



## HAYLIOS

**SCCV ATLAND L'HAY-LES-ROSES – LOT 2**

Société Civile de Construction Vente  
au capital de 1 000,00 €

Siège social : 121, avenue de Malakoff -75116 PARIS  
RCS Paris / 977 676 543

---

## **CONTRAT PRELIMINAIRE DE RESERVATION** **(Préalable à une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement)**

**ENTRE :**

La société dénommée **SCCV ATLAND L'HAY LES ROSES LOT 2**, Société Civile de Construction Vente au capital de 1.000 EUR, dont le siège social est au 121 avenue de Malakoff - 75116 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 977 676 543,

Ladite société elle-même représentée par la société **NEOLIEUX**, société par actions simplifiée au capital de 10.325.000 Euros, dont le siège social est à PARIS 16<sup>ème</sup> arrondissement, 121 Avenue de Malakoff, identifiée au SIREN sous le numéro 830 790 275 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, dûment habilitée aux fins des présentes par convention de commercialisation,

Elle-même représentée par Lionel RICHARD, agissant en qualité de Directeur Général Adjoint Grands Projets, dûment habilité à cet effet,

Ci-après dénommée "**LE RESERVANT**"

**d'une part,**

**ET :**

M / Mme / Société (n° immatriculation RCS [.....])

Nom.....

Prénom.....

Né le ..... à.....

Nationalité .....

Adresse .....

Téléphone .....

Courriel .....

[Si plusieurs réservataires] M / Mme / Société (n° immatriculation RCS [.....])

Nom.....

Prénom.....

Né le ..... à.....

Nationalité .....

Adresse .....

Téléphone .....

Courriel .....

[Si mariage] Mariés le ..... à .....

Contrat de mariage : [oui /non] du .....

Reçu par Maître [Notaire].....

Régime : [Séparation de biens / Communauté universelle / Participation aux acquêts]

[Si PACS] PACS le ..... à .....

[Si plusieurs réservataires, écrire :] **Agissant solidairement**

[Si un seul réservataire] Ci-après dénommé "**LE RESERVATAIRE**"

[Si plusieurs réservataires] Ci-après dénommés ensemble "**LE RESERVATAIRE**"

**d'autre part,**

**Il a été exposé ce qui suit :**

Le RESERVANT projette d'acquérir un terrain sis à L'HAY LES ROSES (94240), Mail du Bus, place de la Gare et rue du Nivernais, cadastré section I numéro 0070 et 0071, sur lequel il projette la réalisation d'un ensemble immobilier de R+9 à R+15, avec une émergence côté entrée de la gare de métro) qui comprendra à son achèvement environ 146 logements et environ 5 commerces, sur deux niveaux de sous-sol pour 121 places de stationnement, et de vendre le tout par lots, en l'état futur d'achèvement (ci-après dénommé « **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** »)

Pour cet ENSEMBLE IMMOBILIER, le RESERVANT a obtenu un permis de construire portant le numéro PC 094 038 24 W 1019, délivré par la ville de L'Hay-les-Roses en date du 17 février 2025 et purgé du recours des tiers.

Le RESERVANT a procédé à des études préalables portant sur cet ENSEMBLE IMMOBILIER, sur sa consistance et sur sa qualité de construction. Toutefois, la réalisation de cet ENSEMBLE IMMOBILIER est subordonnée à sa faisabilité aux plans juridique, administratif (notamment l'obtention du permis de construire, l'absence de recours des tiers, l'acquisition des terrains, ...), commercial, technique et financier.

Ainsi, si l'appréciation des études préalables et leurs suites venait à faire apparaître, pour quelque cause que ce soit, que l'ENSEMBLE IMMOBILIER ne pourrait être mené à bien dans le respect des objectifs d'origine, le RESERVANT pourra être amené à modifier le projet ou y renoncer, ce que le RESERVATAIRE accepte par avance.

Le présent contrat est régi par les dispositions de la Loi n° 67-3 du 3.01.67 (articles L 261-1 à L 261-22 du Code de la Construction et de l'Habitation) et du décret d'application n° 67-1166 du 22.12.67 (articles R 261-1 à R 261-33 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Dans ces conditions, le RESERVATAIRE s'est déclaré intéressé et a souhaité que lui soit consentie la réservation ci-après spécifiée.

Le présent contrat de réservation et tout éventuel avenant au contrat de réservation seront ci-après dénommés ensemble le « **CONTRAT** ».

## **1. OBJET DU CONTRAT - RÉSERVATION**

Par le présent CONTRAT, en cas de réalisation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER susvisé, le RESERVANT s'engage à proposer au RESERVATAIRE, qui l'accepte, d'acquérir les biens ci-après désignés en leur état futur d'achèvement, par préférence à tout autre, aux conditions prévisionnelles fixées au CONTRAT, le tout dans les conditions stipulées au sein du CONTRAT.

Le RESERVATAIRE déclare parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'ENSEMBLE IMMOBILIER que le RESERVANT se propose d'édifier.

Le CONTRAT ne pourra en aucune façon être cédé par le RESERVATAIRE à une tierce personne. Le  
CPR – V0 – HAYLIOS/LHR – 28/10/2025

RESERVANT aura en revanche la faculté de se substituer dans le bénéfice du présent CONTRAT toute personne physique ou morale de son choix.

