



**PROGRAMME DE CONSTRUCTION  
AXOMA  
12 appartements et 1 local commercial  
9 rue Roger Salengro  
92130 ISSY LES MOULINEAUX**

**CONTRAT DE RESERVATION MARCHÉ**

Ce contrat comprend :

- Le contrat de réservation

Les annexes suivantes :

- Annexe Notice descriptive
- Annexe Plan de vente cotés du logement
- Annexe Plan de vente cotés sous-sol
- Annexe Plan de masse de l'ensemble immobilier
- Annexe ER

## CONTRAT DE RESERVATION

### **1. Contrat Préliminaire de réservation**

Par le présent contrat, le Réservant s'engage, dans les conditions de l'article L 261-15 du Code de la construction et de l'habitation, à réserver au Réservataire, désigné dans la fiche de réservation, les locaux ci-dessous désignés en leur état futur d'achèvement, dans les conditions particulières et générales précisées ci-dessous. Le Réservant pourra néanmoins ne pas donner suite à ce contrat et ne pas proposer la signature de la vente au Réservataire si l'appréciation des études poursuivies spécialement au plan de sa commercialisation montre que l'opération n'est pas possible. Le Réservataire prend acte de cet engagement du Réservant et de cette réserve qu'il accepte, et déclare être intéressé par l'opération et désireux de bénéficier d'une réservation pour le cas où l'opération serait réalisée.

L'article L 261-15 du Code de la construction et de l'habitation modifié par la loi n°2018.1021 du 23 novembre 2018 article 75 est ci-après littéralement rapporté :

*« I.- La vente prévue à l'article L 261-10 peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie effectué à un compte spécial, le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou une partie d'immeuble.*

*Ce contrat doit comporter les indications essentielles relatives à la consistance de l'immeuble, à la qualité de la construction et aux délais d'exécution des travaux ainsi qu'à la consistance, à la situation et au prix du local réservé.*

*Les fonds déposés en garantie sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de vente.*

*Ils sont restitués, dans le délai de trois mois, au déposant si le contrat n'est pas conclu du fait du vendeur, si la condition suspensive prévue à l'article L 313-41 du code de la consommation n'est pas réalisée ou si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux prévisions du contrat préliminaire.*

*III.- Est nulle toute autre promesse d'achat ou de vente ».*

### **2. Les soussignés :**

La **SCCV Villa Coutures**, société civile de construction vente, au capital de 1 000 Euros, ayant son siège social à PARIS (75001) 190 rue de Rivoli, identifiée sous le numéro de SIREN 897 842 092 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de PARIS, ou toute société qui s'y substituerait,

Représentée par Monsieur Matthieu MOREAU

Laquelle société sera ci-après dénommée « le RESERVANT »,

D'une part,

ET

**1) NOM :**

Prénoms :

Lieu de naissance :

date :

Profession :

Téléphone portable :

Email :

Domicile :

**2) NOM du CONJOINT :**

**NOM de JEUNE FILLE :**

Prénoms :

Lieu de naissance :

date :

Profession :

Téléphone portable :

Email :

Domicile :

Téléphone domicile :

Mariage : date :

Lieu : Commune

département :

Sans contrat : OUI – NON (Rayer la mention inutile)

S'il y a lieu : date du contrat de mariage :

Régime matrimonial :

Ou

Pacs : date :

Régime : Indivision - Séparation (Rayer la mention inutile)

La ou les personnes dont l'état-civil figure ci-dessus ci-après dénommées « le RESERVATAIRE »,

D'autre part,

Il est ici précisé que, dans le cas de pluralité de RESERVANTS ou de RESERVATAIRES, il y aura solidarité entre toutes les personnes physiques ou morales formant l'une des parties contractantes, lesquelles obligeront également leurs héritiers et ayant-cause, solidairement entre eux.

**3. PRESENCE ET REPRESENTATION.**

Toutes les parties susnommées sont présentes à l'acte.

