



Tél : 05 62 44 23 13  
Email : [adv-sopic@sopic.fr](mailto:adv-sopic@sopic.fr)

**SCCV CHANTERAINES**  
Nom : ++++++  
Appartement : ++++++  
Parking : ++++++

**Programme TERRE DE SENS  
Avenue du général de Gaulle  
92230 GENNEVILLIERS**

**CONTRAT DE RESERVATION**

<b>Le Réservant :</b>	<b>Le Réservataire :</b>
-----------------------	--------------------------

## LES SOUSSIGNES :

### **RESERVANT**

La société dénommée **CHANTERAINES**, société civile de construction vente, au capital de MILLE EUROS (1000€), dont le siège social est à TARBES (65000), 5 Rue Morane-Saulnier, identifiée au SIREN sous le numéro 982 297 756, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TARBES.

Représentée **Monsieur Ahssan RUDA**

Agissant en tant que Président de la Société **FINANCIERE ANDALIB**, SAS au capital de 1 000 € dont le siège social est à TARBES 65000 au 5, rue Morane-Saulnier, identifiée au SIREN sous le n° 849 272 984 et immatriculée au RCS de TARBES, elle-même Présidente de la SOCIETE DE PARTICIPATION D'INVESTISSEMENT ET DE CONSTRUCTION, **SOPIC**, SAS au capital de 603 668 €, dont le siège est à TARBES 65000 au 5, rue Morane-Saulnier, immatriculée au RCS de TARBES sous le numéro 328 768 544, elle-même Présidente de la société dénommée SOCIETE DE PARTICIPATION D'INVESTISSEMENT ET DE CONSTRUCTION REGION PARIS, **SOPIC PARIS**, SAS au capital de 110 000 €, dont le siège est à BOULOGNE-BILLAN COURT (92100), 46-48 avenue du Général Leclerc, identifiée au SIREN sous le numéro 484 853 528 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTERRE, elle-même gérante de la société **CHANTERAINES** susdite.

Monsieur Ahssan RUDA ayant donné tous pouvoirs à l'effet des présentes suivant délégation de pouvoirs à Madame Constance QUÉLIN.

Ci-après dénommée « **Le Réservant** »,

D'une part,

### **RESERVATAIRE**

La (ou les) personne(s) désignée(s) au paragraphe 2 des Conditions Particulières,

Ci-après dénommé(s) « **Le Réservataire** »,

D'autre part,

Tous deux ci-après dénommés ensemble « les parties ».

## IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

### PROJET DE CONSTRUCTION

Le Réservant est bénéficiaire de promesses de vente et concession afférents au terrain sur lequel il projette d'édifier un ensemble immobilier à usage d'habitation, réalisable en une ou plusieurs tranches, et de le mettre en vente par fractions, sous la forme de vente en l'état futur d'achèvement après avoir fait dresser et recevoir un état descriptif de division et un règlement de copropriété conformément à la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée.

Le Réservant se réserve expressément toute liberté quant à la nature et au délai d'exécution des constructions prévues dans les tranches éventuelles autres que celle dans laquelle sont situées les fractions d'immeuble qui sont l'objet des présentes, ainsi que la faculté de ne pas réaliser ou de modifier les constructions projetées dans ces autres tranches.

Pour cet ensemble immobilier, le Réservant a obtenu les autorisations d'urbanisme, dont les caractéristiques sont indiquées au paragraphe 3 des Conditions Particulières.

<b>Le Réservant :</b>	<b>Le Réservataire :</b>
-----------------------	--------------------------

Le Réserveur se réserve le droit de déposer toute demande de permis modificatifs pour tenir compte des modifications qu'il serait le cas échéant nécessaire d'apporter au permis de construire initial. Toutefois ces demandes ne pourront avoir pour effet de modifier la consistance ou la qualité de la construction des biens réservés par les présentes.

Le Réserveur a procédé à des études préalables portant sur cette opération, sa consistance et la qualité de la construction.

Toutefois la réalisation de l'opération est subordonnée à sa faisabilité aux plans juridique (et notamment acquisition du foncier), technique et financier, et à l'obtention des autorisations qui seraient requises, l'absence de recours des tiers contre ces autorisations, l'obtention des garanties légales d'achèvement ou de remboursement ainsi que la mise en place du financement nécessaire.

Le Réserveur entend ne pas donner suite à ce projet si l'appréciation des études poursuivies, spécialement au plan de son financement et de sa commercialisation, montre que l'opération n'est pas réalisable.

## **CONDITIONS GÉNÉRALES**

### **RESERVATION – ENGAGEMENT DU RESERVANT – ACCEPTATION PAR LE RESERVATAIRE**

Le Réserveur, s'il réalise effectivement son projet de construction et s'il poursuit la commercialisation par fractions, à plusieurs acquéreurs distincts et non en bloc, du corps de bâtiment où sont situés les biens réservés par les présentes, s'oblige vis-à-vis du Réserveur, qui accepte, à lui offrir par préférence à tous les autres candidats acquéreurs, de lui vendre en l'état futur d'achèvement conformément aux dispositions des articles L.261-1 et suivants et R.261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, les fractions d'immeuble désignées au paragraphe 3 des Conditions Particulières, dépendant de la future copropriété de l'ensemble immobilier susvisé, et considérées dans leur état futur d'achèvement.

### **DESCRIPTION DES LOCAUX FAISANT L'OBJET DU PRESENT CONTRAT/QUALITE DE LA CONSTRUCTION**

#### 1. Localisation – Surface habitable

La situation dans l'immeuble des locaux faisant l'objet du présent contrat est indiquée avec leur désignation au paragraphe 3 des Conditions Particulières ci-après, de même que la surface habitable approximative du (ou des) logement(s) faisant partie desdits locaux, portant l'indication des côtes et des surfaces de chaque pièce et de chaque dégagement.

Le Réserveur se réserve toutefois la possibilité d'apporter auxdits plans toutes modifications qui seraient rendues nécessaires pour leur réalisation définitive et notamment la modification de l'emplacement ou de l'emprise des gaines, faux plafonds, ou soffites.

#### 2. Composition

La composition dudit (ou desdits) logement(s) figure sur son (ou leurs) plan(s) prévisionnel(s) annexé(s) aux présentes.

#### 3. Qualité de la construction

La qualité de la construction est établie par la notice descriptive sommaire annexée aux présentes. Cette notice indique la nature et la qualité des matériaux et éléments d'équipement des locaux, objet du présent contrat, ainsi que l'indication des équipements collectifs qui présentent une utilité pour lesdits locaux.

Seront admises toutes modifications de structure ou de l'agencement intérieur ayant pour but de résoudre un problème technique (gaines, faux plafonds, éléments porteurs, ...), ou de compléter ou de parfaire soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'immeuble.

Seront également admis tout remplacement de matériaux initialement prévu dans la notice descriptive par des matériaux d'une qualité à minima identique.

<b>Le Réserveur :</b>	<b>Le Réserveur :</b>
-----------------------	-----------------------

#### 4. Travaux réservés par le Réservataire

En application du II de l'article L261-15 du code de la construction et de l'habitation, le Réservataire dispose de la faculté de se réserver l'exécution de travaux après livraison tels qu'ils résultent de la désignation des biens indiquée aux Conditions Particulières et, le cas échéant, du descriptif des travaux annexé au présent contrat.

Dans ce cas, le Réservataire accepte LA CHARGE, LE COUT ET LA RESPONSABILITE qui résultent de ces travaux.

Le Réservataire déclare être informé qu'il est tenu de réaliser ces travaux conformément à la réglementation en vigueur et aux règles de l'art, et qu'il peut être tenu, selon la nature de ces travaux, de souscrire les assurances obligatoires visées aux articles L.111-15 et L.111-16 du CCH (assurance dommages-ouvrage et assurance de responsabilité civile décennale).