Il est rappelé que le RESERVANT 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 RESERVATAIRE auprès d'un tiers au présent CONTRAT concernant les aspects personnalisés juridiques, financiers et fiscaux et les garanties attachées de son opération immobilière (notamment contrat de gestion locative, garanties locatives, garantie revente, etc...).

## 2. **LES BIENS OBJET DE LA RESERVATION**

### 2.1. **DESIGNATION**

La réservation, objet du CONTRAT, porte sur les biens suivants :

- Un appartement n° \_\_\_\_\_, bâtiment \_\_\_\_\_, étage \_\_\_\_\_ d'une surface habitable approximative de \_\_\_\_\_ mètres carrés, comportant \_\_\_\_\_ pièces principales, une cuisine, \_\_\_\_\_ salle de bains, \_\_\_\_\_ salle d'eau, \_\_\_\_\_ dégagement et \_\_\_\_\_ WC.
- Une place de stationnement n° \_\_\_\_\_ située en sous-sol.
- Une place de stationnement extérieure n° \_\_\_\_\_

Plans à joindre :

Plan de vente version PMR

Plan Masse

A cocher si le RESERVATAIRE souhaite choisir le Plan de vente dérogé

Etant précisé que, conformément aux dispositions de la loi ALUR, 47 logements dépendant de l'ENSEMBLE IMMOBILIER sont destinés à être acquis par un ou plusieurs organismes conventionnés pour être donnés en location suivant conditions de ressources.

La superficie est donnée à titre indicatif et pourra varier dans la proportion de 1/20<sup>ème</sup> en plus ou en moins en ce qui concerne la surface habitable. Ainsi une différence de surface inférieure à 5% ne pourra fonder aucune réclamation.

Pour les autres surfaces (notamment balcons, terrasses et jardins privés), cette tolérance sera accrue sans pouvoir, toutefois, excéder le 1/10<sup>ème</sup> de la contenance indiquée.

En cas de modifications demandées par le RÉSERVATAIRE, et acceptées par le RESERVANT, celles-ci seront traitées par commande directe du RÉSERVATAIRE au RÉSERVANT conformément au paragraphe « *Travaux Modificatifs Acquéreurs* » ci-après.

En cas de contradiction, la description figurant au présent article prévaudra sur tout autre document.

## **2.2. STRUCTURE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

L'ENSEMBLE IMMOBILIER à édifier est destiné à être vendu par lots placés sous le régime de la copropriété, 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 acte auprès du notaire du RESERVANT.

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

## **2.3. QUALITE DE LA CONSTRUCTION**

La qualité de la construction résulte de la notice descriptive sommaire, signée par les deux PARTIES et dont le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu un exemplaire, indiquant la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement des parties privatives et communes de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, annexée au présent CONTRAT (ANNEXE 1).

La consistance du bien réservé résulte en outre du plan de vente de celui-ci, annexé au présent CONTRAT et signé par les deux PARTIES et dont le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu un exemplaire (ANNEXE 2).

Le plan de vente et la notice descriptive sommaire sont susceptibles de modifications jusqu'à la mise au point des marchés de travaux avec les entreprises chargées de construire l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

## **2.4. SERVITUDES ET CHARGES**

L'ENSEMBLE IMMOBILIER supportera toutes les charges et servitudes résultant, le cas échéant du permis de construire et de ses modifications éventuelles, ainsi que du cahier des charges de l'éventuelle Association Syndicale Libre, Association Foncière Urbaine Libre ou du règlement de copropriété que le RESERVANT établira, le RESERVATAIRE étant par ailleurs tenu d'adhérer aux éventuelles associations ou à la copropriété constituées.

## **2.5. ACCES AU CHANTIER**

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

## **3. TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUEREURS**

Le RESERVANT donne au RESERVATAIRE la possibilité de personnaliser les locaux faisant l'objet du présent contrat de réservation dans les conditions ci-dessous que le RESERVATAIRE accepte sans réserve et selon la procédure de demande de travaux modificatifs énoncée.

La possibilité de réaliser des travaux modificatifs est subordonnée à l'accord exprès et préalable du RESERVANT et de son maître d'œuvre (ci-après le « **MAITRE D'ŒUVRE** ») qui pourront, le cas échéant, les refuser notamment et non limitativement en raison des contraintes réglementaires, techniques ou de chantier ou de remise en cause de la réglementation thermique RE 2020, et ceci, sans avoir à en justifier au RESERVATAIRE.

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

Ils ne pourront en aucun cas faire obstacle au règlement des appels de fonds correspondant à l'avancement de la construction tel qu'il est défini à l'article 4.1. du CONTRAT.

Il est expressément convenu que le RESERVATAIRE ne pourra se prévaloir du motif de l'absence de réponse (chiffrage et plan modifié) à sa demande de travaux modificatifs acquereurs pour reporter la date de signature notariée au-delà des délais prévus au paragraphe ci-après intitulé « **REALISATION DE LA VENTE** ».

