

## CONTRAT DE RESERVATION 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 AIC Ile de France Société à Responsabilité limitée (SARL) dont le siège social est au 110-112 Boulevard Jean Jaurès à Boulogne Billancourt (92100), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 793 752 734 , représentée par Léa BEAUVIRONNET.

Une société Civile de Construction Vente (SCCV) est en cours de création et elle se substituera à la société AIC IDF qui en sera le gérant.

Ci-après dénommé "**Le réservant**",  
**d'une part,**

**ET**

M \_\_\_\_\_ (nom et prénoms ou dénomination sociale)

Né(e) à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_

Profession \_\_\_\_\_

Demeurant à (ou siège social) \_\_\_\_\_

Numéro de mobile \_\_\_\_\_

Adresse mail \_\_\_\_\_

et M \_\_\_\_\_ (conjoint ou co-réservataire s'il y a lieu)

Né(e) à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_

Profession \_\_\_\_\_

Demeurant à (ou siège social) \_\_\_\_\_

Numéro de mobile \_\_\_\_\_

Adresse mail \_\_\_\_\_

ORIGINE DE CONTACT (internet, tract, bureau de vente, bouche à oreilles...) : \_\_\_\_\_

après dénommé(s) solidairement "**Le réservataire**",

**d'autre part,**

Etant précisé que la présente réservation est consentie au seul RESERVATAIRE mentionné ci-avant. Le RESERVATAIRE ne pourra se substituer une quelconque personne morale ou physique dans le bénéfice des présentes, sans en avoir préalablement demandé et reçu l'autorisation écrite du RESERVANT (1).

Le RESERVANT aura la possibilité de se substituer toute personne morale ou physique dans le bénéfice des présentes.

(1) La substitution devra être demandée dans le délai de UN MOIS des présentes.

*IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIV :*

#### ARTICLE 1 – ACHAT DU TERRAIN

Le réservant bénéficie de plusieurs promesses de vente pour un terrain situé au BLANC MESNIL, 17-41 Avenue Descartes, 93150, d'une contenance de 3390m<sup>2</sup>, cadastrés AB 235, AB 239, AB 241, AB 243, AB 245, AB 247, AB 249, AB 251, AB 253, AB 255, AB 257, AB 259, AB 261.

#### ARTICLE 2 – PROJET DE CONSTRUCTION

Le réservant se propose d'édifier sur le terrain un ensemble immobilier de quatre bâtiments.

Le bâtiment A se compose de 53 logements répartis sur 6 niveaux dont rez-de-chaussée surélevé avec une cage d'escalier et un ascenseur desservant les logements.

Le bâtiment B se compose de 51 logements répartis sur 5 niveaux dont rez-de-chaussée surélevé avec deux cages d'escaliers et deux ascenseurs desservant les logements.

Le bâtiment C se compose de 51 logements répartis sur 5 niveaux dont rez-de-chaussée surélevé avec deux cages d'escaliers et deux ascenseurs desservant les logements.

Le bâtiment D se compose de de 39 logements répartis sur 5 niveaux dont rez-de-chaussée surélevé avec une cage d'escalier et un ascenseur desservant les logements.

2 niveaux de sous-sols complètent l'ensemble avec un accès commun pour les bâtiments A&B et un accès commun pour les bâtiments B&C. Chaque bâtiment a un accès sécurisé à son niveau de parking.

Le projet est décrit plus précisément dans la notice descriptive technique.

Le réservant a obtenu le permis de construire valant permis de démolir relatif au projet de construction délivré le 29/06/2023 par la Mairie du BLANC MESNIL.

Le permis est en cours de purge.

Le permis de construire est actuellement détenu par la société AIC IDF et sera transféré à la SCCV qui sera créée à cet effet.

La consistance et les caractéristiques techniques de cet immeuble résultent :

- De la notice descriptive annexée au présent contrat et signé par les deux parties,
- Du plan masse prévisionnel de l'immeuble à réaliser et du plan prévisionnel des locaux choisis par le réservataire signé par les 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.

### ARTICLE 3 – CONDITIONS PREALABLES A LA REALISATION DU PROGRAMME

- Absence de recours des tiers contre les autorisations administratives et absence de leur retrait dans les délais légaux (PC, PCM et Transferts)
- Acquisition concomitante des terrains
- Obtention des garanties d'achèvement prévues par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la construction et de l'habitation
- Transfert du permis de construire au profit de la SCCV qui sera créée pour réaliser l'opération.

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.

### ARTICLE 4 – 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 Lionel PAIN, de l'étude S2LP située 25 Avenue de la Défense du Bourget au BLANC MESNIL (93150).