Conformément à l'article L261-15 du code de la construction et de l'habitation, dans un délai de **30 jours** à compter de la signature du présent contrat, le Réservataire peut revenir sur sa décision de se réserver l'exécution des travaux et ainsi en confier la réalisation au Réservant, qui est tenu d'exécuter ou de faire exécuter ces travaux au prix et conditions mentionnés dans les Conditions Particulières.

Lorsque le réservataire exerce cette faculté, il en informe le réservant par lettre recommandée avec accusé réception ou par lettre recommandée électronique.

### **PERSONNALISATION – TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUEREURS**

Le Réservant donne au Réservataire la possibilité de personnaliser les locaux faisant l'objet du présent contrat de réservation, dans les conditions ci-dessous indiquées et que le Réservataire accepte sans réserve.

La possibilité de réaliser des travaux modificatifs est subordonnée à l'accord exprès du Maître d'œuvre et du Réservant qui pourront, le cas échéant, les refuser notamment en raison des contraintes techniques ou de chantier et ceci, sans avoir à en justifier au Réservataire.

Ces travaux modificatifs feront l'objet de devis et de paiement distinct du règlement du prix de vente des locaux pour lesquels ils auront été demandés.

Ils seront réalisés par des entreprises choisies par le Réservant, le Réservataire s'interdisant toute intervention sur le chantier.

Ils ne pourront en aucun cas faire obstacle au règlement des appels de fonds correspondant à l'avancement de la construction tel qu'il est défini au présent contrat au Réservant. Ces travaux modificatifs feront l'objet d'une confirmation au moment de la réalisation de la vente, assortie de versement d'un acompte précisé sur les devis préalables.

Ces travaux modificatifs bénéficieront des mêmes garanties de parfait achèvement et, le cas échéant, de bon fonctionnement que les prestations de même nature mentionnées dans la notice descriptive visée à l'article R261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation.

#### **A – NATURE DES TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUEREURS**

Les travaux demandés par le Réservataire et autorisés par le Maître d'œuvre et le Réservant seront détaillés dans une fiche de travaux modificatifs.

Les modifications demandées par le Réservataire ne peuvent être prises en considération que dans la limite des prestations décrites dans la Notice Descriptive. Toutes modifications nécessitant la mise en œuvre de prestations non prévues à cette notice ne pourront être réalisées que par le Réservataire et après achèvement général de l'immeuble et livraison de l'appartement.

Ces travaux modificatifs ne pourront être exécutés que sous les conditions suivantes :

- la demande de travaux modificatifs devra être validée dans le délai fixé au paragraphe C ci-après.

<b>Le Réservant :</b>	<b>Le Réservataire :</b>
-----------------------	--------------------------

- les travaux devront être conformes aux normes de sécurité en vigueur, au permis de construire, au règlement de copropriété et, en général, à toute réglementation applicable en matière de construction (D.T.U., réglementation thermique, acoustique, etc ...) et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, aux certifications et labellisations.

- les travaux ne devront pas porter atteinte directement ou indirectement aux droits des autres propriétaires.

- ils ne devront pas avoir pour résultat de porter atteinte à la stabilité, des structures de l'immeuble, à son isolation phonique ou thermique et ne devront en aucun cas engendrer de troubles dans le déroulement du chantier, Ils ne devront pas modifier la destination des locaux.

- les travaux modificatifs demandés seront exécutés par les entreprises déjà titulaires d'un marché de travaux avec le Réservant.

- le Réservant ne pourra prendre en considération des travaux modificatifs qui impliqueraient le recours à une entreprise non représentée sur le chantier.

- le Réservataire s'interdit d'intervenir directement auprès du Maître d'Œuvre et des entreprises durant le déroulement des travaux.

## **B - DETERMINATION DES TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUEREURS**

A la suite de la demande de travaux qui lui est présentée, accompagnée éventuellement de tout croquis ou toute note technique, le Réservant consultera le Maître d'Œuvre d'Exécution et les bureaux d'études techniques sur leur faisabilité.

Au cas où la demande de travaux est recevable, le Réservant adressera au Réservataire un devis mentionnant le descriptif des travaux modificatifs et le plan modifié des lots concernés, le montant de réalisation des travaux incluant les honoraires des différents intervenants techniques et les primes d'assurances, et lui notifiera l'éventuelle prolongation du délai de livraison.

Le Réservataire disposera d'un délai maximum de 15 jours à compter de la réception du devis pour confirmer sa demande sur la base des éléments portés à sa connaissance. A défaut, la demande de travaux sera considérée comme caduque.

En cas de confirmation de la demande et avant expiration du délai ci-dessus, le Réservataire devra retourner au Réservant un exemplaire des devis et plan modifié constituant le dossier des travaux modificatifs acquéreurs, revêtu de la mention « Bon pour accord », daté et dûment signé et accompagné d'un chèque représentant :

→ 50% du montant du devis validé, libellé à l'ordre du Réservant.

→ 50% (le solde) sera réglé par chèque lors du règlement de l'appel de fonds « achèvement » relatif au paiement du prix du bien principal.

Les chèques ou virement correspondant à l'acompte de 50 % du montant du devis à la commande, ne seront encaissés qu'à compter du jour de la signature de l'acte authentique devant notaire.

Les travaux modificatifs ne commenceront à être réalisés qu'après la signature de l'acte authentique par le Réservataire si les conditions prévues à l'article précédent sont réunies.

Le Réservataire s'interdit d'évoquer envers le Réservant un quelconque défaut de conformité par rapport au descriptif et plans annexés à son acte de vente.

## **C – DELAI**

Le Réservataire est informé qu'à la suite de ce qui est dit ci-dessus concernant l'avancement des travaux, les demandes de travaux modificatifs devront être formulées auprès du Réservant dans les **60 jours** de la signature du contrat de réservation.

En tout état de cause, les demandes ne pourront plus être prises en compte après les dates suivantes :

<b>Le Réservant :</b>	<b>Le Réservataire :</b>
-----------------------	--------------------------

1\* Pour les lots "Techniques" (Cloisonnement, électricité, plomberie) :

Compte tenu de l'avancement prévisionnel du chantier, les demandes d'options devront être formulées par le Réserveataire et acceptées par le Réserveant au plus tard dans les 10 jours de la réception de l'attestation du Maître d'œuvre « Achèvement des fondations ».

2\* Pour les lots "Décoratifs" (Revêtement de sols et murs : carrelage, peinture, parquet, moquette, ...)

Le Réserveataire recevra un courrier l'invitant à effectuer ses choix de décoration (carrelage, faïence, parquet, ...).

Les demandes du Réserveataire seront ainsi prises en compte au jour de l'établissement de la fiche de choix des prestations par le Réserveataire.

Pour ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires tenant notamment au respect des délais, aucune demande ne pourra être prise en considération au-delà des dates indiquées ci-dessus.

Dans le cas d'une demande hors délai, le Réserveant pourra refuser de l'étudier sans donner d'explication au Réserveataire.

Le Réserveataire disposera d'un délai de 15 jours à compter de la réception du devis adressé par le Réserveant pour confirmer sa demande par l'acceptation du devis. A défaut, la demande de travaux modificatifs sera considérée comme annulée.

#### **D - FRAIS D'ETUDE**

Les frais d'étude consécutifs à la demande de modifications sont forfaitairement fixés à **600 € TTC** pour toute demande. Ces frais seront payables à la signature du formulaire de demande.

Aucune modification demandée ne pourra être étudiée sans le versement du montant énoncé au sein de ce paragraphe.