**Lesquelles**, préalablement aux conventions ci-après établies, ont exposé ce qui suit :

#### **4. EXPOSE.**

##### **Terrain.**

Le RESERVANT réalisera son projet de construction sur un terrain situé sur la Commune d'ISSY LES MOULINEAUX, 9 rue Roger Salengro cadastré section S n°105 d'une contenance de 471 m².

##### **Projet de construction.**

Le RESERVANT se propose de faire édifier, sur les terrains ci-dessus désignés un ensemble immobilier à usage d'habitation et qui comportera, après achèvement :

- Un bâtiment de 12 appartements et 1 local commercial. Au regard du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Seine, le rez-de-chaussée est réputé inondable.
- 14 emplacements de stationnement au sous-sol.
- Des espaces verts.

#### **5. PERMIS DE CONSTRUIRE ET PERMIS DE DEMOLIR.**

En vue de cette édification un permis de démolir, un permis de construire et un permis de construire modificatif ont été obtenus auprès des services compétents de la Mairie d'ISSY LES MOULINEAUX (92130), respectivement les 11 avril 2022, 28 mars 2022 et 31 juillet 2024, sous les numéros PD 92040 021 0022, PC 92040 021 0069 et PCM 92040 21 0069 M02.

Le RESERVANT se réserve la possibilité de déposer toute demande de permis de construire modificatif ou de modifier en plus ou en moins le nombre de lots privatifs qui seront construits ultérieurement.

#### **6. REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'ensemble immobilier à édifier est destiné à être vendu par appartements ou locaux placés sous le régime de la copropriété régi par la loi du 10 Juillet 1965 et ses textes subséquents.

Le règlement de copropriété contenant état descriptif de division sera établi par la SAS 14 PYRAMIDES NOTAIRES, Notaire à PARIS (75017) 29 Avenue Mac Mahon, et remis préalablement à la vente.

L'accès au parking situé au sous-sol s'effectuera depuis le parking de la copropriété mitoyenne de la résidence Villa Coutures située 9 bis rue Roger Salengro livrée en décembre 2023 par LE RESERVANT. Une servitude de passage au profit de la résidence Axoma (ensemble immobilier contenant les Biens) a été intégrée au règlement de copropriété de Villa Coutures.

#### **7. QUALITES DE LA CONSTRUCTION ET DES EQUIPEMENTS.**

La qualité de la construction projetée est sommairement décrite dans une notice descriptive indiquant également le genre et la qualité des matériaux qui seront utilisés pour leur édification, leur mode d'utilisation, les éléments d'équipements des biens objet de la présente convention.

Les travaux d'édification seront effectués selon les prévisions de ce document sous réserve toutefois des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'y apporter pour des raisons d'ordre technique ou administratif.

Le RESERVANT se réserve, conformément à la loi, la faculté de remplacer certains matériaux dont la fourniture deviendrait difficile ou impossible par des matériaux de même valeur et de qualité égale.

Par mesure de sécurité, il est formellement interdit à toute personne de pénétrer sur le chantier sans l'autorisation expresse du promoteur et aucun contact direct avec l'architecte et les entreprises du chantier ne sera admis.

## **8. DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX.**

Le RESERVANT s'engage à faire effectuer les travaux de manière à ce que les locaux d'habitation constituant l'objet des présentes soient achevés, au sens de l'article R 261-1 du Code de Construction et de l'Habitation, le **TROISIEME TRIMESTRE DEUX MIL VINGT SEPT.**

Le tout, sauf survenance d'un cas de force majeure (article 1218 du Code civil) ou de l'une des causes légitimes de suspension du délai de livraison suivantes :