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

### ARTICLE 5 – DELAI PREVISIONNEL D'EXECUTION DES OUVRAGES

Le réservant déclare qu'il n'entreprendra la construction de l'immeuble qu'après que les conditions préalables énoncées en ARTICLE 3 auront été remplies.

Le réservant déclare également que, sauf intempéries, grèves, défaillance d'entreprise, anomalie du sol, cas de force majeure ou clause légitime de suspension de délai, l'achèvement prévisionnel de l'immeuble dans lequel se trouvent les fractions objet du présent contrat interviendra au plus tard le 30 juin 2026.

En cas de force majeure ou de cause légitime de suspensions de délai, la période prévue pour la livraison serait différée d'un temps double à celui de l'évènement considéré comme suspension des travaux en raison de ses répercussions sur le déroulement du chantier.

### ARTICLE 6 – MODALITES 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.

### ARTICLE 7 – MODALITES JURIDIQUES DE LA VENTE

#### **7.1. 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.

## **7.2. 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.

## **7.3. Garantie légales en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA)**

### La garantie des vices et des défauts de conformité apparents

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie des vices de construction apparents comme tout vendeur.

### 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 la réception des travaux.

### 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.

## **ARTICLE 8 – RESERVATION**

### **8.1. Objet du contrat**

Par le présent contrat, le réservant, en cas de réalisation du programme, 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.

Des modifications peuvent être apportées pour des raisons d'ordre technique ou administrative sous réserve qu'il n'en résulte aucune augmentation de prix ni dommage sur la qualité des prestations.

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).

Conformément à l'acte de vente, les tolérances de superficies sont applicables pour les parties habitables et non pas sur les parties annexes.

### **8.2. Désignation des biens et objet de la réservation**

Les biens réservés sont désignés dans les Conditions Particulières.

### **8.3. 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 ne comprend pas les frais, droits et honoraires d'actes notariés, de publicité foncière, d'établissement de l'état descriptif de division et 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.

### **8.4. Prêt(s) sollicité(s) par le réservataire**

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

### **8.5. Réalisation 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.

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

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 PAIN de l'étude S2LP.

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.

### **8.6. Dépôt de garantie**

En contrepartie de la présente réservation, le réservataire verse ce jour à titre de dépôt de garantie à un compte spécialement ouvert à son nom séquestré chez Maître PAIN, une somme représentant 5% du prix de vente prévisionnel 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.

### **8.7. Travaux modificatifs acquéreurs**

Le RESERVATAIRE, accepte d'ores et déjà l'éventualité que certaines demandes de modifications puissent être refusées, notamment en raison de contraintes techniques ou de chantier, ou de planning travaux.

Si le RESERVATAIRE souhaite effectuer des travaux modificatifs, il devra en faire la demande auprès du RESERVANT dans un délai de 30 jours suite à la signature des présentes.

Le RESERVANT fera étudier par le Maître d'œuvre du programme ou tout technicien de son choix les possibilités d'exécution des modifications demandées et établir le coût des travaux accompagné des honoraires des intervenants techniques (15% de la valeur des travaux demandés).

Toute ouverture de dossier fera l'objet d'une facturation forfaitaire d'honoraires de 300 € TTC à raison du service rendu au RESERVATAIRE pour personnaliser son logement, et payable dès signature du bon de commande d'étude par chèque ou virement à l'ordre de la société du RESERVANT.

→ Si aucune suite favorable n'est donnée à la demande de travaux modificatifs, le RESERVATAIRE n'aura pas à justifier les motifs de son refus mais le forfait de 300 € restera acquis au RESERVANT.

→ Si le RESERVATAIRE souhaite uniquement des modificatifs en diminution de prestations, aucune moins-value ne sera appliquée et le forfait de 300 € restera acquis au RESERVANT pour suivi de dossier.

Le RESERVATAIRE recevra les plans modifiés, les devis et le chiffrage en trois exemplaires dans les délais convenus en fonction des demandes exposées, de la complexité du dossier et de l'avancement du chantier.

Le RESERVATAIRE retournera sous 15 jours, ou dans un délai plus court en fonction de l'avancement du chantier, les exemplaires dûment datés, signés et accompagnés du règlement du montant total des travaux à l'ordre du RESERVANT. Dans le cas, où l'ensemble des documents ne serait pas retourné dans le délai convenu, les travaux chiffrés seront considérés comme non acceptés, et donc sans suite.