Ce montant sera acquis au Réserveant si le Réserveataire décide de ne pas donner suite à cette demande. Dans le cas où la demande porterait sur des travaux se révélant, après étude, non réalisables pour des raisons techniques ou réglementaires, le Réserveataire serait remboursé par le Réserveant desdits **600 € TTC**.

#### **E - ASSURANCES**

Au cas où les travaux demandés par le Réserveataire seraient susceptibles de bénéficier des garanties biennales ou décennales, le Réserveant s'engage à inclure les assurances correspondant aux travaux demandés dans les polices souscrites auprès de la compagnie d'assurances couvrant l'opération.

#### **F - LIVRAISON DES TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUEREURS**

La livraison des travaux modificatifs aura lieu, concomitamment à la livraison des locaux acquis, à l'initiative du Réserveant.

Le Réserveant pourra recourir au service du Maître d'œuvre ou d'un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage qui le représentera vis-à-vis du Réserveataire dans l'exercice de la mission définie ci-dessus, ce que le Réserveataire accepte.

### **CONDITIONS DE LA VENTE**

Si le Réserveant édifie l'ensemble immobilier ci-dessus décrit et a poursuivi la commercialisation par fractions à plusieurs acquéreurs distincts comme envisagé ci-avant, il vendra les fractions de cet ensemble immobilier qui font l'objet des présentes, sous la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement, conformément aux dispositions de l'article 1601-3 du Code Civil et des articles L.261-10 et suivants et R.261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Etant ici précisé que l'état descriptif de division et le règlement de copropriété seront déposés aux rangs des minutes du notaire mentionné au paragraphe 10 des Conditions Particulières, si ce n'est déjà le cas.

Ce contrat prévoira notamment les charges et obligations suivantes :

<b>Le Réserveant :</b>	<b>Le Réserveataire :</b>
------------------------	---------------------------

**A LA CHARGE DU RESERVANT :**

- De vendre les locaux considérés dans l'état conformes aux plans et à la notice descriptive de la construction annexés au contrat de vente, sous réserve des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter à la construction pour des raisons d'ordre technique ou administratif. Et sous réserve de ce qui est précisé à l'article 3 des Conditions Particulières du présent contrat.  
La superficie du logement indiquée sur le plan dont il est parlé ci-dessus, est exprimée au sens de l'article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (« surface habitable »).  
Une tolérance de 5% sera considérée comme admissible par rapport aux surfaces et côtes exprimées par lesdits plans. Ainsi une différence de surface inférieure à 5% ne pourra fonder aucune réclamation ;
- D'en donner la jouissance au Réservataire lors de la mise à disposition des locaux, sous réserve du complet règlement du prix, ainsi que des indemnités de retard qui pourraient être dues en application des dispositions ci-dessous prévues ;
- De donner au Réservataire une garantie d'achèvement prévue à l'article R.261-21 du Code de la Construction et de l'Habitation.

**A LA CHARGE DU RESERVATAIRE :**

- D'acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, et dans les conditions prévues par le règlement de copropriété, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus ;
- De supporter et acquitter, indépendamment du prix, tous les droits et taxes, émoluments du notaire, frais de publicité et contribution de sécurité immobilière et, d'une manière générale, tous les frais entraînés par la vente et l'établissement de l'état descriptif volumétrique (le cas échéant), de l'état descriptif de division et règlement de copropriété (à concurrence de la fraction des parties communes afférentes aux lots vendus) et ceux afférents aux prêts éventuellement sollicités par lui pour cette acquisition.

Le Réservant conservera la qualité de Maître de l'Ouvrage et aura le pouvoir de passer, après la vente, toutes conventions d'acquisition, d'aliénation, de constitution de servitudes, et de déposer toute demande de permis de construire ou d'autorisation administrative et plus généralement, tous pouvoirs de disposition et d'acquisition en vue de parvenir à la construction de l'ensemble désigné au paragraphe 3 des Conditions Particulières ou l'obtention du certificat de conformité. Il est expressément convenu à cet égard que le prix de la vente tient compte de toutes les sommes qui pourraient être payées à des tiers et reçues de tiers au titre notamment d'achats ou cessions de servitudes, de mitoyennetés, de vues, d'acquisitions de terrains ou de soulte d'échange, en exécution de conventions passées par le Réservant alors Vendeur.

**CAS PARTICULIER :**

Si le présent contrat est conclu à une date telle que l'achèvement intervienne effectivement avant la signature de l'acte authentique, les locaux seront vendus achevés au sens de l'article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, et après accomplissement des travaux de parachèvement.

L'acte de vente prévoira dans ce cas au profit de l'acquéreur, le bénéfice de la garantie des vices apparents (article 1642-1 du Code Civil) pendant un mois après la prise de possession.

**CONDITIONS DE LA VENTE A INTERVENIR**

La vente des biens objet de la présente réservation, 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 l'Habitation, aux conditions habituelles des ventes d'immeubles à construire portant sur des locaux à usage d'habitation ou professionnel et d'habitation et à celles ci-après précisées :

- En application de l'article L.243-2 du Code de la Construction et l'Habitation, le Réservant devenu Vendeur aura souscrit une assurance « Dommage-Ouvrages » auprès d'une compagnie notoirement connue.  
Ce contrat d'assurance aura été souscrit conformément aux dispositions de l'article L.241-1 du code des assurances, par le Réservant, tant pour son compte personnel que pour le compte

<b>Le Réservant :</b>	<b>Le Réservataire :</b>
-----------------------	--------------------------

- des propriétaires successifs de l'immeuble, lesquels auront la qualité d'assurés.
- Le Réservant devenu Vendeur déclarera que conformément aux articles L.241-1 et L.242-2 2<sup>ème</sup> alinéa du Code des assurances, il est couvert, en ce qui concerne sa responsabilité décennale, suivant police souscrite auprès d'une Compagnie notoirement connue, par contrat de « Responsabilité décennale des Constructeurs non Réalisateurs ».
- Il s'obligera à transmettre au Syndic la liste des entreprises et maîtres d'œuvre, comportant les références de leurs contrats d'assurance responsabilité.
- Le Réservataire devra confirmer ses choix contractuels auprès du Réservant par un document signé des deux parties, dans un délai maximum de 45 jours de la convocation faite par le Réservant.
  - Le paiement des fractions du prix payable à terme sera garanti par le privilège du vendeur et l'action résolutoire.
  - La résolution de la vente entraînera à la charge de la partie à qui elle sera imputable une indemnité égale à 10 % du prix sans préjudice de la faculté pour la partie invoquant la résolution de demander la réparation du dommage effectivement subi.
  - Le Réservant sera tenu à la garantie des vices apparents lors de la mise à disposition de l'acquéreur dans les termes de l'article 1642-1 du Code civil, étant précisé que le Réservant en sera déchargé si, dans le délai fixé audit article, le Réservataire n'a pas dénoncé les vices qu'il aurait constatés. Il en sera de même, dans des conditions identiques, des défauts de conformité par rapport aux spécifications de l'acte de vente.
  - Le Réservant sera tenu à la garantie de parfait achèvement (1 an), à la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement (2 ans) et à la garantie des dommages (10 ans). Etant entendu que pour l'application de ces garanties, le point de départ sera la réception des travaux avec ou sans réserve.
- Le Réservant sera enfin tenu de la garantie d'isolation phonique (1 an).
- Le Réservant s'obligera à effectuer les travaux de parachèvement prévus dans la notice descriptive et à mener ces travaux selon les règles de l'art de telle manière qu'ils soient achevés dans les meilleurs délais, et à la période propice en ce qui concerne les plantations éventuelles.
  - Le Réservant s'oblige à faire toute diligence pour obtenir, dans les plus brefs délais, la conformité administrative prévue par la réglementation.

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.

