous :

Montant max. du prêt :	Taux maxi :
APPORT PERSONNEL :	Durée maxi :

Établissements bancaires : (Indiquer 2 établissements minimum)

Le réservataire s'engage à déposer dans le délai de 30 jours de la signature des présentes la ou les demandes de prêt et à fournir au réservant l'attestation de dépôt de sa ou ses demandes de prêt(s). L'acceptation ou le refus de prêt devra être justifié au RESERVANT dans les 8 jours de son obtention ou de son refus. Il est expressément convenu entre les parties qu'à défaut de notification de l'obtention de l'offre par le RESERVATAIRE au RESERVANT dans les 90 jours des présentes, la présente condition suspensive est réputée non réalisée. En conséquence de quoi, les présentes étant considérées comme caduques, si bon semble au réservant. Le RESERVANT a toute liberté de remettre les Biens en vente, sauf si les Parties conviennent d'une prorogation des présentes dans laquelle toutes les modalités de la ou des conditions suspensives seront à nouveau précisées.

EN CAS DE NON-RECOURS A UN PRÊT

Le RESERVATAIRE déclare ne pas avoir l'intention pour financer l'acquisition des locaux réservés, de solliciter de prêt. En conséquence, il déclare ne pas soumettre la réalisation des présentes à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt. **Ainsi LE RESERVATAIRE reconnaît être informé que si il a néanmoins recours à un prêt, il ne pourra pas se prévaloir de la condition suspensive prévue par la Loi n° 79-596 du 13 Juillet 1979.**

Signatures RESERVATAIRES		
-------------------------------------	--	--

4 – DELAI DE REALISATION DE LA VENTE

La date de signature de l'acte authentique interviendra au plus tard dans les trois mois des présentes ou en cas d'impossibilité de la part du réservant dans ce délai, dans un délai maximum de 45 jours à compter de la réception de la notification, sans pouvoir excéder une durée de 12 mois à compter de la signature des présentes. Le contrat sera nul et de nul effet sauf l'effet des dispositions légales relatives au dépôt de garantie à défaut de réalisation de la vente durant la période de validité du contrat définie ci-dessus.

5 – DATE PREVISIONNELLE D'ACHEVEMENT

Le logement à édifier sera achevé au 2^{ème} Trimestre 2026

6 – NOTAIRE DE L'OPERATION

1629 NOTAIRES – Maître Angélique BONNEAU
9 rue du Bât d'Argent
69001 LYON

7 – DEPOT DE GARANTIE

Le montant du dépôt de garantie est de : _____ (_____) encaissable.

Ce virement devra être réalisé dans les 15 jours suivants la signature des présentes, sous peine de nullité du contrat.

Le virement sera établi au compte séquestre de la SELARL 1629 NOTAIRES qui créera un sous-compte au nom des réservataires au sein de sa comptabilité. Les coordonnées bancaires sont
IBAN : FR1740031000010000174883P61

BIC/SWIFT: CDCGFRPPXXX

La référence suivante sera indiquée pour le virement : **séquestre DOUVAIN GRAND ANGLE**

Cette somme viendra en déduction de la partie exigible du prix au jour de la signature de l'acte de vente.

8 – ECHEANCIER PREVISIONNEL DES APPELS DE FOND

	%	Cumul
A la signature de la réservation (dépôt de garantie)	5%	5%
A la signature de l'acte de vente (dont dépôt de garantie)	25%	30%
Fondations achevées	5%	35%
Plancher haut du sous-sol achevé	10%	45%
Plancher haut du RDC achevé	10%	55%
Plancher haut du R+2 achevé	10%	65%
Mise hors d'eau	5%	70%
Début des travaux de cloisonnement	20%	90%
Achèvement des travaux	5%	95%
Livraison	5%	100%

9 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

Le RESERVATAIRE en son siège social - Le RESERVANT en sa demeure sus indiquée

10 – ADRESSES ELECTRONIQUES

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique conformément à l'article 1.13 des conditions générales du contrat, le(s) réservataire(s) déclare(nt) :

Réservataire :

Accord Refus Si accord, adresse mail :

Co-réservataire :

Accord Refus Si accord, adresse mail :

11 – OBSERVATIONS

A large, empty rectangular box with a black border, intended for handwritten or typed observations. The box is currently blank.

Fait en autant d'exemplaires que de parties dont un exemplaire original pour le Notaire du programme sus-vis

BON DE RETACTATION

Si vous annulez votre réservation, vous pouvez utiliser le formulaire détachable ci-dessous.

Conditions :

- Compléter et signer ce formulaire ;
- L'envoyer par lettre recommandée avec avis de réception ;
- Utiliser l'adresse de **REDMAN RHONE-ALPES** figurant en deuxième page de votre contrat de réservation ;
- L'expédier au plus tard le dixième jour à partir du jour de la première présentation dudit contrat (si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, transmettre le courrier le premier jour ouvrable suivant).

.....

Je soussigné(e)(s),

Mme _____ / M _____

Demeurant à l'adresse suivante :

Déclare(ons) annuler la réservation ci-après :

(LOT) _____ (PROGRAMME) _____ (VILLE) _____

Nature du bien réservé :

Date de la réservation : _____

SIGNATURE DU (DES) CLIENT(S)