

**CONTRAT PRELIMINAIRE DE RESERVATION
LOGEMENT A VENDRE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT**

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



ENTRE-LES SOUSSIGNES :

La Société dénommée **NOISY MALNOUE** Société civile immobilière de construction vente au capital de 150,00 € dont le siège social est à PLERIN (22190) - 1 rue Pierre et Marie Curie et immatriculée au registre du Commerce et des Société de SAINT-BRIEUC sous le numéro 900 939 661,
Représentée par ses cogérants :

La société **PIERREVAL PROMOTION**, Société à responsabilité limitée au capital de 5.000,00 € dont le siège social est à PLERIN (22190) - 1 rue Pierre et Marie Curie et immatriculée au registre du Commerce et des Société de SAINT-BRIEUC sous le numéro 879 985 661,

La Société dénommée **GRUPE EMERGENCE**, Société à Responsabilité Limitée de 100 000,00 €, dont le siège social est à PARIS (75008), 128, rue La Boétie, et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de la ville de PARIS sous le numéro 828 146 936.

La Société est membre du Groupe PIERREVAL, Promoteur-Constructeur-Aménageur, dont le service client est joignable par téléphone au 0 800 800 100 (numéro vert) et par mail à contact@pierreval.com

Ci-après dénommé "Le réservant",
D'UNE PART,

	RESERVATAIRE 1	RESERVATAIRE 2
NOM – PRENOMS		
DENOMINATION SOCIALE		
DATE DE NAISSANCE & LIEU DE NAISSANCE		
SIREN		
SITUATION MATRIMONIALE		
DATE ET LIEU DE MARIAGE OU PACS		
REGIME MATRIMONIAL		
NOMBRE D'ENFANTS		
ANNEE DE NAISSANCE ENFANTS		
ADRESSE CODE POSTAL - VILLE		
TEL MOBILE		
ADRESSE MAIL		
NOTAIRE EN PARTICIPATION ADRESSE		

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

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

I - Achat du terrain

Aux termes d'un acte reçu par Maître Névine GOUBERT, notaire à NEUILLY SUR MARNE, le 20 avril 2021, le réservant bénéficie de 4 promesses de vente pour un terrain situé au 123 -125 rue de Malnoue à NOISY LE GRAND (93160), d'une contenance de 4 155 m² cadastré sections AK351, AK504, AK435, AK501, AK436. 4 avenants auxdites promesses ont été signés le 16 juin 2022.

II - Projet de construction

Le réservant se propose d'édifier sur le terrain susvisé un programme de 6 bâtiments collectifs et 4 maisons individuelles pour un total de 5 480 m² tel que défini ci-après dans la note technique sommaire.

Le réservant a procédé à des études préalables portant sur cette opération, sa consistance et la qualité de construction. Toutefois, sa réalisation est subordonnée à sa faisabilité aux plans juridique, administratif, commercial, technique et financier.

A ce titre le Réservant a informé le Réservataire, qui le reconnaît, du contexte actuel exceptionnel de hausse de prix des matériaux qui pourrait être de nature à impacter le coût de revient de l'Opération et les délais de sa réalisation.

Ainsi, si l'appréciation des études poursuivies, ou le retour du ou des appels d'offre, fait apparaître, pour quelque cause que ce soit, que l'opération ne peut être menée à bien dans le respect des objectifs d'origine, le réservant pourra être amené à modifier le projet ou y renoncer, ce que le Réservataire accepte par avance.

Notamment si l'équilibre financier du projet devait être remis en cause à la suite d'un appel d'offre infructueux, les conditions de la vente pourraient être modifiées. Les parties se rapprocheront, à la demande du Réservant, et disposeront d'un mois pour redéfinir les conditions financières de la vente. A défaut d'accord trouvé dans ce délai le présent contrat sera caduc chacune des parties retrouvant son entière liberté sans qu'aucune indemnité ne soit due ni de part ni d'autre. Le dépôt de garantie qui aura été versé par le Réservataire lui sera restitué.