#### **AUTORISATION DE MODIFIER LES LOTS DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION AUTRES QUE CEUX PRESETEMENT RESERVES**

Le Réservataire autorise dès à présent le Réservant à modifier les lots dont il restera propriétaire, sans faire appel au concours des autres propriétaires, l'état descriptif de division qu'il aura établi par la subdivision de lots, à procéder au détachement des locaux de certains lots pour les adjoindre à d'autres, à la condition que le total des fractions des parties communes et des charges affectées aux lots ainsi nouvellement créés soit égal à la fraction des parties communes et des charges affectées aux lots modifiés et supprimés.

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

#### **PRIX**

Le présent contrat préliminaire est conclu à un **prix T.V.A. comprise au taux de 20 %**, ainsi qu'il est stipulé au paragraphe 5 des Conditions Particulières.

Les travaux que le Réservataire entend réaliser bénéficient du taux applicable à l'opération principale

<b>Le Réservant :</b>	<b>Le Réservataire :</b>
-----------------------	--------------------------

dont ils constituent l'accessoire, et seront donc soumis au même taux de TVA.

Observation étant ici faite qu'en cas de nouvelle variation du taux de la taxe sur la valeur ajoutée entre la date de ce jour et celle de paiement des fractions du Prix, l'augmentation ou la réduction du taux fera la perte ou le profit du Réservataire, le Prix hors taxes demeurant quant à lui inchangé.

Il est ici précisé que le prix sus indiqué ne comprend pas :

- les frais, droits et émoluments de l'acte notarié de vente, et de ceux qui en seraient la conséquence ou la suite,
- la participation aux frais d'établissement du règlement de copropriété et de l'état description de division,
- les frais du ou des prêts sollicités par la Réservataire,
- les frais de travaux supplémentaires qui seraient demandés par le réservataire.
- la contribution du Réservataire dans les charges de copropriété à compter de la date à laquelle il lui aura été notifié que les locaux sont mis à sa disposition.

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

Le Réservataire déclare avoir l'intention, s'il procède à l'acquisition du bien réservé, de solliciter un ou plusieurs prêts en vue du financement de l'acquisition des biens objet des présentes, en ce compris le cas échéant le financement des travaux dont il entend se réserver l'exécution, sauf à renoncer expressément à cette intention dans les Conditions Particulières.

Le montant total de ce ou ces prêts est indiqué au paragraphe 8 des Conditions Particulières.

Le réservataire s'engage à déposer auprès du ou des organismes prêteurs de son choix toutes les pièces nécessaires à l'établissement du dossier de demande de prêt, et ce, au plus tard dans le délai de **trente (30) jours** à compter des présentes.

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

Si ce ou ces prêts n'ont pas été obtenus pour une raison ne dépendant pas de la volonté du réservataire **dans le délai de 3 mois** à compter de la signature du présent contrat, celui-ci sera considéré comme nul et non avenu.

### **REALISATION DE LA VENTE**

La signature de l'acte authentique de vente interviendra à l'initiative du Réservant au plus tard à la date indiquée au paragraphe 11 des Conditions Particulières.

En raison des conditions préalables à la réalisation de la vente, tenant notamment à la poursuite par le Réservant de son projet de construction et de commercialisation, ce dernier déclare qu'il notifiera le projet d'acte de vente, conformément aux dispositions prévues par l'article R261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, un mois au moins avant la date proposée pour la signature dudit acte conformément au paragraphe 11 des Conditions Particulières soit par lettre recommandée avec accusé de réception soit par lettre recommandée électronique adressée au Réservataire, ci-après indiqué.

Cette lettre sera accompagnée des pièces suivantes :

- a) Une copie du projet d'acte de vente,
- b) Une copie des pièces qui devront être annexées à l'acte de vente, savoir :
  - ◇ Le plan du local (ou des locaux) à usage d'habitation compris dans les fractions réservées avec indication des surfaces des pièces et dégagements ;
  - ◇ La notice des équipements propre à ce local (ou à ces locaux) et, le cas échéant, des équipements extérieurs commun
  - ◇ Le plan coté des parkings,

<b>Le Réservant :</b>	<b>Le Réservataire :</b>
-----------------------	--------------------------

- ◇ Le plan masse de l'opération.
- c) Une copie de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété, ou de son projet s'il n'a alors été reçu par un Notaire pour être mis au rang de ses minutes.
- d) L'indication des numéros de lots affectés par l'état descriptif de division aux fractions d'immeuble, objet des présentes.
- e) L'indication de l'Etude du Notaire où sont déposés les pièces et documents qui ne seront pas annexés à l'acte, mais auxquels il sera fait référence.

La vente devra être conclue au plus tôt aux termes d'un délai d'un mois à compter de la première présentation de la lettre d'invitation susvisée.

Le réservataire aura la possibilité de proposer une autre date de signature comprise dans un délai de 10 jours à compter de la date proposée. L'acte authentique de vente sera reçu par l'office notarial désigné au paragraphe 10 des Conditions Particulières.

Faute par le réservataire d'avoir signé l'acte à la date fixée dans les conditions ci-dessus, et sauf résiliation amiable, sommation sera faite au réservataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, huit jours à l'avance, de se présenter à jour et heure fixes en l'étude du notaire désigné au paragraphe 9 des Conditions Particulières, le défaut de régularisation de l'acte rendant au réservant sa pleine et entière liberté.

Dans ce cas, comme dans celui où le Réservataire ferait connaître son intention de ne pas donner suite à la présente réservation, le Réservant deviendrait libre de disposer comme il l'entendra des lots objet du présent contrat et conservera le dépôt de garantie, ainsi qu'il est indiqué au paragraphe « *DEPOT DE GARANTIE* » ci-après.

#### **DELAI PREVISIONNEL DE LIVRAISON**

Le Réservant déclare qu'il n'entreprendra la construction de l'immeuble qu'après que les conditions préalables énoncées ci-dessus auront été remplies.

Le Réservant déclare également que, sauf force majeure ou toute autre cause légitime de suspension du délai de livraison exposée ci-après, l'achèvement prévisionnel de l'immeuble dans lequel se trouvent les fractions objet du présent contrat interviendra au plus tard au cours du trimestre indiqué au paragraphe 4 des Conditions Particulières.

Pour l'application de ces dispositions, seront notamment considérées comme des causes légitimes de suspension du délai :

- Les intempéries et phénomènes climatiques retenus par le maître d'œuvre et justifiés par les relevés de la station météorologique la plus proche du chantier ;
- La grève, qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes, ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier ;
- Les jours de grève d'une catégorie socioprofessionnelle déterminée extérieure au chantier (ex: grève des transports routiers). Le Réservant devenu Vendeur devra justifier des retards induits par ces jours de grève pour se prévaloir d'un décalage du délai de livraison ;
- La liquidation des biens, le redressement ou la liquidation judiciaire, la cessation de paiement ou la déconfiture de l'un des intervenants sur le chantier ou de leurs fournisseurs ;
- Les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au Réservant ;
- Les incidents de chantier dont les causes ne pourraient être imputables au Réservant devenu Vendeur ;
- Les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes, émeutes, guerres, catastrophes naturelles ou non, chutes d'aéronef ;
- Les incendies ou inondations, à moins que ceux-ci ne résultent directement ou indirectement de fautes ou négligences du Réservant ;
- Les retards provenant de la découverte d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, pollution ou contamination des terres nécessitant un enlèvement, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et plus généralement, tous

<b>Le Réservant :</b>	<b>Le Réservataire :</b>
-----------------------	--------------------------

éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation qui n'auraient pas été décelés par les études de sols et les diagnostics environnementaux que le Réservant devenu Vendeur aura fait établir ;