### **IMPORTANT**

En cas d'acceptation des travaux demandés, les nouvelles prestations se substitueront de plein droit à celles visées par le descriptif annexé à l'acte de vente (modèle arrêté « mai 1968 »). De même, le nouveau délai de livraison induit par la réalisation des travaux modificatifs se substitueront de plein droit au délai porté dans l'acte authentique quelle que soit la date de sa régularisation. Le délai de livraison pourra également être majoré en raison du retard du fait du RESERVATAIRE dans le choix des prestations, l'acceptation des devis, le règlement du prix des travaux modificatifs. »

### **8.8. Accès 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.

**Le RESERVATAIRE s'interdit donc de pénétrer dans l'enceinte du chantier durant toute la durée des travaux jusqu'à la livraison et renonce à tous recours s'il lui arrivait de passer outre cette interdiction.**

### **8.9. Remise de documents**

Le réservataire reconnaît avoir reçu :

- 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,
- 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

### **8.10. Traitement des réclamations**

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 de la consommation MEDIMMOCONSO, 3 Avenue Adrien Moisant, 78400 CHATOU, <http://medimmoconso.fr/> à l'adresse mail [contact@medimmoconso.fr](mailto:contact@medimmoconso.fr).

### **8.11. Traitement des données 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 accepte que ses données soient utilisées pour recevoir des informations commerciales de la part du réservant et de la société AIC SAINT ROCH et ART IMMOBILIER CONSTRUCTION

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 adressant un courrier électronique à [jclerembeau@groupe-aic.fr](mailto:jclerembeau@groupe-aic.fr)

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.

### **8.12. 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.

Pour l'exécution des notifications prévues au présent contrat, et notamment celle prévue à l'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation pour l'exercice du droit de rétractation, le réservataire **accepte de recourir à la lettre recommandée électronique avec avis de réception.**

A cet effet, le réservataire accepte de communiquer son adresse email au réservant (cf conditions particulières).

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 réception de la lettre recommandée lui notifiant la réservation.

Le réservataire, exercera, le cas échéant, sa faculté de rétractation auprès du réservant par lettre recommandée avec accusé de réception 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.

### **8.13. 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 : **AIC IDF 110/112 boulevard Jean Jaurès - 92660 Boulogne-Billancourt Cedex**

Par le réservataire :

- Coordonnées citées page 1 des présentes
- Autre coordonnées :

### **8.14. Reproduction des textes légaux**

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.

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 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.

### **8.15. 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 deux exemplaires

<p>LE(S) RESERVATAIRE(S) Signature(s) précédée(s) de la mention « lu et approuvé »</p>	<p>LE RESERVANT</p>
--	---------------------

**CONDITIONS PARTICULIERES**

**1 – ETAT CIVIL DU RESERVATAIRE (justificatif d'identité en cours de validité à fournir)**

Nom (nom de naissance) : \_\_\_\_\_ Prénoms : \_\_\_\_\_  
 Né(e) à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_  
 Profession \_\_\_\_\_  
 Demeurant à (ou siège social) \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 Numéro de mobile \_\_\_\_\_ Adresse mail \_\_\_\_\_

Nom (nom de naissance) : \_\_\_\_\_ Prénoms : \_\_\_\_\_  
 Né(e) à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_  
 Profession \_\_\_\_\_  
 Demeurant à (ou siège social) \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 Numéro de mobile \_\_\_\_\_ Adresse mail \_\_\_\_\_

Situation de famille :

- Célibataire     Veuf(ve)     Concubins  
 PACS.    Date : \_\_\_\_\_ - Lieu : \_\_\_\_\_  
 Mariés.    Date : \_\_\_\_\_ - Lieu : \_\_\_\_\_  
                   Régime matrimonial :  Séparation de biens     Communauté légale     Autre \_\_\_\_\_  
 Divorcé(e). Date de jugement de divorce : \_\_\_\_\_

**2 – DESIGNATION DES BIENS**

**Appartement**

Lot n° \_\_\_\_\_ Bâtiment : \_\_\_\_\_ Etage : \_\_\_\_\_  
 Comportant : \_\_\_\_\_ pièces principales, cuisine, \_\_\_\_\_ salle(s) de bain, \_\_\_\_\_ WC  
 ▪ Surface habitable : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> environ  
 ▪ Surface du balcon : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> environ  
 ▪ Surface du jardin : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> environ en jouissance privative

**Prix de l'appartement en précisant taux TVA (somme en euros TTC en lettres) :**

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

**Emplacement de stationnement**

Lot n° \_\_\_\_\_ Type : \_\_\_\_\_ situé (barrer les mentions inutiles)  
 en surface couvert  
 en surface non couvert  
 en sous-sol niveau \_\_\_\_\_