Ces travaux modificatifs bénéficieront des mêmes garanties de parfait achèvement et, le cas échéant, de bon fonctionnement que les prestations de même nature mentionnées dans la notice descriptive visée à CPR – V0 – HAYLIOS/LHR – 28/10/2025

l'article R. 261-13 du code de la construction et de l'habitation. Ils seront réalisés par des entreprises choisies par le RESERVANT, le RESERVATAIRE s'interdisant toute intervention sur le chantier.

### **3.1. NATURE DES TRAVAUX MODIFICATIFS**

Les travaux demandés par le RESERVATAIRE et autorisés par le RESERVANT et son MAITRE D'OEUVRE seront détaillés dans une fiche de travaux modificatifs.

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

- la demande de travaux modificatifs devra être validée dans le délai prévu à l'article 3.2.;
- les travaux devront être conformes aux normes de sécurité en vigueur, au permis de construire, au règlement de copropriété et, en général, à toute réglementation applicable en matière de construction (D.T.U., réglementation thermique, acoustique, etc.) et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, ainsi qu'aux certifications et labellisations pertinentes ;
- les travaux ne devront pas porter atteinte directement ou indirectement aux droits des autres propriétaires ;
- les travaux ne devront ni engendrer de modification des tantièmes de copropriété, ni être soumis à autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires ;
- les travaux ne devront pas avoir pour résultat de porter atteinte à la stabilité des structures de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, à son isolation phonique ou thermique et ne devront en aucun cas engendrer de troubles dans le déroulement du chantier ;
- les travaux ne devront pas modifier la destination des locaux ni nécessiter d'autorisation d'urbanisme ;
- les travaux modificatifs demandés devront être exécutés par les entreprises déjà titulaires d'un marché de travaux avec le RESERVANT ;
- le RESERVANT ne pourra prendre en considération des travaux modificatifs qui impliqueraient le recours à une entreprise non représentée sur le chantier ;
- le RESERVATAIRE s'interdit d'intervenir directement auprès du MAITRE D'OEUVRE et des entreprises durant le déroulement des travaux.

**Par ailleurs, le RESERVANT dispose de la faculté de refuser les demandes de travaux formulées par le RESERVATAIRE. Le RESERVATAIRE déclare expressément reconnaître et accepter cette faculté de refus.**

### **3.2 DETERMINATION DES TRAVAUX MODIFICATIFS**

A la suite de la demande de travaux qui lui sera présentée par le RESERVATAIRE, accompagnée éventuellement de tout croquis ou toute note technique, le RESERVANT consultera le MAITRE D'OEUVRE d'exécution et les bureaux d'études techniques sur leur faisabilité.

Dans l'hypothèse où la demande de travaux serait recevable, le RESERVANT adressera au RESERVATAIRE un devis mentionnant le descriptif des travaux modificatifs, puis diffusera les plans modifiés des lots concernés après accord du devis, le montant de réalisation des travaux incluant les honoraires des différents intervenants techniques et les primes d'assurances.

Le RESERVANT notifiera au RESERVATAIRE l'éventuelle prolongation du délai de livraison.

Le RESERVATAIRE disposera d'un délai maximum de quinze (15) jours à compter de la réception du devis pour confirmer sa demande sur la base des éléments portés à sa connaissance. A défaut, la demande de travaux sera frappée de caducité.

En cas de confirmation de la demande et avant expiration du délai ci-dessus, le RESERVATAIRE devra retourner au RESERVANT un exemplaire du devis constituant le dossier des travaux modificatifs

acquéreurs, revêtu de la mention « *Bon pour accord* », daté et dûment signé et accompagné d'un chèque représentant :

### **Cinquante pour cent (50%) du montant du devis validé, à l'ordre de la SCCV ATLAND L'HAY LES ROSES – LOT 2**

Le solde (50%) sera réglé par chèque lors du règlement de l'appel de fonds « achèvement » relatif au paiement du prix du bien objet des présentes. Tout retard de paiement par rapport au délai indiqué dans la demande de règlement du solde donnera lieu à une pénalité de retard de 1 % de la somme exigée, par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier. Le versement de la pénalité de retard s'imputera par priorité sur le ou les paiement(s) effectué(s).

Le chèque correspondant à l'acompte de cinquante pour cent (50%) du montant du devis à la commande, ne sera encaissé qu'à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement devant notaire.

Les travaux modificatifs ne commenceront à être réalisés qu'après la signature de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement par le RESERVATAIRE si les conditions prévues à l'article précédent sont réunies.

Le RESERVATAIRE s'interdit d'évoquer envers le RESERVANT un quelconque défaut de conformité par rapport à la notice descriptive sommaire et plans annexés à son acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement.

### **3.3 DELAI**

Le RESERVATAIRE est informé qu'à la suite de ce qui est dit ci-dessus concernant l'avancement des travaux, les demandes de travaux modificatifs devront être formulées auprès du RESERVANT dans les soixante (60) jours de la signature du CONTRAT.

Dans le cas d'une demande hors délai, le RESERVANT pourra refuser de l'étudier. Toute demande effectuée hors délai pourra être refusée par le RESERVANT.

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

#### **3.3.1 Pour les lots "Techniques" (Cloisonnement, électricité, plomberie) :**

A compter de sa réservation, le RESERVATAIRE pourra si besoin contacter sa responsable clientèle pour l'accompagner dans ses demandes d'options.