- Les prescriptions, diagnostics et/ou fouilles imposées en application de la réglementation sur l'archéologie préventive, ainsi que les suspensions des travaux à la suite de la découverte de vestiges archéologiques en cours de travaux ;
- Les délais supplémentaires pour l'exécution des travaux modificatifs demandés par le Réservataire ;
- Le retard pour instruction de tout permis de construire modificatif, nécessité par des contraintes techniques ou par des travaux supplémentaires ou modificatifs demandés par le Réservataire ;
- Le retard apporté par le Réservataire dans la confirmation de ses choix de revêtement,
- Les difficultés substantielles d'approvisionnement ;
- Le retard des sociétés concessionnaires (EDF, GDF, Poste, Compagnie générale des eaux, etc) et des services publics chargés de la viabilité et des réseaux desservant l'ensemble immobilier ;
- Les retards de paiement du Réservataire tant en ce qui concerne la partie principale du prix que les intérêts de retard et les éventuels travaux modificatifs ou supplémentaires que le Réservant devenu Vendeur aurait accepté de réaliser ;
- La défaillance des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs (la justification sera apportée par le Réservant au Réservataire au moyen de la production, de la copie de toute lettre recommandée AR adressée par le maître d'œuvre à l'entrepreneur défaillant) ;
- La recherche ou la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à l'une ou aux entreprise(s) défaillante(s) en redressement ou en liquidation judiciaires ;
- 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 troubles et retards résultant d'épidémies, infections endémiques, pandémies (et notamment à ce titre les conséquences et les aggravations de la crise sanitaire causée par le COVID-19 et en particulier les éventuelles conséquences sur l'exécution des travaux, l'approvisionnement en matériaux, l'obtention des diverses autorisations administratives ou les opérations de livraison).

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

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les parties devront s'en rapporter à un certificat établi par le maître d'œuvre chargé de l'exécution des travaux.

Compte tenu du fait que le permis de construire concerne l'ensemble immobilier dans sa globalité, le Réservataire est informé du fait que l'achèvement des locaux objets des présentes pourra intervenir bien avant que la déclaration d'achèvement de l'ensemble immobilier objet du permis de construire ne puisse être émise. En conséquence de la poursuite de ces chantiers après la livraison des locaux objets des présentes, le Réservant informe le Réservataire qu'il aura éventuellement à supporter des troubles de jouissance (mauvaises odeurs, nuisances sonores...) sans que ces troubles puissent porter atteinte à l'habitabilité de l'immeuble dans lequel se situe les locaux conformément à sa destination.

Enfin, le Réservant précise que la poursuite du chantier global pourra avoir pour conséquence la desserte de l'immeuble dans lequel se situe les locaux par des accès et fluides provisoires.

Le Réservataire en prend acte et renonce à tous recours de ce chef.

### **DEPOT DE GARANTIE**

En contrepartie de la présente réservation, le Réservataire versera à titre de dépôt de garantie à un compte spécialement ouvert à son nom en l'établissement spécialement habilité à cet effet désigné au paragraphe 8 des Conditions Particulières, la somme indiquée audit paragraphe des Conditions Particulières, faute de quoi la présente réservation serait sans effet.

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

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

<b>Le Réservant :</b>	<b>Le Réservataire :</b>
-----------------------	--------------------------

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

**c)** sera, intégralement et immédiatement, restituée par le tiers détenteur, sans indemnité de part et d'autre, au Réserveataire qui n'a pas obtenu le prêt visé au paragraphe 10 du présent contrat (dans le cas où le présent contrat est sous condition suspensive d'obtention d'un prêt).

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

Si le Réserveataire use de son droit de rétraction prévu au paragraphe ci-après du présent contrat, le dépôt de garantie, effectué ce jour, lui sera restitué par le dépositaire.

## **CONDITIONS GENERALES**

### **A - Absence de garantie de contenance du terrain**

La contenance du terrain n'est pas garantie. Toute différence dans cette contenance, en plus ou en moins, excédât-elle le vingtième, fera le profit ou la perte du Réserveataire.

### **B - Servitudes**

Le Réserveataire supportera les servitudes passives, pouvant grever l'immeuble, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls sans recours contre le Réserveant, et sans que la présente clause puisse donner à des tiers plus de droits qu'ils en auraient en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

Le Réserveataire sera subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations en résultant pour le Réserveant.

### **C - Contrats d'abonnements**

Les contrats d'abonnements, tels que ceux relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité, qui auront été souscrits par le Réserveant, seront continués par le syndicat des copropriétaires, et les sommes payées en exécution de ces contrats figureront parmi les charges de la copropriété.

Le Réserveataire fera son affaire personnelle de la souscription des contrats propres à la desserte des locaux qui lui seront vendus.

### **D - Impôts**

Les impôts et contributions de toute nature auxquels donneront lieu les biens vendus seront à la charge du réserveataire à compter de la date à laquelle, le Réserveant lui aura notifié que les locaux sont mis à sa disposition.

### **E - Assurances**

Le Réserveant sera tenu, à compter de la mise hors d'eau et jusqu'à la mise des locaux à la disposition du Réserveataire, d'assurer l'ensemble immobilier contre l'incendie, les explosions, et les dégâts des eaux, pour une somme égale à sa valeur vénale.

Le syndicat des copropriétaires devra continuer les polices d'assurances contractées par le Réserveant. Au cas où le syndicat cesserait d'assurer l'immeuble contre l'incendie, ou ne l'assurera plus que pour une somme inférieure à sa valeur vénale, le Réserveataire devrait, tant que les causes de la vente seront dues, contracter une assurance de façon à ce que son local soit assuré contre l'incendie pour une somme égale à sa valeur de reconstruction à neuf.

## **ACCES AU CHANTIER**

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

## **REMISE DE DOCUMENTS**

<b>Le Réserveant :</b>	<b>Le Réserveataire :</b>
------------------------	---------------------------

Le Réserveataire reconnaîtra, par la seule signature des présentes, avoir reçu les documents suivants, étant précisé que ces documents sont demeurés annexés aux présentes, savoir :

- **La notice descriptive sommaire susvisée ;**
- **Le plan de chacun des lots réservés avec leurs surfaces habitables approximatives, énumération des pièces, leur situation dans l'immeuble et les plans des lots accessoires,**
- **Les plans de masse de l'opération,**
- **« L'état des risques et pollutions » prévu aux articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'Environnement,**
- **Le formulaire type de rétractation**

### **TRAITEMENTS DES RECLAMATIONS**

Les parties conviennent de soumettre leurs différends à la juridiction compétente.

Néanmoins, en vue de leur résolution amiable, le réservataire peut adresser toutes réclamations au réservant.

Conformément aux articles L.616-1 et R.616-1 du code de la consommation, nous proposons un dispositif de médiation de la consommation. L'entité de médiation retenue est : MEDIATION CONSOMMATION DEVELOPPEMENT. En cas de litige, vous pouvez déposer votre réclamation sur son site : <https://cnpm-mediation-consommation.eu> ou par voie postale en écrivant à MED – CONS DEV - Centre d'Affaires Stéphanois Immeuble l'Horizon – Esplanade de France - 3 rue J. Constant Milleret - 42000 SAINT-ETIENNE

Lien : [MEDIATION CONSOMMATION DEVELOPPEMENT - Règlement des litiges de la consommation](#)

### **TRAITEMENTS DES DONNEES PERSONNELLES**

En sa qualité de responsable de traitement, le réservant s'engage à préserver la confidentialité des informations personnelles du réservataire. Le réservant attache une grande importance à la protection de la vie privée des Utilisateurs de ses Services.