Le projet de construction de l'immeuble susvisé a fait l'objet d'une demande de permis de construire n°093051 21 C0137 qui a été déposée le 23 décembre 2021 à la mairie de NOISY LE GRAND et obtenu le 03 juin 2022.

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.

III - Conditions préalables à la réalisation du programme

- Acquisition du terrain ;
- Obtention des autorisations administratives ;
- Absence de recours des tiers contre les autorisations administratives et absence de leur retrait dans les délais légaux ;
- Obtention des garanties de remboursement ou d'achèvement prévues par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la construction et de l'habitation.

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

IV - Structure juridique du programme

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

L'état descriptif de division et le règlement de copropriété seront dressés et reçus par un acte de Maître Bernard BANCAREL, Notaire à NEUILLY SUR MARNE.

Une copie de cet acte sera remise au réservataire lors de la notification du projet d'acte de vente.

V - Délai prévisionnel d'exécution des ouvrages

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

Le réservant mènera les travaux de telle sorte que la mise à disposition prévisionnelle des Biens objet du présent contrat interviendra **au plus tard au 2ème Trimestre 2027** sauf survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai.

Pour l'application de cette disposition sont notamment considérés comme causes légitimes de report de délai, les évènements suivants affectant la construction de l'immeuble :

- les intempéries définies comme des conditions atmosphériques et/ou inondations rendant dangereux ou impossible l'accomplissement du travail eu égard soit à la santé ou à la sécurité des intervenants sur le chantier, soit à la nature ou à la technique du travail à accomplir. Ainsi seront notamment considérées comme des jours d'intempéries les jours pendant lesquels une des conditions suivantes adviendront :

* jusqu'à ce que le (ou les) bâtiment(s) dont dépendent les biens objets des présentes soit hors d'eau et hors d'air, des vents de plus de 60 km/heure même en rafales,

* pendant toute la durée du chantier : des cumuls de précipitation de plus 10 mm par jour ou des températures minimales inférieures à 0° ou un taux d'humidité supérieur à 80%.

- grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs.

- retard résultant de la liquidation des biens, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou de la déconfiture des ou de l'une des entreprises, du maître d'œuvre et/ou de l'assistant à maîtrise d'ouvrage (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets).

- retard provenant de la défaillance d'une entreprise. Une entreprise sera considérée comme défaillante si elle ne met pas en œuvre les moyens nécessaires au respect de ses engagements contractuels et notamment ses engagements de délai de réalisation.

- 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.

- retards provenant d'anomalies du sous-sol (telles que 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 terrassement différentiels, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprise ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation,

- injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au vendeur ;

- le retard provenant d'un délai excédant deux mois entre la date de signification, aux propriétaires des immeubles voisins du projet de construction, de l'assignation en référé et l'autorisation de démarrage des travaux donnée par l'expert nommé judiciairement à l'effet qu'il procède à la visite et à l'examen contradictoire des immeubles riverains ainsi que de tous leurs aménagements et constructions, et fasse toutes constatations et relevés utiles les concernant ;

- troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier ;

- tout retard lié aux épidémies, infections endémiques et pandémies, ainsi que les conséquences en découlant ou découlant des mesures prises pour les endiguer, y compris notamment les troubles et retards sur

l'exécution des travaux, l'approvisionnement en matériaux, l'obtention des diverses autorisations administratives ou les opérations nécessaires à la livraison ;

- tout retard lié aux défauts et/ou délais d'approvisionnement en matériaux et plus généralement lié à toute pénurie de matière première ;
- retards imputables aux compagnies cessionnaires (ERDF, GRDF, Orange, Compagnie des Eaux...),
- retards de paiement de l'acquéreur tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le réservant aurait accepté de réaliser.

Ces différentes circonstances auraient pour effet de suspendre le délai de livraison du bien vendu d'un temps égal au double de celui effectivement enregistré en raison de leur répercussion sur l'organisation générale du chantier.