**Compte tenu de l'avancement prévisionnel du chantier, les demandes d'options devront être formulées et acceptées au plus tard dans les dix (10) jours de la réception de l'attestation « Démarrage des travaux ».**

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

Le RESERVATAIRE recevra ultérieurement un courrier l'invitant à effectuer ses choix de décoration (carrelage, parquet, moquette...).

**Le RESERVATAIRE devra formuler ses demandes au plus tard au jour de l'établissement de la fiche de choix des prestations.**

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

Le RESERVATAIRE disposera d'un délai de quinze (15) jours à compter de la réception du devis adressé par le RESERVANT pour confirmer sa demande par l'acceptation du devis. A défaut, la demande de travaux modificatifs sera considérée comme caduque.

### **3.4 FRAIS D'ETUDES**

Les frais d'étude consécutifs à chaque demande de modifications sont forfaitairement fixés à trois cents Euros Toutes Taxes Comprises (300 € TTC).

Ces frais sont intégralement payables, par chèque à l'ordre de la SCCV ATLAND L'HAY LES ROSES – LOT 2, à la signature du formulaire de demande.

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

Ce montant sera acquis au RESERVANT si le RESERVATAIRE décide de ne pas donner suite à cette demande.

Dans le cas où (i) la demande porterait sur des travaux se révélant, après étude, non réalisables pour des raisons techniques ou réglementaires, ou (ii) le RESERVANT déciderait d'exercer sa faculté de non-réalisation des travaux modificatifs prévue à l'article 3.2. du CONTRAT, le RESERVATAIRE serait remboursé par le RESERVANT desdits 300 € TTC versés.

### **3.5 ASSURANCES**

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

Dans l'hypothèse où les travaux demandés par le RESERVATAIRE engendreraient une augmentation du coût de l'assurance biennale ou de l'assurance décennale, le RESERVANT refacturera ce surcoût au RESERVATAIRE.

### **3.6 RECEPTION DES TRAVAUX MODIFICATIFS**

La réception des travaux modificatifs aura lieu concomitamment à la réception des locaux acquis à l'initiative du RESERVANT.

Le RESERVANT pourra recourir au service du MAITRE D'OEUVRE qui le représentera vis-à-vis du RESERVATAIRE dans l'exercice de la mission définie ci-dessus, ce que le RESERVATAIRE accepte.

## **4. CONDITIONS DE LA VENTE**

### **4.1 PRIX**

La vente des biens immobiliers désignés à l'article 2 du CONTRAT aura lieu moyennant, savoir un prix Hors Taxes, ferme et définitif, de :

Logement : \_\_\_\_\_

Parking : \_\_\_\_\_

Montant total de l'acquisition :

En chiffres : \_\_\_\_\_ €

En lettres : \_\_\_\_\_ Euros HT

majoré d'une Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux actuellement en vigueur de [.....] %.

Soit en TTC \_\_\_\_\_

**Si taux réduit, à adapter pour les réservations de logements éligibles à la TVA au taux réduit dans les zones ANRU ou les QPV :**

*Le RESERVATAIRE déclare, d'une part, avoir l'intention, s'il procède à l'acquisition du bien réservé, de le destiner à un usage de résidence principale et, d'autre part, respecte les plafonds de ressources applicables.*

*Le RESERVANT déclare que le bien réservé est situé dans un périmètre éligible au taux réduit de T.V.A visé à l'article 278 sexies du Code général des impôts.*

*En conséquence, le présent contrat préliminaire est conclu à un prix T.V.A. comprise au taux de 5,5 % sans préjudice de toute modification dudit taux.*

Il est expressément convenu que :

4.1.1 Toute variation du taux de la Taxe sur la Valeur Ajoutée à la hausse sera supportée par le RESERVATAIRE devenu ACQUEREUR, ou lui bénéficiera dans la mesure où elle s'appliquerait à la baisse ; et

4.1.2 La Taxe sur la Valeur Ajoutée sera payée en même temps que chacune des fractions du prix hors taxe, conformément à l'échéancier ci-après ; et

4.1.3 Si le RESERVATAIRE n'était pas éligible, de son fait, à la Taxe sur la Valeur Ajoutée à taux réduit et qu'il devait alors être fait application a posteriori d'une Taxe sur la Valeur

4.1.4 Ajoutée à taux plein, le prix total serait alors porté à ..... €

4.1.5 [.....] Euros) TTC. Le différentiel serait réglé par le RESERVATAIRE, frais et droits annexes en surplus, en tout ou partie en fonction de l'état d'avancement mentionné au 3.2 ci-après.

## **4.2 CONTENU ET PAIEMENT DU PRIX**

Il est précisé que le prix ne comprend pas :

4.2.1 Les frais, droits et honoraires d'actes notariés, y compris les frais de timbre et de publicité foncière ;

4.2.2 La quote-part des frais d'établissement du cahier des charges, des statuts d'ASL, le cas échéant, et du règlement de copropriété, au prorata des millièmes de copropriété affectés aux lots acquis,

4.2.3 Les charges de copropriété ;

4.2.4 Les frais et charges de prêts sollicités par le RESERVATAIRE ;

4.2.5 Le coût des travaux supplémentaires par rapport aux prévisions de la réservation, qui serait demandé par le RESERVATAIRE ;

4.2.6 Le surcoût assurantiel lié aux travaux modificatifs tel que visé à l'article 3.4. du CONTRAT ;

4.2.7 Le montant de tous impôts et taxes, participations et autres redevances, y compris ceux qui viendraient à être modifiés ou créés.

Ces sommes seront à la charge exclusive du RESERVATAIRE et seront réglées au RESERVANT au jour de la signature de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement sauf en ce qui concerne les modalités de paiement des travaux supplémentaires telles que précisées aux articles 3.1. et suivants du CONTRAT.

**Ce prix sera payable suivant des quotités qui sont fonction de l'état d'avancement des travaux, dans la limite ce qui est prévu dans le tableau ci-après :**

	POURCENTAGE	CUMUL
Signature de l'acte et travaux non démarrés	5 %	5 %
Signature de l'acte et travaux démarrés	25 %	30 %
A l'achèvement des fondations	5%	35 %
Achèvement Plancher bas R. de C	15 %	50 %
Achèvement Plancher bas dernier étage	10 %	60 %
A la mise hors d'eau	10 %	70 %
Achèvement des cloisons	20 %	90 %
A l'achèvement des travaux	5 %	95 %
Livraison	5 %	100 %

*Des appels de fonds intermédiaires pourront être effectués en fonction de l'avancement des travaux à dates convenues lors de la régularisation de l'acte authentique de vente.*

Si la signature de l'acte authentique de vente intervient après l'un des termes définis, la totalité des sommes exigibles auxdits termes le sera au jour de la vente.

A partir de cette date, les fractions du prix restant à payer feront l'objet d'appels de fonds de la part du RESERVANT, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, et seront payables dans les quinze (15) jours de la réception de la notification par lettre recommandée du RÉSERVANT au RÉSERVATAIRE majoré de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Tout retard de paiement par rapport au délai indiqué dans l'appel de fonds donnera lieu à une pénalité de retard de 1 % de la somme exigée, par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier. Le versement de la pénalité de retard s'imputera par priorité sur le ou les paiement(s) effectué(s).

Le paiement du prix sera garanti par le privilège du vendeur, réservé au RESERVANT indépendamment de l'action résolutoire.

#### **4.3 FINANCEMENT DE L'ACQUISITION**

Le RESERVATAIRE se propose de financer l'acquisition du bien objet du CONTRAT au moyen :

4.3.1 de fonds propres d'un montant de.....€

4.3.2 d'un prêt d'un montant de.....€,

consenti par.....pour une durée de.....à un  
taux de .....%

4.3.3 d'un prêt complémentaire d'un montant de.....€,

consenti par.....pour une durée de.....à un  
taux de .....%

**Choisir selon la situation le cas n° 1 ou le cas n°2 (Rayer le cas non utilisé)**

Cas n° 1 :

**Le présent contrat de réservation est soumis à la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts susvisés.**

Dans l'hypothèse où, pour le financement de son acquisition, le RESERVATAIRE a déclaré, ci-dessus, avoir l'intention de solliciter des prêts bancaires, le présent CONTRAT est conclu sous la condition suspensive que le RESERVATAIRE obtienne au moins un des prêts dont il est fait état, lui permettant de procéder à l'acquisition projetée, conformément aux dispositions des articles L 313-40 et L 313-41 du Code de la Consommation.

Cette condition est stipulée dans l'intérêt des deux parties.

La présente condition suspensive sera réputée réalisée par la présentation par le ou les établissements financiers sollicités d'une ou de plusieurs offres de prêts régulières correspondant aux caractéristiques susvisées.

Si le montant des prêts est inférieur à celui des prêts sollicités, le RESERVATAIRE pourra renoncer à la présente condition suspensive, en portant de sa main la mention manuscrite visée à l'article L. 313- 42 du code de la consommation.

Si le RESERVATAIRE entend renoncer à la présente condition suspensive, il devra le notifier au RESERVANT et porter de sa main la mention visée à l'article L. 313-42 du code de la consommation.

Le RESERVANT informe le RESERVATAIRE que la cession de son premier rang de privilège de vendeur au profit des établissements financiers ne pourra intervenir qu'à la double condition que les fonds propres du RESERVATAIRE soient utilisés au paiement des premiers appels de fonds, préalablement à la libération du ou des prêt(s) et que les établissements financiers s'engagent à libérer, sans conditions et sur simple présentation des appels de fonds, l'intégralité des fonds empruntés entre les mains du RESERVANT.

De même, la renonciation à l'action résolutoire du RESERVATAIRE devenu VENDEUR n'interviendra qu'à compter de la libération intégrale des fonds propres entre les mains du RESERVATAIRE devenu VENDEUR.

Le RESERVATAIRE s'oblige à déposer la ou les demandes de prêts dans un délai de vingt (20) jours à compter de ce jour et à en justifier au RESERVANT. Il s'engage également à informer le RESERVANT de l'accord de principe d'obtention du ou des prêts au plus tard dans les quarante-cinq (45) jours à compter de ce jour et à transmettre l'offre de prêt dans les soixante-quinze (75) jours à compter de ce jour.