Conformément à la réglementation relative à la protection des données personnelles, comprenant les dispositions de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, modifiée, ainsi que le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 (RGPD), les réservataires disposent d'un droit d'accès, de rectification et de suppression de ses données à caractère personnel.

Pour exercer ces droits, les réservataires peuvent adresser un courriel à [dpo@sopic.fr](mailto:dpo@sopic.fr) ou par courrier postal à l'adresse suivante : SOPIC, A l'attention du DPO – 5 Rue Morane-Saulnier, 65000 TARBES, accompagné d'une copie d'une pièce d'identité signée.

Le réservant informe le réservataire que les informations collectées sont nécessaires à l'exécution du présent contrat et ne seront pas traitées à d'autres fins que celles-ci.

Le réservant s'engage à ne transférer ces informations qu'aux services internes, prestataires ou sous-traitants intervenant dans le cadre du présent contrat, pour les besoins du contrat.

L'ensemble des données à caractère personnel demandées est nécessaire pour l'exécution des prestations du présent contrat. Le défaut de communication de ces informations empêchera donc la conclusion du contrat.

Le réservant prendra toutes les précautions nécessaires pour préserver la sécurité, la confidentialité et l'intégrité des données collectées et empêcher toute utilisation détournée de ces données.

Le réservataire dispose du droit d'introduire une réclamation auprès de l'autorité de contrôle compétente, à savoir la CNIL.

<b>Le Réserveant :</b>	<b>Le Réserveataire :</b>
------------------------	---------------------------

Le réservant se réserve le droit de donner accès aux données à caractère personnel en sa possession à la demande d'une autorité administrative ou judiciaire compétente.

Les données à caractère personnel collectées dans le cadre du présent contrat seront conservées pour la durée du contrat augmentée de la durée nécessaire à l'exercice ou la défense par le réservant de ses droits en justice.

Par la signature du présent contrat, le réservataire consent à la collecte et au traitement des données personnelles le concernant, conformément aux finalités indiquées précédemment. Le réservataire est informé qu'il peut retirer ce consentement à tout moment, sans incidence sur la licéité du traitement des données nécessaires à l'exécution du présent contrat.

### **NOTIFICATION**

Conformément à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, reproduit à ci-après, le présent contrat de réservation sera notifié par le Réservant au Réservataire, savoir :

**Par lettre recommandée :**

- Soit par lettre recommandée papier avec demande d'avis de réception et à cet effet, le Réservataire accepte de communiquer son adresse postale au Réservant ;
- Soit par lettre recommandée électronique avec avis de réception, et à cet effet, le Réservataire accepte 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 soussigné 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'informerá, par courrier électronique, qu'une lettre recommandée électronique va lui être envoyée et qu'il a la possibilité, dans un délai de 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 L100 du Code des postes et des communications électroniques.

**Par remise en mains propres :**

- Conformément à l'alinéa 3 de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, 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.

Le réservataire aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de dix (10) jours calendaires à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte soit du lendemain de la remise de l'acte, selon le mode notification utilisé.

<b>Le Réservant :</b>	<b>Le Réservataire :</b>
-----------------------	--------------------------

Le réservataire, exercera, le cas échéant, sa faculté de rétractation auprès du réservant dans les mêmes formes qu'indiqué ci-dessus, avant l'expiration du délai sus indiqué, sans avoir à justifier des motifs de sa décision, qui est irréversible.

En cas de rétractation exercée, comme dit ci-dessus, le présent contrat de réservation ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle. Dans ce cas, le dépôt de garantie, s'il a été effectué, devra être restitué au réservataire par le dépositaire, sans retenue ni pénalité dans le meilleur délai.

### **REPRODUCTION DES TEXTES LEGAUX**

#### **Articles R.261-28 à R.261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation :**

##### **« Article R261-28 :**

*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 R261-29 :**

*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 R261-30 :**

*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 R261-31 :**

*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. »*

#### **Articles L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation :**

*« 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.*

<b>Le Réservant :</b>	<b>Le Réservataire :</b>
-----------------------	--------------------------

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

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

*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. »*

### **SIGNATURE ELECTRONIQUE**

Pour la conclusion du présent contrat, le réservataire accepte de recourir à la signature électronique, répondant aux exigences de l'article 1367 du code civil.

### **ELECTION DE DOMICILE**

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

- Le Réservant en son siège social ci-dessus indiqué,
- Le Réservataire en son domicile ci-après indiqué.

### **ENREGISTREMENT**

Le présent contrat de réservation n'est pas soumis à la formalité de l'enregistrement. Si la formalité était cependant requise par le réservant, les frais et droits seraient à sa charge.

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

### **DEVOIR D'INFORMATION DU VENDEUR**

Le Réservant déclare avoir porté à la connaissance du Réservataire, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente, l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le réservant reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par sa responsabilité avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du Réservataire.

<b>Le Réservant :</b>	<b>Le Réservataire :</b>
-----------------------	--------------------------

## CONDITIONS PARTICULIÈRES

### 1- LE RESERVANT

La société dénommée **CHANTERAINES**, Société dont la dénomination, le siège social et la représentation figurent en tête des présentes.

### 2- LE RESERVATAIRE

M/MME *prénoms nom, profession* .....

Et  
M/MME *prénoms nom, profession,* .....

Demeurant à *commune (code postal) numéro de rue*  
.....  
.....

Monsieur né à *commune (code postal)* ....., le .....

Madame née à *commune (code postal)* ....., le .....

- Mariés

Mariés à la mairie de *ville (code postal)* .....le .....,  
Sans contrat de mariage préalable.

/ Avec contrat de mariage suivant acte reçu par Maître ....., notaire à .....

- Célibataires
- Pacsés

Au Tribunal de ..... le .....

/A la mairie de ..... en date du .....

- Veuf/veuve

De nationalité : .....

#### **Coordonnées :**

De : .....

- Téléphone : .....
- Adresse mail : .....

De : .....

- Téléphone : .....
- Adresse mail : .....

**(Copie des pièces d'identité ou passeport à joindre aux présentes)**

### 3- DESIGNATION DES BIENS

#### a) Achat du terrain

Le Réservant CHANTERAINES est bénéficiaire :

<b>Le Réservant :</b>	<b>Le Réservataire :</b>
-----------------------	--------------------------

D'une promesse unilatérale de vente sous conditions suspensives portant sur le lot B2.2A de la ZAC CHANTERAINES dont le terrain est cadastré section L numéros 164P, 165P, 279P, pour une contenance de 1 596mètre carrés, sis à GENNEVILLIERS (92230),

D'une promesse unilatérale de concession à long terme portant sur 63 places de parkings situé dans la centrale de mobilité de la ZAC des Chanteraines.

**b) Projet de construction**

Le réservant se propose d'édifier sur le terrain susvisé un ensemble immobilier de quatre bâtiments collectifs, totalisant 74 logements collectifs.

La consistance et les caractéristiques techniques de cet immeuble résultent :

- de la note technique sommaire annexée au présent contrat et signée des deux parties,
- du plan masse prévisionnel de l'immeuble à réaliser et du plan prévisionnel des locaux choisis par le réservataire également signés des deux parties.

Les éventuelles modifications de prestations demandées par le réservataire, feront l'objet d'un contrat séparé, sous réserve de l'étude de faisabilité et de l'accord préalable du réservant.

**c) Autorisation d'urbanisme**

Le Réservant déclare avoir déposé auprès de la Commune de GENNEVILLIERS la demande de permis de construire le 22 décembre 2023 sous la référence PC 092 036 23 E0039 ; ledit dossier ayant été complété le 26 janvier 2024.