- inondation, incendie, chute d'aéronef ;
- les retards résultants des répercussions sur le chantier de tout trouble résultant d'actes d'hostilité, guerres, émeutes, révolutions, cataclysmes, cyclones, foudre, tremblements de terre ou tout autre phénomène naturel à caractère catastrophique, du fait notamment des restrictions d'activités et/ou de circulations et/ou d'approvisionnement (en énergie et/ou en matériaux) en résultant et/ou des mesures mises en oeuvre pour y répondre ;
- occupation illégale selon le cas du terrain, du chantier ou de l'ensemble immobilier ;
- rupture générale d'approvisionnement en énergie ;
- pénurie de matériels ou matériaux nécessaires pour la réalisation du chantier ;
- effets directs ou indirects d'explosion, de dégagement de chaleur, d'irradiation ; les retards résultant des répercussions sur le chantier de tout épisode épidémique ou pandémique, lié notamment à la propagation du Coronavirus SARS-CoV-2, du fait notamment des restrictions d'activités et/ou de circulations et/ou d'approvisionnement (en énergie et/ou en matériaux) en résultant et/ou des mesures mises en oeuvre pour y répondre ; la présente cause légitime de suspension de délais étant indépendante de toutes les autres causes légitimes prévues aux présentes et ne privant en aucun cas d'effet celles-ci alors mêmes qu'elles trouveraient leur origine dans cet épisode épidémique ou pandémique ;
  - les grèves qu'elles soient générales, partielles ou particulières au secteur socioprofessionnel du Bâtiment et/ou à ses industries annexes ou à ses fournisseurs ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier, y compris \*les grèves affectant les sous-traitants et fournisseurs, ou le secteur socio-professionnel des transports, ou qu'elles touchent un service public perturbant le déroulement du chantier ;
  - les grèves des services publics de l'Etat ;
- les intempéries et phénomènes climatiques constatés par un certificat du maître d'oeuvre auquel les parties conviennent de se rapporter à cet égard ;
- le retard résultant du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire, de la déconfiture, ou de l'abandon de chantier ou de la défaillance de l'une quelconque des entreprises travaillant sur le chantier, y compris celles soustraitantes ou un prestataire de service (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 ses effets), ou encore de leurs fournisseurs (la justification sera apportée par le Vendeur à l'Acquéreur au moyen de la production de la copie de toute lettre recommandée avec accusé de réception adressée par le maître d'oeuvre à l'entreprise défaillante) ;

- les retards dus au manquement d'une entreprise à ses obligations réglementaires et/ou contractuelles conduisant à la résiliation du marché et la substitution d'une entreprise ;
- les retards entraînés par la recherche ou la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à l'entreprise ou aux entreprises défaillantes, en redressement ou en liquidation judiciaire, et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci ;
- les retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou la résurgence d'eau, la nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, la présence de poche d'eau ou de tassement différentiel, de pollution des sols, ou tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales, des injections ou des reprises ou sous-oeuvre 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 ;
- tout retard de chantier entraîné par la découverte d'une pollution, d'une source de radioactivité ou d'un engin explosif ;
- tout retard lié à l'intervention de la direction des monuments historiques ou autre administration en cas de découverte de vestiges archéologiques dans le terrain ;
- les fouilles archéologiques imposées par les administrations compétentes ;
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre et (ou) d'arrêter les travaux ;
- les troubles résultant d'accidents et/ou d'incidents intervenus sur le chantier ;
- les retards imputables aux compagnies concessionnaires (ENEDIS, ENGIE, Compagnie des eaux, etc...) et des services publics chargés de la viabilité et des réseaux desservant l'ensemble immobilier ;
- les empêchements liés à des jours fériés ou chômés inhabituels ;
- 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 délais supplémentaires pour l'exécution des travaux modificatifs ou supplémentaires demandés par L'Acquéreur et acceptés par le Vendeur dans les conditions des présentes ;
- les retards apportés par L'Acquéreur dans la confirmation de ses choix de prestations à la date à laquelle L'Acquéreur est invité par le Vendeur à faire ses choix ;
- les retards de paiement de L'Acquéreur tant en ce qui concerne les fractions du prix de vente, que les intérêts de retard liés au paiement de ces dernières, et le coût des éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le Vendeur aurait accepté de réaliser ;
- le retard lié à la procédure de référé préventif ;
- les retards occasionnés par la mise en œuvre de normes nouvelles apparues en cours de chantier, et dont
- l'exécution serait rendue obligatoire par la loi ou la réglementation avant la livraison ;
- les retards liés à l'obtention des autorisations de voirie ou de survol des grues sur le domaine public ;
- les retards dus aux délais supplémentaires liés aux modifications techniques nécessaires à l'obtention des labels environnementaux (notamment NF Logement, NF Habitat, Cerqual...) ou liés à des préconisations complémentaires émises par le bureau de contrôle de l'organisme de certification pour obtenir lesdits labels ;
- les retards liés à la réalisation des travaux de voiries et VRD du passage de Châteaudun ;
- les retards causés par le déroulement de manière concomitante de chantier voisin (difficulté d'accès, impossibilité d'installer des grues,...) ;
- toute cyber-attaque dont le Vendeur ou l'une des quelconques entreprises intervenant sur le chantier de construction serait victime;