Dans le cas où le RESERVATAIRE se verrait refuser le ou les prêts spécifiés dans le présent article, il devra en justifier par la production d'une lettre émanant du ou des organismes prêteurs.

En cas du refus de prêt par le premier établissement financier, le **RESERVATAIRE** s'oblige à constituer et à redéposer son dossier auprès d'un autre organisme financier, qui pourrait si besoin lui être proposé par le **RESERVANT**, dans les quinze jours de la notification du refus de prêt. Dans cette hypothèse, le délai de réalisation de la condition ci-dessus sera prorogé d'un mois.

Le RESERVANT reprendra la libre disposition des biens objet du présent contrat.

Si ce ou ces prêts n'ont pas été obtenus pour une raison ne dépendant pas de la volonté du RESERVATAIRE dans le délai de quatre-vingt-dix (90) à compter de la signature du présent CONTRAT, celui-ci sera considéré comme nul et non avenue.

Tout manquement du RESERVATAIRE aux engagements ci-dessus entraînera, si bon semble au RESERVANT, la caducité du présent CONTRAT.

Dans cette hypothèse, le dépôt de garantie sera définitivement acquis au RESERVANT à titre d'indemnité d'immobilisation.



#### **4.6 LES GARANTIES LEGALES EN VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT**

##### **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. Toutefois, 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 apparents. L'action en garantie des vices 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.

### **5. RÉALISATION DE LA VENTE**

#### **5.1 CONDITIONS PREALABLES A LA SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE**

La signature de l'acte authentique de vente est subordonnée à la réalisation notamment des événements suivants :

5.1.1 l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER ;

5.1.2 l'absence de recours des tiers ou de recours administratif, et l'absence de retrait des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER ;

5.1.3 l'acquisition du terrain d'assiette de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, en partie par voie de financement bancaire, sous condition de réalisation de conditions suspensives que le RESERVATAIRE dispense le RESERVANT de décrire plus amplement ;

5.1.4 l'obtention par le RESERVANT d'une assurance dommages-ouvrages et d'une assurance constructeur non réalisateur ; le RESERVANT s'engage à faire toutes diligences pour obtenir ces assurances à des coûts normaux de marché ;

5.1.5 l'obtention par le RESERVANT de la garantie d'achèvement ou de remboursement prévues par les articles R. 261-17 à R. 261-24 du code de la construction et de l'habitation ;

5.1.6 l'obtention du financement prévu à l'article 4.2. du CONTRAT par le RESERVATAIRE sous réserve du respect de ses obligations telles que prévues au même article.

Ces conditions sont stipulées dans l'intérêt commun des parties. A défaut de réalisation de l'un quelconque de ces événements visés ci-dessus à la plus tardive des deux dates suivantes (i) l'obtention du ou des prêts par le RESERVATAIRE (ii) à la date de signature de l'Acte de VEFA, le CONTRAT sera considéré comme nul et non avenu, sans indemnité d'aucune sorte de part ni d'autre et le dépôt de garantie sera restitué au RESERVATAIRE dans les conditions de l'article 6. du CONTRAT.

## 5.2 REALISATION DE LA VENTE

Le projet d'acte notarié de vente ainsi que le règlement de copropriété et l'état descriptif de division seront notifiés au RESERVATAIRE 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 RESERVATAIRE 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 Arthur CAZALET, notaire du RESERVANT.

### SCREEB NOTAIRES

Office notarial

64, avenue Kléber

75016 PARIS

01 53 92 27 27

[acazalet@screeb.fr](mailto:acazalet@screeb.fr)

Le notaire du RESERVATAIRE est :

Maître \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Tél : \_\_\_\_\_ / @ : \_\_\_\_\_

Si l'acte authentique de vente n'est pas signé à la date prévue du fait du RESERVATAIRE, celui-ci sera redevable de plein droit, sans formalité préalable, d'une indemnité de retard de zéro virgule cinq pour cent (0,5%) du prix de vente, sans que cette indemnité ne soit créatrice de droits pour le RESERVATAIRE. Cette indemnité sera exigible par mois de retard, tout mois commencé étant dû.

Faute, par le RESERVATAIRE, d'avoir signé l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement à la date fixée par le RESERVANT et sauf résiliation amiable ou prorogation dûment acceptée par le RESERVANT, sommation sera faite au RESERVATAIRE 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 fixés devant le notaire ci-dessus désigné ; étant convenu que **vaudra renonciation de la part du RESERVATAIRE à la réalisation de l'acte de vente** :

- 5.2.1 le défaut de présentation au rendez-vous de signature non justifié dans un délai de quarante-huit heures, ou
- 5.2.2 le refus de signer, ou
- 5.2.3 l'absence de versement de la partie du prix alors exigible, ou
- 5.2.4 toute demande formulée par le RESERVATAIRE qui aurait pour objet d'introduire dans l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement des stipulations non conformes à celles du CONTRAT.

Le RESERVANT pourra disposer alors librement des biens faisant l'objet de la présente réservation, le RESERVANT pouvant conserver le dépôt de garantie.

## 6. DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la présente réservation, le RESERVATAIRE verse ce jour à l'ordre **SCREEB NOTAIRES**

, la somme de :

.....€ (..... Euros),

au moyen d'un virement sur le compte de l'Etude, dont le RIB figure ci-après, le délai de réalisation de la vente, n'excédant pas un (1) an ou d'un chèque n° .....



### Relevé d'Identité Bancaire



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

Cadre réservé au destinataire du relevé

SCREEB NOTAIRES  
64 AVENUE KLEBER  
75116 PARIS

Domiciliation : SIEGE SOCIAL

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000120009U	06
Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN) <b>FR1640031000010000120009U06</b>			
Identifiant International de la banque (BIC) <b>CDCGFRPPXXX</b>			

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.

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 :

- 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.
- sera restituée par le tiers détenteur, sans indemnité de part et d'autre, au RESERVATAIRE 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.
- sera, intégralement et immédiatement, restituée par le tiers détenteur, sans indemnité de part et d'autre, au RESERVATAIRE qui n'a pas obtenu le prêt visé à l'article 4.2. du présent CONTRAT.
- sera acquise au RESERVANT, qui ne pourra pas demander une quelconque autre indemnité, et qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le RESERVATAIRE ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celles indiquées au b) du présent paragraphe.

Si le RESERVANT use de son droit de rétraction prévu à l'article 8 du présent contrat, le dépôt de garantie, effectué ce jour, lui sera restitué par le dépositaire.

Le RESERVANT s'oblige enfin à restituer le dépôt de garantie, sans retenue ni pénalité, dans l'hypothèse où il notifierait au RESERVATAIRE, son intention de ne pas réaliser l'ENSEMBLE IMMOBILIER projeté (et sans que ceci puisse entraîner une quelconque demande d'indemnité de part ni d'autre).

## **7. REMISE DE DOCUMENTS**

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu :

- 7.1 une notice d'information précontractuelle comportant les éléments visés aux articles L111-1 et R111-1 du Code de la consommation,
- 7.2 un exemplaire du présent CONTRAT avec une notice descriptive sommaire annexée aux présentes,
- 7.3 le plan de vente,
- 7.4 si l'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRt), naturels (PPRn) ou miniers (PPRm) prescrit, approuvé ou appliqué par anticipation, compléter comme suit : un « **l'Etat des risques et pollutions** » prévu aux articles **L.125-5 et R.125- 26 du Code de l'environnement**).
- 7.5 si le logement et le réservataire sont éligibles au taux réduit de TVA dans les zones ANRU/QPV : **une notice d'information sur les conditions, droits et obligations découlant du bénéfice de taux réduit de T.V.A.**

Ces documents sont communiqués sous réserve des aménagements qu'il serait nécessaire d'apporter à la construction pour des raisons d'ordre technique ou administratif.

## **8. FACULTE DE RETRACTATION**

Conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, le présent CONTRAT sera adressé au RESERVATAIRE 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. Le RESERVATAIRE aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de dix (10) jours à compter du lendemain de la première présentation ou de remise de cette lettre.

Le RESERVATAIRE aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de dix (10) jours à compter du lendemain de la première présentation ou de remise de cette lettre. La faculté de rétractation devra être exercée avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de rétractation exercée, comme dit ci-dessus, le CONTRAT ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle.

En cas de rétractation, le dépositaire des fonds versés par le RESERVATAIRE devra les restituer à ce dernier dans un délai de vingt et un (21) jours à compter du lendemain de la date de rétractation, sur présentation de la copie de la justification de la rétractation et de l'avis de réception ou de la copie de la signification au RESERVANT.

## **9. NOTIFICATION DEMATERIALISEE**

[Si le RESERVATAIRE est d'accord sur la notification dématérialisée]

Le RESERVATAIRE donne son accord pour que la notification du projet d'acte de vente en l'état futur d'achèvement prévue à l'article R. 261-30 du code de la construction et de l'habitation lui soit faite par lettre recommandée par courrier électronique, et ce conformément aux dispositions de l'article 1369 -8 du Code civil, à l'adresse mail suivante : (Préciser une adresse mail par réservataire)

**Réservataire(s) :**

Monsieur/Madame \_\_\_\_\_

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

Monsieur/Madame \_\_\_\_\_

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

Société : \_\_\_\_\_

Adresse mail du gérant : \_\_\_\_\_

Le RESERVATAIRE reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte relié à l'adresse 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 mail, à ne pas filtrer les notifications, ainsi qu'à avoir une boîte mail disposant de suffisamment d'espace libre pour recevoir lesdites notifications. Il s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte mail.

Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par le soussigné au travers de son compte mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de sa responsabilité exclusive.

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

**10. TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES**

En sa qualité de responsable de traitement, le RESERVANT 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 RESERVATAIRE est informé que les informations collectées par le RESERVANT sont nécessaires à l'exécution du CONTRAT et qu'il ne traitera pas de données à d'autres fins que l'exécution du CONTRAT.

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

L'ensemble des données à caractère personnel dont la communication est demandée, est nécessaire pour l'exécution des prestations du CONTRAT. Le défaut de communication de ces informations empêchera donc la conclusion du CONTRAT.

Le RESERVANT 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 RESERVATAIRE 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 aux coordonnées du RESERVANT mentionnées ci-après.

Pour l'exercice de ces droits, le RESERVATAIRE peut se rapprocher de Data Protection Officer (DPO) du groupe Atland à l'adresse postale suivante : 121, avenue de Malakoff 75116 PARIS ou à l'adresse courriel suivante : [dpo@atland.fr](mailto:dpo@atland.fr)

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

Le RESERVANT 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 CONTRAT seront conservées pour la durée du CONTRAT augmentée de la durée nécessaire à l'exercice ou la défense par le RESERVANT de ses droits en justice.

Par la signature du CONTRAT, le RESERVATAIRE déclare donner son consentement à la collecte et au traitement des données personnelles le concernant, en vue des finalités indiquées précédemment. Le RESERVATAIRE 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 CONTRAT.

## 11. **COORDONNEES DU RESERVANT**

Conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du code de la consommation, le RESERVATAIRE est informé des coordonnées du RESERVANT qui sont les suivantes :

- Adresse postale : siège social du RESERVANT mentionné en tête des présentes ;
- Téléphone : 01 40 72 20 20
- Courriel : [à compléter]

## 12. **INVESTISSEMENT LOCATIF**

Le RESERVANT informe le RESERVATAIRE, qu'en raison des règles spécifiques applicables aux ventes d'immeubles à construire relatives à la définition de la consistance des biens vendus, il lui appartiendra, sous son entière responsabilité, en cas de mise en location de faire application des dispositions relatives au dispositif de défiscalisation mis en œuvre.

Le RESERVATAIRE déclare pour le bien ci-dessus désigné :

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

***Cocher la case qui convient***

***Dans le cas où le réservataire déclare demander le bénéfice de la RI Pinel compléter de la façon suivante :***

12.1 Conformément à l'article 199 novovicies Xbis du Code Général des Impôts, le RESERVATAIRE est informé que les frais et commissions directs et indirects sont estimés à : .....€

12.2 Et que leur part dans le prix de revient représente : .....%

Les frais et commissions directs et indirects s'entendent des frais et commissions versés par le RESERVANT aux intermédiaires. Le montant définitif de ces frais et commissions figurera dans l'acte authentique d'acquisition du logement.

### **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 : en son siège

- par le RÉSERVATAIRE :

**(préciser, le cas échéant, le domicile de chacun des co-réservataires)**

[VARIANTE]

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

.....,

en l'étude de Maître..... notaire chargé de recevoir l'acte de vente.

### **14. REPRODUCTION DES TEXTES LEGAUX**

Conformément à l'article R. 261-27 du code de la construction et de l'habitation, les articles R. 261-28 à R. 261-31 du même code sont reproduits ci-dessous :

#### **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 réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte »*

#### **Article R. 261-31 :**

*« Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité au réservataire :*

- a) *Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ;*
- b) *Si le prix de vente excède de plus de 5 p. 100 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 p. 100 aux prévisions dudit contrat ;*
- d) *Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;*
- e) *Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 p. 100.*

*Dans les cas prévus au présent article, le réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur*

et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.  
Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande »

#### **Article L. 271-1**

« 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. »

#### **Article L. 271-2**

« Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours.

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

## 15. **ENREGISTREMENT**

Le CONTRAT n'est pas soumis à la formalité d'enregistrement. Si la formalité était cependant requise par le RESERVANT, les frais et droits seraient à sa charge.

(En [ ..... ] exemplaires originaux)

Le RESERVATAIRE	Le RESERVANT
Fait à _____	Fait à _____
Le _____	Le _____
Signature :	Signature :

Listes des annexes à parapher et/ou signer :

- Annexe 1 : notice descriptive sommaire
- Annexe 2 : plans prévisionnels
- Annexe 3 : état des risques et pollutions

SCCV ATLAND L'HAY LES ROSES – LOT 2  
121 avenue de Malakoff  
75116 PARIS

A l'attention de Monsieur et Madame .....

Paris, le .....

**Lettre en recommandé avec A/R**

**Objet : Réservation lot N°.....**

Madame,  
Monsieur,

Nous sommes heureux de vous adresser le contrat de réservation et ses annexes que vous avez signés en nos bureaux portant sur le(s) lot(s) et opération référencés en objet.

Vous remerciant vivement de la confiance ainsi témoignée à notre groupe, nous restons à votre entière disposition pour vous apporter toute précision que vous jugeriez utile à la réalisation de votre projet.

Conformément aux prescriptions légales et aux dispositions figurant dans le contrat de réservation, nous vous rappelons que vous disposez d'un délai de rétractation de dix jours courant à compter du lendemain de la présentation du présent courrier recommandé avec accusé de réception (article L 271-7 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Cette faculté de rétractation, si vous souhaitez l'exercer, doit être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse suivante :

- SCCV ATLAND L'HAY LES ROSES – LOT 2

Vous souhaitant bonne réception de la présente et de ses pièces, nous vous renouvelons l'expression de nos félicitations pour ce projet dans le cadre duquel nous avons le plaisir de vous accompagner.

Restant à votre entière disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur et Madame, l'expression de nos sentiments distingués.

.....

P. J :

- 1 contrat de réservation
- 1 plan de vente, comprenant le plan masse de l'opération
- 1 notice descriptive sommaire