**d) Désignation des bien objet de la réservation**

Bâtiment	
Logement type	
Niveau	
N° Commercial	
Surface habitable	
Autres	
N° Parking	
N° Parking	

**Tel que lesdits biens sont figurés sur les plans annexés aux présentes.**

En conséquence, le **Réservataire** reconnaît :

- avoir été informé que les emplacements de stationnement ont des dimensions et des dispositions variables, qui ne peuvent pas convenir à certains types de véhicules ;
- que certains emplacements de stationnement pourront être traversés par des canalisations en fonction des contraintes techniques ;
- et que l'ensemble des stationnements peut ne pas être en conformité avec la norme NFP 91120 d'avril 1996 relative aux "dimensions des constructions dans les parcs de stationnement à usage privatif" ;
- avoir pris connaissance sur le plan des caractéristiques des biens acquis ;
- avoir été informé que les plaquettes commerciales et maquettes qui ont pu lui être remises ou présentées, et notamment les illustrations, sont des interprétations qui n'ont qu'une valeur indicative et qui ne peuvent donner qu'une représentation générale de l'immeuble et de son environnement immédiat, et que dès lors ces dernières n'ont aucune valeur contractuelle.

**e) Etat des risques et pollutions et Etat des nuisances sonores aériennes**

Le Réservant déclare qu'à la date des présentes, la zone où est située le terrain objet de l'opération fait l'objet de risques naturels et technologiques relatifs à :

- n'est pas situé dans le périmètre d'un PPRN ;
- n'est pas situé dans le périmètre d'un PPRM ;
- n'est pas situé dans le périmètre d'un PPRT ;
- est situé en zone de sismicité 1 (Très faible) ;
- est situé dans une commune à potentiel radon classée faible (zone 1) ;

<b>Le Réservant :</b>	<b>Le Réservataire :</b>
-----------------------	--------------------------

- n'est pas situé en secteur d'information sur les sols
- est situé dans une zone PEB (Aérodrome de Paris-le Bourget)

Le document et les cartes relatifs à l'état des risques et pollutions sont annexés au présent contrat. Le Réserveataire reconnaît avoir été informé par le Réserveant de la situation des biens au regard des Risques Naturels, Miniers et Technologiques ainsi que des conséquences qui en découlent.

#### **4- DELAI PREVISIONNEL DE LIVRAISON**

Dans les conditions prévues aux conditions générales, le Réserveant déclare que la livraison pourra avoir lieu **au plus tard le 31 décembre 2027**.

#### **5- PRIX**

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **+++++++ EUROS (0,00 €)** Toutes Taxes Comprises, réparti de la façon suivante :

	Prix HORS TAXES	Prix TOUTES TAXES COMPRISES
Logement	0,00 €	0,00 €
Concession parking	0,00 €	0,00 €
Montant total de l'achat :	0,00 €	0,00 €

Le prix exprimé Hors Taxes est ferme, définitif et non révisable.

Il est rappelé que toute variation du taux de TVA fera la perte ou le profit du Réserveataire, le prix hors taxes demeurant inchangé.

#### **Option : Frais actes notariés**

**En dérogation à ce qui est prévu aux Conditions Générales et à titre de remise commerciale, le présent contrat de réservation est conclu « acte en mains ».**

**En conséquence, le Réserveant s'engage à prendre à sa charge les frais notariés, correspondant seulement aux frais, droits et émoluments de l'acte notarié de vente. Les actes qui seraient la conséquence ou la suite de l'acte de vente, seront à la charge de l'acquéreur (procuration, règlement de copropriété...).**

Il est ici également précisé que :

- Le prix de vente ci-dessus indiqué est convenu hors travaux réservés ;
- Le coût des travaux réservés, ceux-ci étant décrits et chiffrés pour chacun des postes. Il conviendra de distinguer le coût de l'installation des équipements sanitaires pour les postes cuisine et SDB de celui du mobilier pouvant les accueillir. Ceci pour permettre au Réserveataire de se réserver l'exécution du seul mobilier.
- Le coût total du lot égal à la somme du prix convenu et du coût des travaux ci-dessus mentionnés.

#### **6- MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX**

Le prix sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Les appels de fonds successifs se feront selon l'échelonnement suivant :

STADE D'AVANCEMENT	ECHELONNEMENT	CUMUL
--------------------	---------------	-------

<b>Le Réserveant :</b>	<b>Le Réserveataire :</b>
------------------------	---------------------------

Démarrage effectif des travaux (vente signée) :	30 %	30 %
Achèvement des fondations :	5 %	35 %
Plancher bas du rez-de-chaussée :	15 %	50 %
Plancher bas du 1er étage :	10 %	60 %
Mise hors d'eau :	10 %	70 %
Au démarrage des cloisons :	10 %	80 %
Au démarrage des peintures :	10 %	90%
Achèvement :	5 %	95 %
Mise à disposition :	5 %	100 %

L'état d'avancement des travaux sera établi par des certificats délivrés par le Maître d'œuvre de l'opération.

Les versements postérieurs à la vente effectués par le Réserveataire devront intervenir, au plus tard, dans les DIX (10) jours qui suivront la réception de la notification du stade d'avancement des travaux rendant exigible une nouvelle fraction du prix.

Toute somme formant partie du prix qui ne serait pas payée à son exacte échéance telle que définie ci-dessus, sera, de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, productive à titre de pénalité d'une indemnité d'un pour cent (1%) par mois de retard, tout mois commencé étant dû.

#### **7- CONDITION PARTICULIERE LIEE A L'EXISTENCE D'UNE CONCESSION LONG TERME CONCERNANT LES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT**

L'attention du réservataire est spécialement attirée sur le fait que le réservant est concessionnaire long terme de 63 emplacements de stationnement non individualisés situés au niveau R+3 de l'ensemble immobilier sis à GENNEVILLIERS (92036), ZAC SUD CHANTERAINES, ilot C1.1.

En conséquence, le présent contrat de réservation porte sur la concession parking numéro XXXX, pour une durée de TRENTE CINQ (35) années, commençant à courir le jour de la livraison des biens réservés.

Il est en outre rappelé que le montant de la redevance dû au concédant par le concessionnaire a été intégré dans le prix de vente ci-après.

#### **8- DEPOT DE GARANTIE**

Le montant du dépôt de garantie s'élève à la somme de **MILLE CINQ CENT EUROS (1.500,00 EUR)**, devant être versé ainsi qu'il a été stipulé dans les Conditions Générales.

Le Réserveataire s'engage irrévocablement à verser le dépôt de garantie dans un délai de sept (7) jours à compter du 11ème jour suivant la première présentation du présent contrat au Réserveataire sous peine de caducité des présentes.

Ladite somme devra être versé sur le compte de l'office notarial de Maître **Paul TOUZALIN**, Notaire à BOULOGNE BILLANCOURT dont le RIB figure ci-après, en charge de le déposer sur le compte de réservation « indisponible acquéreur » ouvert dans les livres du notaire, conformément à l'article R 261-29 du code la construction et l'habitation.

**Le Réserveant :**

**Le Réserveataire :**

**G R O U P E** **Relevé d'Identité Bancaire**  
DDFIP HAUTS DE SEINE  
167-177 AV F I JOLIOT CURIE  
92013 NANTERRE CEDEX



Cadre réservé au destinataire du relevé

SELARL SEINEO  
23 B BOULEVARD JEAN JAURES  
92100 BOULOGNE BILLANCOURT

**Domiciliation : SIEGE SOCIAL**

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000122309U	70

Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)

**FR4840031000010000122309U70**

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.