Par ailleurs, le RESERVANT se réserve le droit de reporter momentanément le début des travaux en cas de non commercialisation de 50% du programme, ainsi qu'exigé par les banques du RESERVANT. Ce dernier s'engage à en avertir le RESERVATAIRE.

De plus, il est ici convenu que les parties communes devront être achevées dans les meilleurs délais à compter de l'achèvement des parties privatives de l'ensemble immobilier.

En conséquence, le RESERVATAIRE s'engage, dès à présent, à supporter les inconvénients inhérents à la parfaite et définitive finition du chantier et renonce expressément à tout recours pour trouble de jouissance de ce fait.

Selon l'état d'avancement du chantier, le RESERVATAIRE pourra être convoqué au cours des travaux afin de choisir certaines prestations particulières (revêtements muraux, de sol, salle de bains). A cette occasion, tout choix sera définitif et aucun autre choix ne sera admis après la signature de ces prestations particulières.

## **9. GARANTIES - ASSURANCES.**

Le RESERVANT, devenu vendeur, fournira au RESERVATAIRE, devenu acquéreur en état futur d'achèvement, les garanties prévues aux articles R 261-17 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il justifiera, en outre, à ce dernier de la souscription des assurances prévues par la loi, et tout particulièrement de l'assurance dommages-ouvrage.

**CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

## **10. CONTRAT DE RESERVATION.**

Par les présentes, le RESERVANT confère au RESERVATAIRE la faculté d'acquérir, par préférence à tout autre, les lots de copropriété ci-après désignés, considérés en leur état futur d'achèvement, tels qu'ils résultent des divers plans sus ou ci-après visés et dont la consistance et les caractéristiques de la construction sont indiquées à titre prévisionnel.

La vente sera réalisée sous la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement, telle que cette dernière est régie par les articles R261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

## **11. CESSION - SUBSTITUTION.**

Le RESERVATAIRE pourra user du présent contrat de réservation, soit pour lui et en son nom, soit au nom d'un tiers, particulier ou société qu'il se substituera le jour du contrat de réalisation de la vente, avec lequel il sera solidairement responsable du paiement du prix et de l'exécution des conditions de la vente mais il ne pourra céder ni transmettre le présent contrat de réservation qui lui demeure exclusivement personnel.

Toutefois, si le présent contrat de réservation est soumis à la condition suspensive d'obtention d'un ou de prêts, la substitution ne pourra avoir lieu que sous les conditions exprimées le cas échéant dans le présent acte sous le paragraphe « Mode de Financement ».

## **12. DESIGNATION ET SITUATION DES LOCAUX OBJET DE LA RESERVATION.**

Dans un ensemble immobilier sis à ISSY LES MOULINEAUX (92130), 9 rue Roger Salengro.