La justification de la survenance de l'une de ces circonstances sera apportée, à première demande de l'acquéreur par tout moyen et notamment par la production de copie de courriers du maître d'œuvre ou, en matière d'intempérie, de copie de relevés de la station météorologique la plus proche du programme.

Le tout sous réserve des dispositions des articles L 261-11 du Code de la Construction et de l'habitation et 1184 du Code Civil.

VI- Modalités de livraison

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

VII - Modalités juridiques de la vente

- Forme de la vente

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

- Garantie d'achèvement

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

- Les garanties légales en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

La garantie des vices et des défauts de conformité apparents

En VEFA, l'acquéreur ne pouvant voir le bien qu'il acquiert lors de la vente, la Loi accorde à l'acquéreur un délai d'un mois à compter de la prise de possession pour dénoncer les vices et défauts de conformités apparents. L'action en garantie des vices et défauts de conformité apparents doit être engagée dans un délai d'un an suivant l'expiration du délai d'un mois susvisé.

La garantie biennale

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu du bon fonctionnement des éléments d'équipement du bien vendu. Cette garantie court pendant un délai de deux ans à compter de sa réception.

La garantie décennale

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est responsable des vices cachés. Lorsque ceux-ci portent atteinte à la solidité ou à la destination du logement et qu'ils surviennent dans un délai de 10 ans suivant la réception de l'immeuble, ils relèvent de la garantie décennale.

La garantie d'isolation phonique

En application de l'article L111-11 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie d'isolation phonique, pendant un an à compter de la prise de possession.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV

CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1. OBJET DU CONTRAT

Par le présent contrat le réservant, en cas de réalisation du programme et pour autant que soient réunies les conditions juridiques, administratives, techniques, commerciales et économiques nécessaires à la réalisation de celui-ci, s'engage à proposer au réservataire, par préférence à tout autre, d'acquérir aux conditions ci-après fixées, les biens ci-après désignés aux Conditions Particulières envisagés en leur état futur d'achèvement et les droits y attachés tels qu'ils résultent de la note technique annexée au contrat et des plans prévisionnels, tels qu'ils existeront et se comporteront après achèvement complet de la construction avec toutes leurs dépendances.

Le réservant informe le réservataire qu'il se réserve, néanmoins, dans le cadre de sa commercialisation, le droit de proposer à des investisseurs et/ou bailleur social, la « vente en bloc » partielle ou totale de l'opération, ce que le réservataire accepte expressément. Le présent contrat sera en conséquence caduc en cas de signature entre le réservant et un investisseur, personne physique ou morale unique, d'un contrat de réservation portant sur plusieurs logements de l'opération en vue de sa « vente en bloc ».

Le réservant informera le réservataire de cette « réservation en bloc » dans le délai d'un mois de ladite réservation, et lui remboursera le dépôt de garantie, sans que le réservataire puisse prétendre à aucune autre indemnité.

Il est rappelé que le réservant n'envisage qu'une opération de réservation, à suivre d'une vente par acte authentique des biens réservés aux présentes et que sa responsabilité ne saurait en aucun cas être recherchée à raison de tous conseils et/ou contrats souscrits par le réservataire auprès d'un tiers concernant les aspects personnalisés juridiques, financiers, fiscaux et les garanties attachées à son opération immobilière (notamment contrat de gestion locative, garanties locatives, garantie revente, etc...), ni recherchée à raison d'autres effets que ceux attachés par la loi au contrat de réservation et ultérieurement au contrat de vente en l'état futur d'achèvement

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

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

En application de l'article L.271-1 du code de la construction et de l'habitation le réservataire, acquéreur non professionnel, dispose d'un délai de rétractation de DIX (10) jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

ARTICLE 2. DESIGNATION DES BIENS OBJET DE LA RESERVATION

Les biens réservés sont désignés dans les Conditions Particulières.