Le Réservant :

Le Réservataire :

## **9- CONDITION PARTICULIERE LIEE A LA REVENTE DU BIEN RESERVE :**

En cas de revente du bien réservé dans les HUIT (8) ans suivant la date d'acquisition du foncier par le réservant, le réservataire s'oblige à adresser au notaire chargé du programme visé à l'article 11 NOTAIRE, au plus tard dans les trente (30) jours de la signature de l'avant contrat et, en l'absence d'avant contrat, au plus tard trente (30) jours avant la signature dudit acte authentique de vente du logement concerné, une attestation établie par le notaire du vendeur mentionnant :

- le prix de vente du logement et le prix de cession partielle de la concession à long terme.
- le prix d'achat du logement et le prix d'achat de la cession partielle de la concession à long terme et les frais, droits et émoluments des achats ainsi que la date d'acquisition et l'indice INSEE du coût de la construction publié à ladite date d'acquisition.

Au plus tard dans les trente (30) jours de la signature de l'acte de vente du logement et de la cession partielle de la concession à long terme attachée audit logement, le notaire du vendeur établira une seconde attestation à adresser au notaire chargé du programme.

Cette attestation reprendra le contenu de la première attestation et sera complétée des informations suivantes :

- Date de signature de la revente du logement et cession partielle de la concession à long terme attachée audit logement ;
- Indice INSEE du coût de la construction publié à la date de ladite mutation ;
- Montant des taxes et impôts dus par le vendeur au titre de la revente du logement et de cession de la concession à long terme.

A partir de cette attestation, il sera calculé l'intéressement selon la formule suivante :

$$I = (PV - FV) - (PA \text{ indexé} + FA \text{ indexé})$$

Etant précisé qu'aux termes de ladite formule :

Le terme « I » s'entend du montant de l'intéressement toutes taxes comprises dû par le sous-acquéreur (devenu vendeur) ;

Le terme « PV » s'entend de la somme du prix de vente du logement et du prix de la cession partielle de la concession à long terme attachée à ce logement ;

Le terme « FV » s'entend des frais, taxes, impôts dus par le vendeur au titre de la vente du logement et de la cession partielle de la concession à long terme ;

Le terme « PA indexé » s'entend de la somme du prix d'achat du logement et du prix d'achat de la cession partielle de la concession à long terme attachée à ce logement, payés par le débiteur de l'intéressement, laquelle somme sera indexé sur la base de la variation de l'indice national du coût de la construction (ICC) tel qu'il est trimestriellement publié par l'Insee (l'indice de base étant celui publié au jour de l'acquisition par le débiteur de l'intéressement et l'indice de révision, le dernier publié au jour de la revente par le débiteur).

Il est ici précisé qu'à compter de la deuxième année d'acquisition, un abattement de dix pour cent (10%) par année de détention s'appliquera à l'intéressement.

En outre, il est expressément convenu que le vendeur concerné par l'un des cas ci-dessous listés ne sera pas redevable de cet intéressement :

- Décès
- Décès d'un descendant direct appartenant au ménage
- Mobilité professionnelle obligeant à effectuer un trajet de plus de 70 kilomètres entre le nouveau lieu de travail et la résidence
- Période de chômage dépassant un an

<b>Le Réservant :</b>	<b>Le Réservataire :</b>
-----------------------	--------------------------

- S'il est délivré une carte d'invalidité à une personne au sein du ménage ou à l'un des enfants à charge
- Mariage ou PACS
- Naissance d'un enfant
- Divorce ou rupture d'un PACS

En cas de revente, le réservataire s'oblige vis-à-vis du réservant, à obtenir de son acquéreur qu'il s'engage à respecter la présente clause et qu'il s'engage lui-même à imposer les mêmes obligations à son propre sous-acquéreur pendant la durée d'application de l'intéressement ci-dessus fixée.

## **10 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION**

### **HYPOTHESE 1 :**

Le Réservataire déclare avoir été informé des dispositions des articles L 312-1 à L 312-36 - Chapitre II (Crédit Immobilier) du Livre III du Code de la consommation relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier, et avoir l'intention de recourir, pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application des dits textes et répondant aux caractéristiques suivantes :

- Organisme prêteur : .....
- Montant maximum de la somme empruntée : .....
- Durée maximale de remboursement : .....
- Taux nominal d'intérêt maximum : ..... % l'an hors assurance.

La ou les demandes relatives à ces prêts, devront être déposées au plus tard dans **les 30 jours** suivant la signature des présentes.

Par suite, le présent contrat est soumis à la condition suspensive de l'obtention par le Réservataire du ou des prêts aux conditions susvisées.

Le Réservataire s'oblige à faire toutes les démarches nécessaires à l'obtention des prêts.

Le ou les prêts seront réputés obtenus au sens des articles L 312-1 à L 312-36 sus visés et la condition suspensive sera réalisée dès la remise par la banque au Réservataire de l'offre écrite, telle que prévue aux articles L 312-1 à L 312-36 sus visés, de consentir le crédit aux conditions principales sus-énoncées. La réception de cette offre devra intervenir au plus tard **dans les 90 jours des présentes**.

Dans le cas où le défaut d'obtention du ou des prêts résulterait du fait ou de la faute du Réservataire, notamment s'il en a négligé d'en faire la demande ou de donner les justifications, le dépôt de garantie restera acquis au Réservant en application de l'article 1178 du Code Civil selon lequel « la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui a empêché l'accomplissement. »

Le Réservataire déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas d'empêchement à l'octroi du ou des prêts qui seront sollicités, ni d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité.

### **HYPOTHESE 2 :**

Le Réservataire déclare qu'il entend, s'il procède à l'acquisition des biens réservés, financer cette acquisition de ses deniers personnels. En conséquence et conformément à l'article L.312-17 du Code de la consommation, relatif à l'information et à la protection des emprunteurs, il appose ci-après de sa main la mention par laquelle il reconnaît avoir été informé que s'il recourt néanmoins à un emprunt, il ne pourra se prévaloir des dispositions dudit code.

**MENTION MANUSCRITE** (à apposer par chacune des personnes désignées à l'article 2 des Conditions Particulières du présent contrat, qui la fera suivre de sa signature) :

**« Je soussigné (nom, prénom) déclare que le prix de la vente sera payé par deniers personnels sans l'aide d'un ou plusieurs prêts et reconnais avoir été informé que, si je venais, contrairement à cette déclaration, recourir néanmoins à un prêt pour payer, directement ou indirectement, même partiellement, le prix de la vente, je ne pourrai me prévaloir des dispositions de la Loi n°**

**Le Réservant :**

**Le Réservataire :**

**79-596 du 13 juillet 1979 insérée dans le Code de la Consommation et notamment d'une condition suspensive de l'obtention d'un prêt. »**

.....  
.....

**11 - REALISATION DE LA VENTE**

La vente devra être régularisée au plus tard dans les **6 mois** de la signature des présentes, soit au plus tard le ..... L'acte authentique sera reçu par l'office notarial de Maître **Paul TOUZALIN**, Notaire à BOULOGNE BILLAN COURT.

Les documents caractérisant l'opération seront déposés au rang des minutes dudit office notarial et notamment l'état descriptif de division et le règlement de copropriété.

**12 – FACULTE DE SUBSTITUTION**

Il est toutefois convenu que la réalisation des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du Réservataire soit au profit de toute personne physique ou morale qu'il se substituera dans ces droits. Dans ce cas, le Réservataire restera solidairement obligé avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les charges et conditions stipulées aux présentes sans exception ni réserve.

En cas d'exercice de la faculté de substitution, le Réservataire devra avertir le Réservant par notification écrite dans les quinze jours de la substitution.

Il est toutefois précisé au Réservataire que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit.

Fait à .....

Le .....

En ..... exemplaires (autant d'exemplaires que de parties à l'acte)

**Le Réservant**  
Signature

**Le Réservataire**  
Signature(s) précédée(s) de la mention  
« Lu et approuvé »

<b>Le Réservant :</b>	<b>Le Réservataire :</b>
-----------------------	--------------------------