**Les biens et droits Immobiliers suivants :**

**LOTS N°**

**PARKING N°**

Un plan du local d'habitation objet des présentes demeurera annexé aux présentes après visa par les parties.

Il est précisé que les écarts de cinq pourcent (5%) des surfaces exprimées par les plans seront tenus pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation.

**Destination du logement :**

Résidence principale - Investisseur (Rayer la mention inutile)

**13. DELAI DE RETRACTATION.**

Conformément aux dispositions de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le présent contrat de réservation sera notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au RESERVATAIRE.

Celui-ci aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant le contrat de réservation.

Cette faculté de rétraction ouverte au RESERVATAIRE devra être adressée au RESERVANT avant l'expiration du délai de dix jours par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

**14. ACCEPTATION DU RESERVATAIRE.**

Le RESERVATAIRE déclare accepter, sans obligation pour lui d'acquérir, cette faculté de se porter acquéreur des biens ci-dessus désignés et ce dans les conditions suivantes :

**15. PRIX DE VENTE.**

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix, taxe sur la valeur ajoutée incluse, de :

Ce prix est soumis à une TVA à 20%. Ce prix sera ferme et définitif.

Le RESERVATAIRE devenu acquéreur supportera la TVA au taux applicable lors de l'exigibilité des diverses échéances de paiement du prix. Une éventuelle augmentation de la TVA sera à la charge exclusive du réservataire sur les appels de fonds à venir.

**16. MODALITES DE PAIEMENT.**

Conformément à l'article R 261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, le prix de vente sera exigible selon l'échelonnement suivant :

STADE D'AVANCEMENT DES TRAVAUX	POURCENTAGE A CHAQUE STADE	EIGIBLE EN CUMULE
Signature de l'acte authentique de vente après démarrage effectif des constructions	30%	30%
Achèvement des fondations	5%	35%
Début plancher bas du RDC	15%	50%
Début plancher bas du 2 <sup>ème</sup> étage	10%	60%
Hors d'eau	10%	70%
Début des cloisons	15%	85%
Achèvement des travaux	10%	95%
Livraison - Remise des clés	5%	100%

Les fractions payables en fonction de l'état d'avancement des travaux atteintes au jour de la signature de l'acte de vente, sont exigibles immédiatement lors de cette signature.

Le montant du dépôt de garantie s'imputera sur le montant du prix versé provenant du total de ces fractions si les travaux sont effectivement démarrés au jour de la signature de l'acte de vente, à défaut ils seront déduits des frais d'acte de vente à la charge du RESERVATAIRE.

Les versements postérieurs à la vente effectués par le RESERVATAIRE devront intervenir, au plus tard, dans les quinze jours qui suivront la réception de la notification du stade d'avancement des travaux rendant exigible une nouvelle fraction du prix, par virement bancaire ou chèque de banque.

Ce délai écoulé, les sommes dues donneront lieu à une indemnité compensatrice, conformément à l'article R 261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation de 1 % par mois de retard, tout mois commencé étant dû dans son entier.

Le RESERVATAIRE devra en outre, supporter les frais d'actes notariés qui seront reçus par la SAS 14 PYRAMIDES NOTAIRES, Notaire à PARIS (75017) 29 Avenue Mac Mahon, et de ceux inhérents, à la quote-part lui incombant dans les frais d'établissement du règlement de copropriété de manière proportionnelle aux quantités de copropriété des lots réservés, ainsi que des frais éventuellement occasionnés par le ou les prêts qu'il pourrait solliciter. Ces sommes devront être réglées directement au Notaire par virement sur le compte de l'Office Notarial.

## **17. MODE DE FINANCEMENT - RECOURS A UN PRET.**

Le RESERVATAIRE déclare qu'il assurera le financement de l'acquisition qu'il réalise à l'aide d'un ou plusieurs emprunts.