ARTICLE 3. PRIX

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

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

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

Le prix de vente ne comprend pas les frais, droits et honoraires d'actes notariés, de publicité foncière et d'établissement du règlement de copropriété qui seront supportés par le réservataire lors de la signature de l'acte définitif, ainsi que le cas échéant, les frais se rapportant aux prêts sollicités par le réservataire.

ARTICLE 4. PRÊT(S) SOLLICITE(S) 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 ci-dessus désignés, sauf à renoncer expressément à cette intention dans les Conditions Particulières.

Le montant total de ce ou ces prêts est indiqué dans les Conditions Particulières.

Le réservataire s'engage à déposer auprès du ou des organismes prêteurs de son choix toutes les pièces nécessaires à l'établissement du dossier de demande de prêt, et ce, dans les meilleurs délais.

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 TROIS (3) mois à compter de la signature du présent contrat, celui-ci sera considéré comme nul et non avenu.

ARTICLE 5. REALISATION DE LA VENTE

La réalisation de la vente n'aura lieu qu'après la mise en place de la garantie d'achèvement prévue par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la construction et de l'habitation et au plus tard dans un délai d'un an à compter du jour de la signature du présent contrat.

Le projet d'acte notarié de vente ainsi que le règlement de copropriété et l'état descriptif de division seront notifiés au réservataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date proposée pour la signature dudit acte qui sera indiquée dans la notification.

Le réservataire aura la possibilité de proposer une autre date de signature comprise dans un délai de 10 jours à compter de la date proposée. L'acte authentique de vente sera reçu par Maître Bernard BANCAREL, notaire du vendeur.

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 ci-dessus désigné, le défaut de régularisation de l'acte rendant au réservant sa pleine et entière liberté.

ARTICLE 6. DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la présente réservation, le réservataire verse ce jour par virement bancaire à titre de dépôt de garantie la somme de €, faute de quoi la présente réservation serait sans effet. Le montant de cette somme, le nom et l'adresse du dépositaire sont mentionnés dans les Conditions Particulières.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 7. ACCES AU CHANTIER

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

ARTICLE 8. REMISE DE DOCUMENTS

Le réservataire reconnaît avoir reçu :

- Une notice d'information précontractuelle comportant les éléments visés aux articles L.111-1 et R.111-1 du Code de la consommation,
- Un exemplaire du présent contrat avec une note technique sommaire annexée,
- Le plan masse prévisionnel de l'immeuble et le plan prévisionnel des locaux choisis par lui,

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

ARTICLE 9. TRAITEMENT 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.

A défaut d'accord entre les parties, le réservataire est informé que le réservant relève du médiateur dont les coordonnées sont les suivantes :

Association MEDIMMOCONSO
1 Allée du Parc de Mesemena - Bât A - CS 25222
44505 LA BAULE CEDEX
<http://medimmoconso.fr/>
contact@medimmoconso.fr
06 38 95 78 15

ARTICLE 10. TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES

En sa qualité de responsable de traitement, le réservant s'engage à se conformer à la législation relative à la protection des données personnelles et notamment à la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Le réservataire est informé que les informations collectées par le réservant sont nécessaires à l'exécution du présent contrat et qu'il ne traitera pas de données à d'autres fins que l'exécution du présent contrat.

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

Le réservataire autorise le réservant à transmettre, éventuellement, des données ou informations le concernant à toute société contrôlée, directement ou indirectement, par la Société PIERREVAL INVESTISSEMENT aux fins de réalisation d'enquêtes de satisfaction client ou de prospection commerciale.

L'ensemble des données à caractère personnel dont la communication est demandée, 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 s'engage à prendre toutes les précautions utiles afin de préserver la sécurité, la confidentialité et l'intégrité des données collectées et toute utilisation détournée de ces données.