**Prix du stationnement en précisant taux TVA (somme en euros TTC en lettres) :**  
\_\_\_\_\_

**Emplacement de stationnement**

Lot n° \_\_\_\_\_ Type : \_\_\_\_\_ situé (*barrer les mentions inutiles*)  
 en surface couvert  
 en surface non couvert  
 en sous-sol niveau \_\_\_\_\_

**Prix du stationnement en précisant taux TVA (somme en euros TTC en lettres) :**  
\_\_\_\_\_

**PRIX TOTAL TTC DE L'ACQUISITION (en lettres) en précisant taux TVA :**  
\_\_\_\_\_

### 3 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DISPOSITIF D'INVESTISSEMENT LOCATIF PINEL

Pour l'application des dispositions de l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts relatives au dispositif d'investissement locatif Pinel,

Le réservataire déclare :

- ne pas avoir l'intention de demander le bénéfice du dispositif d'investissement locatif Pinel  
 avoir l'intention de demander le bénéfice du dispositif d'investissement locatif Pinel  
 pour le bien ci-dessus désigné.

Le réservataire est informé que les frais et commissions directs et indirects pris en charge par le Réserveur sont estimés à \_\_\_\_\_ euros et que leur part dans le prix de revient représente \_\_\_\_\_ %

Il est précisé que le décret n° 2019-1426 du 20 décembre 2019 a plafonné les frais et commissions versés aux intermédiaires à 10% maximum du prix de revient du logement acquis.

Ce prix de revient est défini par la doctrine fiscale comme le prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition (honoraires de notaire, commissions versées aux intermédiaires, TVA, droits d'enregistrement le cas échéant et taxe de publicité foncière).

Pour le calcul du prix de revient du Bien objet des présentes vendu en l'état futur d'achèvement, il a été pris en compte : le prix de vente TVA comprise et une estimation à 2% dudit prix de vente pour la taxe de publicité foncière, les frais et honoraires des notaires.

### 4 – MODALITES DE PAIEMENT

Les différents règlements devront être effectués dans un délai de dix (10) jours à compter de la réception du courrier d'appel de fonds accompagné de l'attestation d'avancement des travaux délivré par le Maître d'Œuvre d'Exécution.

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 :

	ECHEANCE	CUMULE
Au titre du dépôt de garantie selon clause article 7.1	€	€
A la signature de l'acte authentique		25%
A l'achèvement des fondations spéciales	5%	30%

A l'achèvement des fondations	5%	35%
A l'achèvement du plancher bas du rez-de-chaussée	10%	45%
A l'achèvement du plancher bas du 2 <sup>e</sup> étage	10%	55%
A l'achèvement du plancher bas du 4 <sup>e</sup> étage	10%	65%
A la mise hors d'eau	5%	70%
A la mise hors d'air	10%	80%
A l'achèvement du cloisonnement intérieur	10%	90%
A l'achèvement des travaux de l'appartement	5%	95%
A la remise des clés	5%	100%

## 6 – DEPOT DE GARANTIE

Montant (à exprimer lettres en euros TTC) : \_\_\_\_\_

Chèque n° \_\_\_\_\_ à l'ordre de Maître PAIN (CF RIB de l'étude joint à l'article 8)

**virement obligatoire si le montant du DG dépasse 3 000 €**

Dépositaire : \_\_\_\_\_

## 7 – FINANCEMENT DE L'OPERATION –Rayer la mention inutile

1. Le réservataire déclare que le financement de l'acquisition des biens se fera au moyen de :

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

2. 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 ».

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_


\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## 8 – REGULARISATION

La vente sera régularisée par acte notarié, le notaire recevant l'acte sera Maître Lionel PAIN, de l'étude S2LP située 25 Avenue de la Défense du Bourget au BLANC MESNIL (93150).

Relevé d'identité Bancaire										
	DDFIP SEINE SAINT DENIS 13 ESPLANADE JEAN MOULIN 93009 BOBIGNY CEDEX			Domiciliation :		SIEGE SOCIAL				
				Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB			
				40031	00930	0000467873G	49			
Cadre réservé au destinataire du relevé				Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)						
				FR61	4003	1009	3000	0046	7873	G49
SARL S2LP 25 AV DE LA DEFENSE DU BOURGET 93150 LE BLANC-MESNIL				Identifiant International de la Banque (BIC)						
				CDCGFRPPXXX						

Fait à \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

En deux exemplaires

LE(S) RESERVATAIRE(S) <i>Signature(s) précédée(s) de la mention          « lu et approuvé »</i>	LE RESERVANT
--	--------------