Les prêts qu'il se propose de contracter dans les conditions suivantes :

APPORT PERSONNEL :

MONTANT TOTAL DU OU DES PRETS SOLLICITES :

DUREE DU OU DES PRETS :

TAUX D'INTERETS MAXIMUM ACCEPTE :

Le RESERVATAIRE déclare que ses ressources lui permettent de solliciter ces prêts et que le remboursement de ceux-ci (éventuellement cumulé avec ceux d'autres prêts en cours) n'a pas pour effet de l'endetter à plus du tiers de ses ressources nettes.

A réception du courrier notifiant la possibilité de rétractation, le RESERVATAIRE devra déposer sa demande de prêt dans les meilleurs délais et justifier de son offre de prêt dans les soixante jours. Passé ce délai, le RESERVANT aura la faculté d'annuler la réservation. Par ailleurs le RESERVATAIRE s'oblige à transmettre son accord de principe dans les meilleurs délais au Notaire.

A cet égard, le RESERVATAIRE devra faire tout son possible pour faire aboutir ses demandes de prêts. Il s'engage notamment :

- à constituer son dossier en fournissant sans retard tous les renseignements et documents qui pourront lui être demandés ;
- à tenir informé par écrit le RESERVANT de la réception de toute offre de prêt dans un délai de 5 jours à compter de cette réception ;
- à justifier dans les 5 jours de tout refus de prêt en adressant au RESERVANT une attestation émanant de l'établissement prêteur ;

Dans le cas où le RESERVATAIRE ne respecterait pas ces engagements, le RESERVANT pourra soit se prévaloir des dispositions de l'Article 1304-8 du Code civil selon lequel la condition suspensive est réputée accomplie si celui qui en avait intérêt en a empêché l'accomplissement, soit invoquer la caducité des présentes.

Dans cette seconde hypothèse, le RESERVANT conservera à titre de dédommagement le montant du dépôt de garantie visé ci-après.

### **Hypothèse n°2 si le RESERVATAIRE n'envisage pas de contracter un prêt :**

Par application de l'article L.312-17 du Code de la consommation, le RESERVATAIRE déclare que pour le financement de son acquisition, il n'envisage pas de contracter un emprunt, ce financement étant assuré pour la totalité de ses deniers personnels ou assimilés.

Le RESERVANT avertit le RESERVATAIRE que les présentes ne seront pas assujetties aux dispositions de l'article susvisé prévoyant notamment que lorsqu'un acquéreur finance une acquisition à l'aide d'un prêt, la réalisation de la vente doit être conclue sous la condition suspensive de l'obtention de ce prêt.

Mention manuscrite obligatoire et signature du RESERVATAIRE :



Je soussigné(e)....., déclare que le prix convenu sera payé sans l'aide d'aucun prêt, et reconnais avoir été informé(e) que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir des dispositions des articles L.312-1 à L.312-23 du Code de la consommation, relatifs à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier.

### **18. REALISATION DE LA VENTE.**

Le RESERVANT notifiera au RESERVATAIRE par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son offre de vente comportant les informations et documents suivants :

- Un projet de l'acte de vente,
- Une copie des pièces qui devront être annexées à l'acte de vente conformément aux textes en vigueur,
- Un exemplaire du règlement de copropriété,

Outre l'envoi du projet d'acte, le RESERVANT communiquera au RESERVATAIRE,

- le prix de vente,
- les modifications éventuelles de surface ou d'équipement par rapport aux énonciations des pièces et documents visés aux présentes.

La notification doit être faite un mois au moins avant la date proposée pour la signature de l'acte de vente authentique.

Si le RESERVATAIRE ne se présente pas à la date fixée pour la signature de l'acte de vente, une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception lui sera faite huit jours à l'avance, pour un second rendez-vous.

Si le RESERVATAIRE fait connaître son intention de ne pas donner suite à la réservation, ou s'il ne se présente pas aux deux rendez-vous fixés pour la signature de l'acte de vente, ou si, s'étant présenté, il refuse de signer ou ne verse pas la partie du prix alors exigible, le RESERVATAIRE sera considéré comme ayant renoncé à l'acquisition et le RESERVANT pourra disposer librement des biens faisant l'objet de la présente réservation.

De même toute demande formulée par le RESERVATAIRE qui aurait pour objet d'introduire dans l'acte de vente des dispositions non conformes à celles de la présente réservation sera considérée comme un refus pur et simple d'acquiescer et le RESERVANT pourra alors librement disposer des biens en faisant l'objet comme il est dit ci-dessus.

Dès le délai de notification d'un mois réalisé, un rendez-vous de signature de l'acte de vente devra être fixé.

### **19. SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE.**

La SAS 14 PYRAMIDES NOTAIRES, Notaire à PARIS (75017) 29 Avenue Mac Mahon, sera rédacteur de l'acte de vente.

DATE PREVISIONNELLE DE SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE :

Trente jours après la réception de la notification visée par l'article R.261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation et au plus tard le.....

## **20. NOTIFICATION PAR ENVOI ELECTRONIQUE.**

Le réservataire accepte expressément que la notification du présent contrat de réservation, et celle du projet d'acte de vente, pourront intervenir sous la forme d'une lettre recommandée électronique au sens des dispositions des articles 1126 et 1369-8 du Code Civil, notamment pour les purges de délai de rétractation et de réflexion prévues par l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, et pour les notifications de projet d'acte de vente en l'état futur d'achèvement prévues à l'article R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Chaque envoi ou notification sera faite par l'intermédiaire de la société AR 24, identifiée sous le numéro SIREN 809 480 122 et immatriculée au RCS de PARIS.

A cet effet, le RESERVATAIRE déclare expressément accepter l'envoi de cette lettre recommandée par courrier électronique à l'adresse mail suivante :

Et affirme qu'il s'agit de son adresse personnelle.

Chaque RESERVATAIRE reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du Compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, chaque Bénéficiaire garantit que tout tiers accédant au Compte e-mail est autorisé par lui à le représenter et agir en son nom. Le RESERVATAIRE 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 un RESERVATAIRE au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par ce RESERVATAIRE et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier pour toutes les conséquences légales et réglementaires des notifications susmentionnées.

En outre chaque RESERVATAIRE déclare :

- disposer des moyens techniques nécessaires et d'un matériel adapté afin d'accéder aux courriers recommandés électroniques et d'en prendre connaissance depuis un compte de messagerie email et un navigateur web fiable et mis à jour depuis 2011 ;
- posséder une boîte e-mail disposant de suffisamment d'espace libre pour recevoir lesdites notifications ;
- s'engager à communiquer tout changement d'adresse au cas où l'ancienne deviendrait indisponible, et ne pas filtrer les notifications.

### **ADRESSES ELECTRONIQUES**

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des parties sont celles indiquées en tête des présentes.

## **21. DEPOT DE GARANTIE.**

En contrepartie des engagements pris aux présentes par le RESERVANT, le RESERVATAIRE s'oblige à verser à titre de dépôt de garantie la somme de.....correspondant à 2% du prix de vente, Taxe sur la Valeur Ajoutée comprise, ceci conformément à l'article R 261-28 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette somme sera versée, dans un délai de 10 jours à compter des présentes, sur le compte de l'Office Notarial dont les coordonnées bancaires sont ci-dessous rappelées, pour être déposé sur le compte séquestre spécifique au programme, ouvert par le RESERVANT au nom du RESERVATAIRE.

A défaut de versement dans un délai de 10 jours à compter des présentes le RESERVANT pourra se prévaloir de la caducité des présentes si bon lui semble.