Le réservataire dispose de la faculté d'exercer, dans les hypothèses définies par le règlement européen sur la protection des données n° 2016/679 du 27 avril 2016, ses droits d'accès, de rectification, de suppression et de portabilité portant sur les données le concernant ainsi que son droit de demander la limitation ou de s'opposer au traitement. Il peut également définir les directives relatives à l'exercice desdits droits après son décès. Ces droits peuvent être exercés en écrivant à Monsieur Simon REBOURS – PIERREVAL – CS40231 – 22192 PLERIN CEDEX, ou en adressant un courrier électronique à simon.rebours@pierreval.com.

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

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 donne son consentement à la collecte et au traitement des données personnelles le concernant, en vue des finalités indiquées précédemment. Le réservataire est informé qu'il peut retirer ce consentement, étant rappelé que ce retrait est sans incidence sur la licéité du traitement de ces données nécessaires à l'exécution du présent contrat.

ARTICLE 11. NOTIFICATION

Conformément à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, reproduit à l'article 14 ci-après, le présent contrat de réservation sera adressé par le réservant au réservataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Conformément à l'article 43 § 1 du règlement de l'Union européenne eIDAS et pour l'exécution des notifications prévues au présent contrat, et notamment celle prévue à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation pour l'exercice du droit de rétractation, les parties acceptent de recourir à la lettre recommandée électronique avec avis de réception, imprimée sur papier ou non.

A cet effet, le réservataire accepte de communiquer son adresse email mentionnée en tête des présentes au réservant mais également au notaire chargé de la réitération des présentes.

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.

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

Si le dixième jour du délai est un jour férié ou un jour chômé (samedi ou dimanche), l'expiration du délai susvisé est reportée au premier jour ouvrable¹ suivant.

Le réservataire ou chaque co-réservataire, exercera, le cas échéant, sa faculté de rétractation auprès du réservant par courrier recommandé avec accusé de réception adressé à PIERREVAL – Service Commercial – CS40231 – 22192 PLERIN CEDEX 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.

ARTICLE 12. 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.

ARTICLE 13. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, et notamment pour la notification prévue à l'article 11 du présent contrat, il est fait élection de domicile :

Par le réservant : au siège administratif du Groupe PIERREVAL – CS 40231 - 22192 PLERIN CEDEX

Par le réservataire 1 :

Par le réservataire 2 :

ARTICLE 14. REPRODUCTION DES TEXTES LEGAUX

Articles R.261-28 à R.261-31 du Code de la construction et de l'habitation :

Article R 261-28 : *Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder cinq pour cent du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à deux pour cent si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans.*

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

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

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

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

¹ Une semaine comporte cinq jours ouvrés correspondant aux jours habituellement travaillés (lundi, mardi, mercredi, jeudi et vendredi) et six jours ouvrables : les cinq jours ouvrés auxquels on ajoute le samedi.

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

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

Article L.271-1 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.

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

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

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

Tout manquement à l'obligation d'information mentionnée à l'avant-dernier alinéa est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 euros pour une personne physique et 15 000 euros pour une personne morale. Cette amende est prononcée dans les conditions prévues

ARTICLE 15. 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.

FAIT à le
EN EXEMPLAIRES

Le Réservant	
Le Réservataire 1 : Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »	
Le Réservataire 2 : Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »	

CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. DESIGNATION DES BIENS

Appartement n° Type : Niveau : Bâtiment :

Surface habitable approximative : m²

Annexes :

Parking en sous-sol : n°..... Niveau : R-1

Un jardin d'une superficie de m² en jouissance privative

Une surface extérieure (balcon/terrasse/jardin) de m²

et les millièmes de propriété du sol et des quote-parts de parties communes afférentes aux locaux ci-dessus désignés.