## Relevé d'Identité Bancaire



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

Cadre réservé au destinataire du relevé

14 PYRAMIDES NOTAIRES SAS  
29 AVENUE MAC MAHON  
75017 PARIS

Domiciliation : SIEGE SOCIAL

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000119464B	66

Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)

**FR6240031000010000119464B66**

Identifiant International de la banque (BIC)

**CDCGFRPPXXX**

Cette somme sera indisponible incessible et insaisissable, jusqu'à la conclusion du contrat de vente ci-dessus stipulé.

Si le RESERVATAIRE use de son droit de rétractation dans le délai de dix jours prévus par l'article L.271-1 du code de la Construction et de l'Habitation, sus visée, le dépôt de garantie lui sera immédiatement restitué.

### Sort du dépôt de garantie

#### 1°) En cas de réalisation de la vente.

Le montant du dépôt de garantie sera versé par le dépositaire au notaire chargé de la vente pour être imputé sur la partie payable comptant ou sur les frais selon les modalités ci-dessus décrites.

#### 2°) En cas de non réalisation de la vente.

- Si cette non réalisation résulte du fait du RESERVANT de ne pas offrir la vente dans le délai fixée ci-dessus, le dépôt de garantie sera restitué au RESERVATAIRE par le dépositaire dans les QUINZE (15) jours de sa demande.

-Le dépôt de garantie sera également restitué au RESERVATAIRE en cas de non réalisation de la condition du ou des prêts si celle-ci a été prévue.

- Le dépôt de garantie sera également restitué au RESERVATAIRE dans les trois mois de sa demande si ce dernier renonçait à acquérir en invoquant l'une des causes énoncées aux paragraphes b, c, d, et e de l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-après littéralement reproduits, le dépôt de garantie lui sera restitué sans qu'il y ait lieu à indemnité de part ni d'autre.

En cas de non réalisation de la vente pour toutes hypothèses, le dépôt de garantie serait acquis au RESERVANT.

## 22. DECLARATIONS.

Le RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance des articles R 261-28 à R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation conformément à l'article R 261-27 dudit code et qui sont littéralement reproduits ci-après.

**Article R 261-28 :** Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 % du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2 % si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans.

**Article R 261-29 :** Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire.

Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire.

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

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

- 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'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 10 %.

Dans les cas prévus au présent article, le RESERVATAIRE 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.

### **23. ETAT DES RISQUES**

Conformément aux termes des articles L 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'Environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé.

Un état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département au Maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la

réserve pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou d'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier, qu'il soit bâti ou non bâti.

Cet état dûment complété demeurera joint aux présentes.

Il résulte du descriptif Georisques que le terrain est concerné par les risques de mouvements de terrain et dans un territoire exposé aux risques importants d'inondation du PPRI d'ISSY LES MOULINEAUX.

Le RESERVANT déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes, n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques (articles L128-2 du Code des Assurances).

#### **24. ATTRIBUTION DE JURIDICTION.**

Pour toutes contestations relatives à l'interprétation ou à l'exécution des présentes, les parties conviennent de s'en remettre au Tribunal de Grande Instance de NANTERRE qui sera seul compétent.

#### **25. REMISE DE DOCUMENTS.**

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu un exemplaire du présent contrat ainsi qu'une notice descriptive de la construction, conformément à l'article R 261-25 du Code de la Construction et de l'Habitation et un plan des locaux constituant l'objet des présentes.

En outre un exemplaire du présent contrat lui sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception, qui fera courir le délai de rétractation de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

#### **26. ELECTION DE DOMICILE.**

Pour l'entière exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile leur en demeure ou siège respectifs indiqués en tête des présentes.

FAIT EN DOUBLE EXEMPLAIRES ORIGINAUX  
DONT UN POUR LE RESERVATAIRE  
ET UN POUR LE RESERVANT

A

LE

LE RESERVANT (Signature)

LE RESERVATAIRE (Signature)