2. DECLARATIONS FISCALES

Le réservataire déclare pour le bien ci-dessus désigné :

Demander le bénéfice de la réduction d'impôt Pinel visée à l'article 199 novovicies du CGI. Le réservataire est informé que les frais et commissions directs et indirects sont estimés à : € HT et que leur part dans le prix de revient² représente :%

Ne pas demander le bénéfice de la réduction d'impôt Pinel visée à l'article 199 novovicies du CGI,

A ce sujet, les parties déclarent chacune en ce qui la concerne :

- Que le RESERVATAIRE/l'ACQUEREUR entend affecter le logement qui sera acquis à sa résidence principale et en prendra l'engagement dans l'acte authentique de vente ;

- Que ses ressources de l'année N-2, analysées ce jour, date de l'avant-contrat, ne dépassent pas les plafonds prévus à la première phrase du huitième alinéa de l'article L411-2 du Code de la construction et de l'habitation et ci-avant précisés ;

3. PRIX

Le prix de vente des locaux désignés ci-dessus se décompose comme suit, toutes taxes comprises au taux applicable tel que défini à l'article 3 des Conditions Générales, savoir :

Logement : € TTC

Parking : € TTC

Soit un prix total : € TTC

En lettre :

.....

² Le prix de revient s'entend selon la doctrine fiscale comme le prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition : honoraires de notaire, commissions versées aux intermédiaires, taxe sur la valeur ajoutée, droits d'enregistrement le cas échéant et taxe de publicité foncière

4. 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 sans pouvoir excéder les plafonds prévus par la loi :

Stade d'avancement	Quote-part de prix exigible
Réservation	Dépôt de garantie
Signature de l'acte authentique d'achat	30%*
Achèvement des fondations	5%
Dalle premier niveau	15%
Dalle dernier niveau	10%
Mise hors d'eau (couverture achevée)	10%
Mise hors d'air (menuiseries ext. posées)	15%
Achèvement des travaux	10%
Mise à disposition	5%

*Dédution faite du montant du dépôt de garantie versé.

5. DEPOT DE GARANTIE

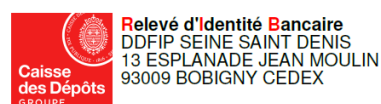
Montant : €. Payé par virement bancaire depuis la banque dont le libellé est le suivant : « SCCV NOISY MALNOUE » – N° LOT – NOM RESERVATAIRE »

Dépositaire des fonds :

Maître Bernard BANCAREL, notaire à NEUILLY SUR MARNE



Relevé d'Identité Bancaire



Relevé d'Identité Bancaire
DDFIP SEINE SAINT DENIS
13 ESPLANADE JEAN MOULIN
93009 BOBIGNY CEDEX

Cadre réservé au destinataire du relevé

NEUILLY NOISY NOTAIRES
56 RUE THEOPHILE GAUBERT
93330 NEUILLY SUR MARNE

Domiciliation : SIEGE SOCIAL

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000122664E	87

Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)

FR7740031000010000122664E87

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.

6. FINANCEMENT DE L'OPERATION

Le réservataire déclare que le financement de l'acquisition des biens, et le cas échéant de la réalisation des travaux dont il entend se réserver l'exécution, se fera au moyen de :

Montant maximum du prêt principal sollicité	Montant maximum du prêt complémentaire	Montant maximum du prêt travaux	Apport	Durée de chaque prêt	Taux effectif global (TEG) maximum du prêt principal

Le réservataire n'entend recourir à aucun emprunt auprès des organismes prêteurs pour le paiement du prix d'acquisition.

Dans ce cas il reproduit, la mention manuscrite suivante : « *Je déclare que le prix convenu sera payé sans l'aide d'aucun prêt, et je reconnais avoir été informé que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir des dispositions des articles L.313-40 à L.313-45 du Code de la consommation, relatifs à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier* ».

Réservataire 1 :

Réservataire 2 :

7. REGULARISATION

La vente sera régularisée par acte notarié au plus tard le

Le notaire recevant l'acte sera Maître Bernard BANCAREL, notaire à NEUILLY SUR MARNE,

FAIT à le

EN EXEMPLAIRES

Le Réservant	
Le Réservataire 1 : Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »	
Le Réservataire 2 : Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »	