



rêver,
créer,
ériger



COLLECTION
PIERRET

—
NEUILLY | SAINT-JAMES

**CONTRAT DE RESERVATION
PREALABLE A UNE CESSION PARTIELLE
DE DROITS DEVANT ETRE DETENUS AU TITRE
D'UNE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT**

Il est établi le présent CONTRAT DE RESERVATION, préliminaire à une CESSION PARTIELLE DE DROITS DEVANT ETRE DETENUS AU TITRE D'UNE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT, entre les personnes ci-après dénommées :

1°) La société dénommée **EMERIGE RESIDENTIEL**, société par actions simplifiée au capital de 52.364 Euros, dont le siège social est situé à PARIS (16ème arrondissement), 121, avenue de Malakoff, identifiée sous le numéro SIREN 452 061 526 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS,

Représentée par la société dénommée EMERIGE, société par actions simplifiée dont le siège social est situé à PARIS (16ème arrondissement), 121, avenue de Malakoff, identifiée sous le numéro SIREN 350 439 543 – RCS PARIS, ayant en sa qualité de Directeur Général de la société EMERIGE RESIDENTIEL tous pouvoirs à l'effet des présentes ; laquelle société EMERIGE elle-même représentée par Madame Sabine BENAICHE, ayant en sa qualité de Directrice Générale de la société EMERIGE tous pouvoirs à cet effet.

Ci-après dénommée « **LE RESERVANT** »

D'UNE PART

Etant expressément convenu que le **RESERVANT** aura la faculté de se substituer toute société qu'elle contrôle pour la réalisation de l'opération donnant lieu aux présentes ; en conséquence de quoi, cette dernière sera substituée dans le bénéfice et les obligations résultant du présent contrat de réservation et sera signataire de la cession partielle de contrat susceptible de résulter du présent contrat de réservation, en cas de réalisation de celui-ci. Par suite, le terme de **RESERVANT** employé dans le corps du présent acte s'entend tant de la société EMERIGE RESIDENTIEL que de son éventuel substitué.

ET :

Réservataire personne physique 1 :

Nom, Prénoms : _____

Date et lieu de naissance : _____

Nationalité : _____

Profession : _____

Adresse : _____

Téléphone : _____

Email : _____

Représenté(e) par _____ aux termes d'une procuration en date à _____ le _____ dont une copie demeurera annexée aux présentes.

Et

Réservataire personne physique 2 :

Nom, Prénoms : _____

Date et lieu de naissance : _____

Nationalité : _____

Profession : _____

Adresse : _____

Téléphone : _____

Email : _____

Représenté(e) par _____ aux termes d'une procuration en date à _____ le _____ dont une copie demeurera annexée aux présentes.

En cas de mariage :

Date et lieu de mariage : _____

Régime matrimonial, nom du notaire et date du contrat de mariage : _____

En cas de PACS :

Date et lieu du Tribunal d'instance : _____

Régime adopté (séparation/indivision) : _____

Si acquisition par une société

Dénomination de la société : _____

Forme sociale : _____

Adresse du siège social : _____

Numéro d'immatriculation et lieu du RCS : _____

Ladite société représentée par :

Monsieur/ Madame _____

Agissant solidairement entre eux, en cas de pluralité de réservataires, quand bien même cette solidarité ne serait pas rappelée à chaque fois ; pareille solidarité trouvant également à s'appliquer à la cession partielle de contrat susceptible de résulter du présent contrat de réservation en cas de réalisation de celui-ci.

Ci-après dénommé(e)(s) « **LE RESERVATAIRE** »

D'AUTRE PART

EXPOSE

A. Le **RESERVANT** déclare que la Ville de NEUILLY-SUR-SEINE et la société CDC HABITAT SOCIAL SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE (ci-après la société « **CDC HS** »), société anonyme à directoire et conseil de surveillance ayant son siège social à PARIS (75013), 33, avenue Pierre Mendès France (RCS PARIS 552 046 484) ont entrepris la réalisation d'une importante opération de construction sur le terrain sis à NEUILLY-SUR-SEINE (Hauts-de-Seine), 167 - 169 avenue Charles de Gaulle, 10, 14, 20 et 22 rue Pierret, d'une superficie totale de 7847 m², plus amplement désignée à l'article **2.2.1** du Titre II qui suit.

Cette opération de construction comprend notamment la réalisation de deux bâtiments, dénommés « D » et « E », avec leurs emplacements de stationnement accessoires, au sein de volumes immobiliers acquis par la société CDC HS auprès de la Ville de NEUILLY-SUR-SEINE, la Ville de NEUILLY-SUR-SEINE et la société CDC HS assurant la co-maîtrise d'ouvrage des constructions considérées.

B. N'ayant pas vocation à conserver la propriété des bâtiments « D » et « E » susvisés et de leurs emplacements de stationnement accessoires, la société CDC HS a consenti au **RESERVANT**, suivant acte notarié en date du 26 mai 2025, un contrat de réservation préalable à la conclusion d'une vente en état futur d'achèvement ayant pour objet lesdits biens (ci-après la « **VEFA** »), sous réserve toutefois de la réalisation de diverses conditions suspensives ; lesquelles conditions suspensives consistant en, outre celles d'usage (afférentes à l'obtention par la société CDC HS d'un avis des domaines conforme, à l'origine de propriété des biens réservés, à l'absence de charges hypothécaires grevant lesdits biens et de servitudes faisant obstacle à leur construction) :

- en l'obtention de l'accord de la Ville de NEUILLY-SUR-SEINE pour la privatisation de l'allée Pierre Chalon de sorte que l'usage de celle-ci puisse être réservé à l'usage exclusif des propriétaires et occupants des bâtiments « D » et « E » susvisés, à des conditions économiques conformes à celles prévues aux termes du contrat de réservation susvisé ;
- et en l'obtention de l'autorisation préfectorale, expresse ou tacite, s'avérant requise.

C. Le **RESERVANT** a engagé la commercialisation des différents lots de copropriété devant composer les bâtiments « D » et « E » susvisés et leurs emplacements de stationnement, caves et celliers accessoires.

Etant ici précisé :

- que, dans la mesure où, à la date des présentes, le **RESERVANT** n'a pas encore acquis auprès de la société CDC HS les bâtiments « D » et « E » et leurs emplacements de stationnement accessoires, devant notamment comprendre les biens objet des présentes, la réalisation du présent contrat de réservation se trouve nécessairement subordonnée à ce qu'il puisse être régularisé entre la société CDC HS et le **RESERVANT** (ou son substitué) la VEFA dont il est fait état sous le § B. du présent exposé ;
- que, dans la mesure où les bâtiments « D » et « E » et leurs emplacements de stationnement accessoires ne seront pas achevés au jour de la régularisation de l'acte pouvant résulter de la présente convention, il sera procédé par le **RESERVANT** à la cession partielle des droits qu'il détiendra en vertu de la VEFA à l'encontre de la société CDC HS au profit du **RESERVATAIRE**, mais ce, uniquement en ce que ces droits se rapporteront aux biens désignés à l'article **3.1** du Titre III des présentes, et ce, en application des dispositions de l'article 1601-4 du Code civil qui prévoit notamment que « *La cession par l'acquéreur des droits qu'il tient d'une vente d'immeuble à construire substitue de plein droit le cessionnaire dans les obligations de l'acquéreur envers le vendeur.* » ;
- qu'à titre de condition essentielle et déterminante de la VEFA que doit consentir la société CDC HS au **RESERVANT**, ce dernier devra être le mandataire de l'ensemble de ses sous-acquéreurs de sorte à pouvoir rester l'interlocuteur unique de la société CDC HS pendant toute la durée du chantier de construction ;
- que, dans le cas où, pour quelque raison que ce soit, la réalisation du présent contrat de réservation interviendrait après achèvement de l'ensemble immobilier, celle-ci prendrait alors la forme d'un acte authentique de vente portant les biens objet des présentes considérés en leur état achevé.

D. Le **RESERVATAIRE** s'étant montré intéressé par l'acquisition des biens dans le cadre du schéma de cession partielle de droits ci-dessus sommairement exposé, le **RESERVANT** lui consent le présent CONTRAT DE RESERVATION, sous les charges et conditions, notamment suspensives, ci-après.

CONTRAT DE RESERVATION

Pour autant que les conditions le permettant soient réunies et que les conditions suspensives visées à l'article **3.6** du Titre III ci-après soient réalisées, le **RESERVANT** s'engage, aux termes du présent contrat de réservation, à offrir au **RESERVATAIRE**, qui accepte, dans le délai ci-après indiqué et dans les conditions ci-après définies, la cession partielle des droits que le **RESERVANT** détiendra en vertu de la VEFA qui lui aura été consentie par la société CDC HS sur les biens ci-après désignés à l'article **3.1** du Titre III « Conditions Particulières » des présentes, et ce, dans le cadre de la mise en œuvre des dispositions de l'article 1601-4 précité du Code civil.

La cession partielle des droits susceptible de résulter du présent contrat de réservation emportera, si elle se réalise :

- transfert de propriété au profit du **RESERVATAIRE** des biens ci-après désignés à l'article **3.1** du Titre III « Conditions Particulières », tels qu'ils existeront à la date de la cession de droits, les constructions restant à édifier correspondant auxdits biens devenant de plein droit sa propriété par voie d'accession, au fur et à mesure de leur réalisation ;
- transfert au profit du **RESERVATAIRE** du bénéfice des obligations souscrites par la société CDC HS aux termes de la VEFA que celle-ci aura consentie au **RESERVANT**, en ce que celles-ci se rapporteront aux biens objet des présentes ;
- et substitution du **RESERVATAIRE** dans l'obligation de payer à la société CDC HS la quote-part du prix de la VEFA se rapportant aux biens objet des présentes et restant alors due à la société CDC HS.

De convention expresse entre les parties, alors même que le **RESERVANT** n'aura pas la qualité de maître d'ouvrage des Biens, celles-ci déclarent vouloir soumettre le présent contrat de réservation aux dispositions de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 et du décret d'application n° 67-1166 du 22 décembre 1967, codifiés aux articles L. 261-15 et R. 261-25 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

En contrepartie de la présente réservation, le **RESERVATAIRE** versera le dépôt de garantie dont le montant est ci-après indiqué à l'article **3.5** du Titre III ci-après.

Il est rappelé qu'aux termes de la VEFA, l'achèvement des biens objet des présentes satisfera a minima aux conditions édictées par l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement reproduit :

« L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens de l'article 1601-2 du code civil, reproduit à l'article L. 261-2 du présent code, et de l'article L. 261-11 du présent code lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat, à l'exception des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution en application du II de l'article L. 261-15. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation. »

« La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du Code civil, reproduit à l'article L. 261-5 du présent code, et à l'article L. 242-1 du Code des assurances. »

Cet achèvement ne comprendra pas les travaux de parachèvement et d'espaces verts qui pourront, par suite, intervenir après livraison des biens au **RESERVATAIRE**, ainsi que celui-ci le reconnaît.

Le **RESERVATAIRE** est par ailleurs informé que l'ensemble immobilier dont dépendent les biens objet des présentes comprend d'autres immeubles dont l'achèvement ne sera pas simultanément à l'achèvement desdits biens.

Il s'engage, dès à présent, à supporter les inconvénients inhérents à l'édification et à la parfaite et définitive finition du chantier de la totalité de l'ensemble immobilier et s'engage d'ores et déjà à renoncer expressément à tous recours pour troubles de jouissance de ce fait. En tout état de cause, ces nuisances ne devront pas empêcher l'usage des biens conformément à leur destination, savoir l'habitation et/ou leurs accès, y compris au profit des personnes à mobilité réduite, dans des conditions normales ; elles ne devront pas non plus porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes.

En suite de quoi, il a été convenu ce qui suit :

Titre I - CONDITIONS GENERALES

Pour autant que les conditions permettant la réalisation de la VEFA soient réunies et notamment l'accueil favorable du projet auprès d'éventuels réservataires, le **RESERVANT** réserve au **RESERVATAIRE**, qui l'accepte, la cession des droits que le **RESERVANT** détiendra en vertu de la VEFA qui lui aura été consentie par la société CDC HS sur les lots désignés à l'article 3.1 du Titre III « Conditions Particulières » ci-après, considérés en leur état futur d'achèvement et dépendant du projet immobilier dont la consistance et l'état d'avancement sont décrits au Titre II – « Projet » ci-après : laquelle cession ci-après visée sous les termes de « **Cession Partielle du Contrat de VEFA** ».

1.1 Conditions de la Cession Partielle du Contrat de VEFA

Les droits cédés satisferont aux exigences requises par les articles L.261-1 et suivants et R.261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et tous textes modificatifs et complémentaires, la VEFA devant être consentie par la société CDC HS au **RESERVANT** relevant des règles du secteur protégé.

A cet égard, il est précisé qu'en vertu de la VEFA, la société CDC HS sera tenue :

- d'exécuter les travaux en s'obligeant à se conformer aux plans et à la notice descriptive de la construction ci-après visées, sous réserve des modifications pouvant y être apportées pour des raisons d'ordre technique ou administratif à condition qu'il n'en résulte ni augmentation de prix, ni altération de qualité ; par ailleurs, les matériaux, équipements ou matériels dont le type et la marque sont indiqués dans la notice descriptive pourront être remplacés par des appareils, équipements et matériels similaires, de qualité équivalente ;
- d'en donner la jouissance au **RESERVATAIRE**, devenu cessionnaire des droits de la VEFA (en ce que ceux-ci se rapportent aux seuls biens objet des présentes) lors de la mise à disposition des locaux à la livraison de la construction, sous réserve du complet règlement par celui-ci du prix de la Cession Partielle de Contrat et de toutes autres sommes afférentes aux biens pouvant alors être dues, ainsi que des indemnités de retard qui pourraient être dues ;
- de délivrer au **RESERVATAIRE**, devenu ainsi cessionnaire, une garantie d'achèvement ou de remboursement dans les conditions prévues par les articles R. 261-17, R. 261-21 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ;
- de justifier de la souscription des assurances construction obligatoires et d'une garantie financière d'achèvement conformément à la réglementation en vigueur.

Si la Cession Partielle du Contrat de VEFA envisagée aux présentes est conclue, elle aura lieu notamment sous les charges et conditions ci-après, que les parties seront tenues de respecter.

1.1.1. Substitution du RESERVATAIRE dans les droits et obligations du RESERVANT

En conséquence de la Cession Partielle du Contrat de VEFA, si celle-ci se réalise, et en application de l'article 1601-4 du Code civil, le **RESERVATAIRE** se trouvera substitué dans les droits et obligations que détiendra le **RESERVANT** à l'encontre de la société CDC HS en sa qualité de vendeur en l'état futur d'achèvement, mais en tant seulement que ces droits et obligations portent sur les biens objet des présentes.

En outre, il est précisé que les pouvoirs qui auront été conférés par le **RESERVANT** à la société CDC HS, aux termes de la VEFA, pour lui permettre de conserver la maîtrise d'ouvrage afin d'achever les constructions, se poursuivront conformément à l'article 1601-4 du Code civil.

Il est expressément convenu que la responsabilité du **RESERVANT** ne pourra pas être recherchée pour le cas où la société CDC HS serait défaillante ou, d'une façon quelconque, n'aurait pas exécuté ou n'exécuterait pas l'intégralité des obligations dont elle sera tenue à l'égard du **RESERVANT** aux droits duquel viendra le **RESERVATAIRE** devenu cessionnaire. Corrélativement, le **RESERVATAIRE** profitera de l'ensemble des obligations souscrites par la société CDC HS aux termes de la VEFA.

1.1.2. Obligations du RESERVATAIRE

Le **RESERVATAIRE** sera tenu de respecter l'ensemble des dispositions constituant le cadre juridique de l'opération immobilière, et notamment les conditions générales et particulières ci-après.

Ainsi, le **RESERVATAIRE**, devenu cessionnaire, sera tenu :

- de payer le prix stipulé à la Cession Partielle de Contrat de VEFA qui lui aura été consentie par le **RESERVANT**, devenu cédant, conformément aux stipulations des présentes ;
- d'acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les fractions des charges communes afférentes aux lots cédés, dans les conditions prévues par le règlement de copropriété contenant état descriptif de division qui sera établi selon les principes d'usage ; la Cession Partielle du Contrat de VEFA aura lieu, en outre, sous les stipulations des textes fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et sous toutes les charges, clauses et conditions résultant du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division ;
- de respecter les stipulations de l'état descriptif de division volumétrique, notamment toutes celles de son cahier des charges et adhérer sans réserve aux statuts de l'association syndicale libre auquel l'ensemble immobilier dont dépendent les biens est soumis, constituée pour assurer la gestion et la conservation des éléments d'intérêt collectif dudit ensemble immobilier et dont le **RESERVATAIRE** deviendra membre de plein droit; acquitter en conséquences, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les charges affectées aux biens objet des présentes qui seront mises en recouvrement par ladite association syndicale libre ;
- de laisser, à compter du jour de l'entrée en jouissance, pénétrer les jours ouvrés le maître de l'ouvrage et/ou les intervenants à l'acte de construire aux fins de procéder à la levée des éventuelles réserves, à leur constatation et à l'obtention de l'attestation de non contestation de la conformité des travaux ;
- de supporter et acquitter tous les droits et taxes, contribution de sécurité immobilière, émoluments Toutes Taxes Comprises du notaire et, d'une manière générale, tous les frais entraînés par la Cession Partielle du Contrat de VEFA ;
- de supporter et acquitter tous les frais, droits et taxes afférents aux prêts éventuellement sollicités par lui.

1.1.3. Pouvoirs particuliers devant être consentis par le RESERVATAIRE au RESERVANT aux termes même de la Cession Partielle du Contrat de VEFA

La Cession Partielle du Contrat de VEFA, susceptible de résulter du présent contrat de réservation, devra satisfaire aux obligations souscrites par le **RESERVANT** à l'égard de la société CDC HS visant à organiser les relations entre celle-ci et les différents cessionnaires de la VEFA, notamment à toutes les obligations ci-après littéralement rapportées, extraites du contrat de réservation consenti par la société CDC HS au **RESERVANT**, savoir :

« Les Biens seront après leur achèvement composés de CINQUANTE-TROIS (53) Logements Libres, de Locaux et Espaces Accessoires et de SOIXANTE QUATORZE (74) Emplacements de Stationnement, le Réservataire a indiqué au Réservant qu'il souhaitait se réserver la possibilité, avant même l'Achèvement et la Livraison des Biens de céder en tout (vente en bloc) ou en partie (ventes à la découpe) les droits qu'il détiendra de la vente en l'état futur d'achèvement qui lui sera consentie.

Le Code civil prévoit en son article 1601-4 ce qui suit littéralement rapporté :

« La cession par l'acquéreur des droits qu'il tient d'une vente d'immeuble à construire substitue de plein droit le cessionnaire dans les obligations de l'acquéreur envers le vendeur. »

(...) Afin de limiter, dans la mesure du possible, les effets de la substitution de plein droit dont dispose le Code civil, le Vendeur a marqué son accord, sous les réserves suivantes.

Le respect de ces réserves tant par l'Acquéreur que par les Sous-Acquéreurs étant un élément essentiel et déterminant pour le Vendeur :

- *Dans chaque acte de cession des Droits au titre de la VEFA, le cessionnaire (le « Sous Acquéreur ») consentira à l'Acquéreur, qui l'acceptera expressément, un mandat d'intérêt commun (le « Mandat ») aux fins de le représenter auprès du Vendeur au titre de l'ensemble des droits, obligations et engagements nés de l'Acte de Vente de sorte que l'Acquéreur restera le seul et unique interlocuteur du Vendeur dans les conditions ci-dessous.*
- *Le Mandat expirera à la plus tardive des trois dates suivantes : le terme de la durée de validité de la GAPD Levée des Réserves, ou enfin le terme de la garantie de parfait achèvement.*
- *L'insertion du Mandat dans les actes de cession des Droits au titre de la VEFA sont pour le Réservant un élément essentiel et déterminant de son accord pour permettre au Réservataire de céder en tout ou en partie ses Droits au titre de la VEFA. Etant ici précisé que le Réservataire s'oblige à stipuler ledit Mandat d'intérêt commun dans les actes de cession des Droits au titre de la VEFA.*
- *En application du Mandat :*
 - *Sous réserve de l'accord de la banque ayant émis la GFA et la GAPD Levée des Réserves, les échéances du Prix de Vente payables à terme seront acquittées par l'Acquéreur entre les mains du Vendeur, au nom et pour le compte du ou des Sous Acquéreurs, l'Acquéreur faisant son affaire personnelle, de la collecte des appels de fonds auprès du/des Sous Acquéreur(s), cette centralisation financière entre les mains de l'Acquéreur cessera en cas d'ouverture d'une procédure collective de ce dernier,*

(...)

- *l'Acquéreur sera l'interlocuteur du Vendeur pour procéder tant en son nom (pour les Droits au titre de la VEFA qu'il n'aura pas cédés) qu'au nom et pour le compte du/des Sous Acquéreur(s), à la constatation de l'Achèvement et de la Livraison des Biens, à la formulation des Réserves lors de la Livraison, à la constatation de la levée ou non des Réserves, à la saisine de l'Expert en cas de désaccord avec le Réservant ; d'une manière générale l'Acquéreur demeurera l'interlocuteur du Vendeur au titre des obligations nées de l'Acte de Vente,*
- *toutefois et conformément aux dispositions de l'article 1159 du Code civil, les Sous Acquéreurs en leur qualité de mandant de l'Acquéreur conserveront le plein exercice de leurs droits à l'encontre du Vendeur et notamment pourront s'ils le souhaitent, assister à la constatation de la Livraison, et de l'Achèvement du/des Logements et du/des Locaux et Espaces Accessoires et/ou des Emplacements de Stationnement qu'ils auront acquis, formuler les Réserves qu'ils jugeront appropriées, prononcer la levée des Réserves qu'ils auront pu formuler lors de la Livraison des Logements des Locaux et Espaces Accessoires et des Emplacements de Stationnement, saisir l'Expert en cas de désaccord. Dans ces derniers cas,*

l'Acquéreur ne sera pas habilité à constater la Livraison du Logement de ses Locaux et Espaces Accessoires et des Emplacements de Stationnement concernés, il ne pourra ni formuler de Réserves, ni en constater la levée, seul le Sous Acquéreur concerné sera habilité à le faire,

- *que le refus de livraison par un ou plusieurs Sous-Acquéreurs des Logements les concernant ne pourra en aucune manière avoir pour conséquence d'empêcher la livraison des autres Logements, avec leurs Locaux et Espaces Accessoires et emplacements de stationnement ; en pareille hypothèse, à l'occasion de chaque livraison à intervenir, le montant de l'échéance « livraison » sera exigible au prorata de la SHAB du ou des Logements formant l'objet de la livraison considérée ;*
- *(...)*
- *L'Acquéreur tant en son nom propre qu'en sa qualité de mandataire des Sous Acquéreurs, assistera seul au Comité de Suivi, à charge pour lui de tenir les Sous Acquéreurs informés des informations qui y auront été échangées. Le ou les Sous Acquéreur(s) ne pourront assister au Comité de Suivi.*

(...)

- *Dans l'Acte Authentique de Vente, l'Acquéreur s'obligera à notifier au Vendeur, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, la ou les cessions des Droits au titre de la VEFA,*
- *Dans chaque acte de cession de tout ou partie des Droits au titre de la VEFA, l'Acquéreur s'obligera à faire souscrire par le Sous-Acquéreur l'engagement de laisser l'accès au Logement, Locaux et Espaces Accessoires et Emplacements de Stationnement qu'il aura acquis, au Vendeur et à ses entreprises pour procéder à la levée des Réserves qui auront pu être formulées.*

La reprise dans le ou les acte(s) de Cession des droits au titre de la VEFA de l'intégralité des stipulations ci-dessus est une condition essentielle et déterminante pour le Réservant de sa décision de signer l'Acte de Vente. »

Pour la parfaite compréhension des stipulations ci-dessus littéralement rapportées en caractères italiques, il est précisé qu'au sens de celles-ci :

- les termes « Réservant » et « Vendeur », indifféremment employés, s'entendent de la société CDC HS ;
- les termes « Réservataire » et « Acquéreur », indifféremment employés, s'entendent du **RESERVANT** ;
- les termes « Vente » et « Acte de Vente », indifféremment employés, s'entendent de la VEFA ;
- les termes « Sous-Acquéreurs » et « cessionnaire(s) », indifféremment employés, s'entendent des différents cessionnaires des droits qui résulteront de la VEFA, au nombre desquels figurera le **RESERVATAIRE** en cas de réalisation du présent contrat de réservation.

En cas de réalisation des présentes, le **RESERVATAIRE** sera ainsi tenu :

- de consentir au **RESERVANT** les pouvoirs d'intérêt commun dont il est fait état ci-dessus et qu'il devra s'interdire de révoquer ;
- de satisfaire à l'ensemble des obligations susvisées, et notamment à acquitter la totalité du prix de la cession de droits au **RESERVANT**, à charge pour celui-ci de désintéresser la société CDC HS, le tout ainsi qu'il sera détaillé ci-après à l'article **1.3.2** ci-après.

De son côté, le **RESERVANT** informe le **RESERVATAIRE** qu'il dispose de la faculté de désigner, à ses frais, un assistant à maîtrise d'ouvrage en vue d'effectuer la « relation client » auprès des différents cessionnaires de la VEFA, en ce qui concerne notamment la collecte des demandes de travaux modificatifs auprès des cessionnaires et des choix de prestations de ceux-ci, l'organisation des visites des biens à l'achèvement de leur cloisonnement, des états des lieux préparatoires à la constatation de l'achèvement et de la livraison des biens, de la constatation de l'achèvement et de la livraison, etc.

1.2 Délais

Si la conclusion de la Cession Partielle du Contrat de VEFA intervenait, à l'initiative du **RESERVANT**, au plus tard à la date indiquée au paragraphe 3.3 ci-après, elle aurait lieu en l'étude du notaire du programme dont les nom et adresse figurent au Titre II – « Projet », avec le concours du notaire le cas échéant choisi par le **RESERVATAIRE**.

Dans ce cas, le notaire choisi par le **RESERVANT** notifiera au **RESERVATAIRE**, par lettre recommandée avec accusé de réception, la date de signature et le projet d'acte de Cession Partielle du Contrat de VEFA ; cette notification devant intervenir un mois au moins avant la date de la signature notifiée, avec l'ensemble des pièces prévues par les lois et décrets en vigueur (qui pourront lui être adressées sous forme dématérialisée type CD Rom ou clé USB).

Nonobstant toutes éventuelles stipulations contraires du présent acte, le **RESERVATAIRE** déclare accepter irrévocablement, conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil et de l'article 43.1 du règlement européen eIDAS, que tout ou partie des pièces devant lui être notifiées pour les besoins de l'exécution du contrat, et notamment toutes celles requises pour la purge du droit de rétractation profitant au **RESERVATAIRE**, toute mise en demeure ou notification, lui soient notifiées par le **RESERVANT** et/ou le notaire choisi par le **RESERVANT**, par envoi recommandé électronique devant alors être adressé à chacune des adresses e-mail suivantes :

Réservataire 1 :@.....

Réservataire 2 :@.....

A cet égard, les parties conviennent que toutes notifications à faire en vertu des présentes, notamment au titre des dispositions des articles L. 271-1 et R.261-30 du Code de la construction et de l'habitation, pourront l'être valablement :

- soit au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au domicile actuel du **RESERVATAIRE** tel qu'indiqué ci-dessus
- soit au moyen d'un envoi recommandé électronique satisfaisant aux dispositions de l'article L.100 du Code des postes et télécommunications ci-dessous partiellement reproduites :

« I. – L'envoi recommandé électronique est équivalent à l'envoi par lettre recommandée, dès lors qu'il satisfait aux exigences de l'article 44 du règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur et abrogeant la directive 1999/93/CE.

Dans le cas où le destinataire n'est pas un professionnel, celui-ci doit avoir exprimé à l'expéditeur son consentement à recevoir des envois recommandés électroniques.

Le prestataire peut proposer que le contenu de l'envoi soit imprimé sur papier puis acheminé au destinataire dans les conditions fixées au livre 1er du présent code.

II. – Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article (...). ».

Le **RESERVATAIRE** déclare disposer des moyens techniques lui permettant d'accéder aux envois recommandés électroniques depuis le compte e-mail sus-indiqué et un navigateur Web fiable. Il déclare notamment disposer d'une boîte mail disposant de suffisamment d'espace libre pour recevoir lesdites notifications.

Le **RESERVATAIRE** s'engage à communiquer tout changement d'adresse e-mail et à ne pas filtrer les notifications.

Le **RESERVATAIRE** reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder.

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 **RESERVATAIRE** au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

En cas de pluralités de **RESERVATAIRES**, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chacun d'entre eux, ainsi qu'ils le reconnaissent.

Si le **RESERVATAIRE** n'avait pas signé l'acte authentique constatant la Cession Partielle du Contrat de VEFA au plus tard à la date indiquée à l'article **3.3** du Titre III ci-après, le **RESERVANT** pourra mandater le notaire en charge de recevoir l'acte de cession aux fins qu'il soit adressé au **RESERVATAIRE** par acte extrajudiciaire, une sommation de se présenter au jour et heure fixés par ses soins, en l'étude du notaire rédacteur de l'acte, à l'effet de procéder à la signature de la Cession Partielle du Contrat de VEFA. Si le **RESERVATAIRE** ne se présentait pas pour la signature de l'acte à la date prévue dans ladite sommation, le notaire serait requis par le **RESERVANT**, de dresser un procès-verbal de carence.

Dans le cas cité ci-dessus, comme dans celui où le **RESERVATAIRE** ferait connaître son intention de ne pas donner suite à la présente réservation, le **RESERVANT** redeviendrait libre de céder les droits qui résulteront de la VEFA afférents aux lots objet de la présente convention, à toute personne de son choix, et le dépôt de garantie versé demeurerait acquis à ce dernier.

La Cession Partielle du Contrat de VEFA afférents auxdits lots n'existera que par la signature de l'acte authentique.

1.3 Prix et modalités de paiement

1.3.1 Prix

Le prix de la Cession Partielle de Contrat afférents aux lots réservés aux présentes est stipulé à l'article **3.2** du Titre III ci-après. Il s'agit d'un prix ferme, définitif et non révisable.

Ce prix s'entend Taxe sur la Valeur Ajoutée comprise au taux mentionné à l'article **3.2.3** ci-après. En cas de modification de ce taux de TVA, le prix serait modifié pour tenir compte de l'incidence de cette modification. En tout état de cause, toute hausse ou baisse du taux de TVA fera la perte ou le profit du **RESERVATAIRE** devenu acquéreur, sans recours contre le **RESERVANT** devenu vendeur. Conformément aux dispositions de l'article 269, 2-a) bis du Code général des Impôts le taux de la T.V.A sera déterminé à chaque date d'exigibilité des fractions du prix payable à terme. En conséquence, ce taux ne sera pas nécessairement identique pour chaque fraction du prix stipulé payable à terme.

Le Prix ne tient pas compte :

- 1° - des frais de l'acte notarié qui constatera la Cession Partielle du Contrat de VEFA, y compris les frais de sa publication et les frais de l'affectation hypothécaire et de son inscription ci-après visée à l'article **1.3.2** qui suit, qui seront à la charge du **RESERVATAIRE**,
- 2° - de la quote-part des frais d'établissement du règlement de copropriété contenant état descriptif de division, qui sera à la charge du **RESERVATAIRE** au prorata des tantièmes de parties communes générales affectés aux lots objet des présentes,
- 3° - s'il y a lieu des frais liés au financement du **RESERVATAIRE**,
- 4° - et du coût des travaux modificatifs ou supplémentaires qui pourraient être demandés par le **RESERVATAIRE** par rapport à la notice descriptive annexée aux présentes, sous réserve de leur acceptation par la société CDC HS et la Ville de NEUILLY-SUR-SEINE (en sa qualité de co-maître d'ouvrage) pour autant que ces travaux modificatifs ou supplémentaires ne soient pas la conséquence d'une modification dont la société CDC HS et/ou le **RESERVANT** serait à l'origine.

Le **RESERVANT** restera faire son affaire de tout éventuelle clause d'intéressement qui serait prévue à la VEFA.

1.3.2 Modalités de paiement

Le prix de la Cession Partielle de Contrat sera payable selon l'échéancier indiqué à l'article **3.2.2** du Titre III ci-après, établi conformément aux dispositions de l'article R. 261-14 du Code de la construction et de l'habitation et selon les modalités ci-après définies.

Sur ce prix, il sera exigible comptant et il devra être payé par le **RESERVATAIRE** le jour même de la signature de la Cession Partielle du Contrat de VEFA, outre l'échéance n°1 visée audit échéancier (exigible à l'occasion et du seul fait de ladite signature), l'ensemble des échéances le cas échéant devenues exigibles compte tenu du stade d'avancement des travaux alors atteint.

Le **RESERVATAIRE** sera redevable du solde du prix de la Cession Partielle du Contrat de VEFA, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, conformément à l'échéancier stipulé à l'article **3.2.2** du Titre III ci-après. Il est précisé que les stades d'avancement des travaux ou de livraison, énoncés au paragraphe **3.2.2**, s'apprécieront à l'égard des locaux vendus et/ou des bâtiments dont ceux-ci dépendent.

Le **RESERVANT** rappelle à cet égard :

- que, conformément aux dispositions de l'article 1601-4 du Code Civil, la Cession Partielle du Contrat de VEFA, si elle se réalise, substituera de plein droit le **RESERVATAIRE**, devenu cessionnaire, dans les obligations du **RESERVANT**, devenu cédant, vis-à-vis de la société CDC HS, notamment en ce qui concerne l'obligation du **RESERVANT** de payer le prix de la VEFA qui lui aura été consentie par la société CDC HS, mais uniquement pour sa fraction se rapportant à la valeur des lots objet des présentes et restant alors exigible à la date de signature de la Cession Partielle du Contrat de VEFA ;
- que le solde du prix de la Cession Partielle du Contrat de VEFA comprendra en conséquence notamment le solde du prix de la VEFA se rapportant aux biens objet des présentes ;
- qu'aux termes du contrat de réservation consenti par la société CDC HS au **RESERVANT**, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté par extrait :

« (...)

- *Sous réserve de l'accord de la banque ayant émis la GFA et la GAPD Levée des Réserves, les échéances du Prix de Vente payables à terme seront acquittées par l'Acquéreur entre les mains du Vendeur, au nom et pour le compte du ou des Sous Acquéreurs, l'Acquéreur faisant son affaire personnelle, de la collecte des appels de fonds auprès du/des Sous Acquéreur(s), cette centralisation financière entre les mains de l'Acquéreur cessera en cas d'ouverture d'une procédure collective de ce dernier,*
- *Les appels de fonds des échéances du Prix de Vente payables à terme seront adressés par le Vendeur à l'Acquéreur qui fera son affaire personnelle de les adresser sans délai au(x) Sous Acquéreur(s),*
- *En cas de retard dans le paiement desdites échéances, l'Acquéreur supportera les pénalités de retard telles que fixées à l'Article 14.2,*
- *Le Vendeur versera à l'Acquéreur, toutes éventuelles pénalités (retard dans la Livraison), indemnités (mise en œuvre de l'Article relatif aux tolérances d'exécution des Biens) ou autres, qu'il pourrait en application des Présentes, devoir au(x) Sous Acquéreur(s), ce versement étant libératoire pour le Vendeur et l'Acquéreur faisant son affaire personnelle de la répartition desdites sommes entre le(s) Sous Acquéreur(s). A cet effet, ces derniers auront aux termes du Mandat renoncé à toute action à l'encontre du Vendeur en cas de défaillance ou de mauvaise exécution par l'Acquéreur de sa mission de répartition desdites sommes entre leurs mains,*
- *Dans l'hypothèse où la GFA et/ou la GAPD Levée des Réserves imposeraient le versement des échéances du Prix de Vente payables à terme sur un compte centralisateur ouvert dans les*

livres de la banque émettrice pour le compte du Vendeur, l'Acquéreur tant en sa qualité de mandataire des Sous Acquéreurs que d'acquéreur des Biens (pour le cas où il n'aurait pas cédé l'ensemble des Biens et conserverait une partie de sa propriété) versera sur ce compte centralisateur l'intégralité de l'Echéance Livraison exigible,

(...)

• Comme stipulé à l'Article 14.1*Erreur ! Source du renvoi introuvable.*, l'Acquéreur en vertu du Mandat, sera seul habilité à (i) actionner la GAPD Levée des Réserves, et à (ii) percevoir les sommes qui seraient versées par l'établissement bancaire ou financier qui aura délivré lesdites garanties, et à (iii) répartir les sommes ainsi perçues entre le/les Sous-Acquéreur(s) concerné(s),

(...)

- Le Vendeur s'interdira, aux termes de l'Acte de Vente, de poursuivre le/les Sous Acquéreur(s) qui se sera/seront régulièrement acquitté(s) à bonne date, entre les mains de l'Acquéreur du paiement des échéances du prix de la Vente payables à terme devenues exigibles lui/leur incombant ; en revanche, il conservera toute action à l'encontre de l'Acquéreur dans l'hypothèse où bien qu'ayant perçu lesdites sommes auprès du/des Sous Acquéreur(s) il ne les aurait pas payées au Vendeur,

- Comme indiqué précédemment à l'Article 14.3, la GAPD Prix de Vente, nonobstant la cession en tout ou en partie des Droits au titre de la VEFA, continuera à produire ses effets, sans qu'il ne soit nécessaire d'accomplir une quelconque démarche ou formalité, le texte de la GAPD Prix de Vente devra expressément viser ce cas de figure. »

Pour la parfaite compréhension des stipulations ci-dessus littéralement rapportées en caractères italiques, il est précisé qu'au sens de celles-ci :

- les termes « *Réservant* » et « *Vendeur* », indifféremment employés, s'entendent de la société CDC HS ;
- les termes « *Réservataire* » et « *Acquéreur* », indifféremment employés, s'entendent du **RESERVANT** ;
- les termes « *Sous-Acquéreurs* » et « *cessionnaire(s)* », indifféremment employés, s'entendent des différents cessionnaires des droits qui résulteront de la VEFA, au nombre desquels figurera le **RESERVATAIRE** en cas de réalisation du présent contrat de réservation ;
- les termes « *Vente* » et « *Acte de Vente* », indifféremment employés, s'entendent de la VEFA ;
- le terme « *Mandat* » s'entend du mandat devant être consenti par le **RESERVATAIRE** au **RESERVANT** aux termes même de la Cession Partielle du Contrat de VEFA, dont il est fait état à l'article **1.1.3** qui précède.

En considération des stipulations ci-dessus littéralement rapportées, il est expressément convenu que le **RESERVATAIRE** acquittera la totalité de son prix d'acquisition (y compris les fractions de celui-ci stipulées payables postérieurement à la signature de l'acte authentique constatant la Cession Partielle du Contrat de VEFA), directement entre les mains du **RESERVANT**, à charge pour ce dernier d'effectuer entre les mains de la société CDC HS et pour le compte du **RÉSERVATAIRE**, le versement de la quote-part du prix dont le **RESERVATAIRE** sera devenu redevable envers ladite société CDC HS en conséquence de la substitution prévue à l'article 1601-4 du Code Civil, et d'une manière plus générale à charge pour le **RESERVANT** d'assumer le paiement de la totalité du prix de la VEFA qui lui aura été consentie par la société CDC HS, en principal et tous intérêts de retard éventuels.

En conséquence de ce qui précède, le **RESERVATAIRE** devenu cessionnaire versera la totalité du prix de la Cession Partielle du Contrat de VEFA à intervenir entre les mains du seul **RESERVANT**.

Les règlements devront être effectués dans un délai de quinze (15) jours calendaires suivant l'envoi par le **RESERVANT** de chaque attestation d'avancement des travaux établie dans les conditions qui seront précisées aux termes de la VEFA, sauf pour l'échéance relative à la livraison, dont le paiement devra intervenir concomitamment à l'établissement du procès-verbal de livraison.

Le **RESERVANT** rappelle par ailleurs :

- qu'en conséquence de la garantie autonome de paiement à première demande bancaire qu'il remettra à la société CDC HS, celle-ci renoncera définitivement à l'hypothèque légale de vendeur et à l'action résolutoire y attachée, ainsi qu'à toute autre action résolutoire ;
- qu'il sera prévu, aux termes de la VEFA, la remise par la société CDC HS au profit du **RESERVANT** et de ses sous-acquéreurs, à l'occasion de la livraison, d'une garantie autonome de paiement à première demande (la « GAPD Levée des Réserves ») destinée à garantir la réalisation des travaux de levée des réserves, et à défaut, le paiement par la société CDC HS d'une somme égale au coût des réserves restant à lever au terme du délai qui lui sera imparti à cet effet (dans la limite de 3% du prix de la VEFA) ;
- qu'il sera prévu, aux termes de la VEFA, la constitution d'un séquestre (par prélèvement sur la fraction du prix de la VEFA exigible à la livraison des Biens d'une somme égale à 2% du prix de la VEFA) destinée à garantir l'obtention de la conformité administrative de l'ensemble immobilier ;
- que conformément (i) aux termes de la GAPD Levée des Réserves et (ii) à ceux de la VEFA, le **RESERVANT** sera seul habilité à mettre en jeu lesdites garanties en vertu des mandats devant lui être lui consentis par les différents cessionnaires, à charge pour le **RESERVANT** de verser les sommes qu'il percevrait de la société CDC HS auxdits cessionnaires, chacun à due concurrence des quotes-parts devant leur revenir, et ce, dans les conditions qui seront détaillées aux termes de la Cession Partielle du Contrat de VEFA ; la responsabilité de la société CDC HS ne pouvant en aucun cas être recherchée en cas d'erreur ou de défaut de versement par le **RESERVANT** des sommes entre les mains du/des cessionnaires concernés.

Etant entendu que le montant des sommes que viendrait à percevoir de la société CDC HS le **RESERVANT** pour défaut de justification de la conformité administrative sera reversé par celui-ci aux différents cessionnaires de la VEFA ; lesquelles sommes étant réparties entre les différents logements composant l'objet de la VEFA au prorata de leur surface habitable respective (telle qu'arrêtée aux termes de la VEFA).

Le paiement de la partie payable à terme du prix de la Cession Partielle du Contrat de VEFA sera garanti par une affectation hypothécaire que le **RESERVATAIRE** s'oblige à consentir au profit du **RESERVANT**, aux termes même de la Cession Partielle du Contrat de VEFA ; lequel **RESERVANT** s'engageant d'ores et déjà à céder son rang au profit du ou des éventuels prêteurs qui assureront le financement du prix de la Cession Partielle du Contrat de VEFA.

Les frais de cette affectation hypothécaire et de son inscription au service de la publicité foncière seront à la charge exclusive du **RESERVATAIRE**.

1.3.3 Indemnité éventuelle en cas de retard de signature de l'acte de Cession Partielle du Contrat de VEFA

Dans le cas exceptionnel où le **RESERVANT** accepterait, à la demande du **RESERVATAIRE**, de reporter la date de signature de l'acte devant constater la Cession Partielle du Contrat de VEFA au-delà de la date indiquée à l'article **3.3** du Titre III ci-après, le prix de la Cession partielle du Contrat de VEFA portant sur les lots désignés à l'article **3.1** dudit Titre III sera majoré d'une pénalité calculée au taux d'un pour cent (1%) par mois de retard, tout mois commencé étant considéré comme dû, à titre d'indemnité compensatrice du préjudice subi par le **RESERVANT** du fait du retard apporté à la signature de l'acte de cession, en particulier pour tenir compte des frais financiers supplémentaires encourus par ce dernier.

Cette indemnité s'appliquerait pour la période commençant à courir au-delà de la date indiquée à l'article **3.3** précité.

1.4 Date prévisionnelle de livraison

La date prévisionnelle de livraison est indiquée à l'article **3.4** du Titre III ci-après.

Cette date prévisionnelle de livraison est susceptible d'être adaptée préalablement à la régularisation de l'acte devant constater la Cession Partielle du Contrat de VEFA par-devant notaire en fonction de l'état d'avancement effectif des travaux et de la révision du calendrier d'exécution, sans recours possible contre le **RESERVANT** et/ou la société CDC HS.

Postérieurement à la régularisation de la Cession Partielle du Contrat de VEFA par acte authentique, la date prévisionnelle de livraison ne pourra être retardée qu'en raison de la survenance d'un cas de force majeure et/ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Pour l'application de ces stipulations, seraient notamment considérés comme :

① un cas de force majeure, tout cas de force majeure tel que défini par l'article 1218 du Code civil ou habituellement admis par la jurisprudence ;

② des causes légitimes de suspension du délai de livraison, celles prévues au contrat de réservation consenti par la société CDC HS au profit du **RESERVANT**, ci-après littéralement rapportées :

« a) *Les journées d'intempéries et de phénomènes climatiques impactant la poursuite du chantier et rendant ainsi dangereux ou impossible l'accomplissement du travail eu égard soit à la santé ou à la sécurité des intervenants sur le chantier retenues par le Maître d'œuvre et justifiées par les relevés météorologiques de la station la plus proche du chantier, empêchant les travaux de construction ou l'exécution des « voies et réseaux divers » (VRD) selon attestation du maître d'œuvre indiquant que les travaux ont été totalement interrompus pendant une durée équivalente à la suspension de délais ; Seules seront prises en compte les heures d'intempéries figurant sur les relevés (heures par heures) établis par Météo France (relevés heure par heure à fournir). Etant entendu que les heures prises en compte ne peuvent être que des heures de Jours Ouvrables et à des heures où le chantier est ouvert.*

Etant ici précisé :

- *Qu'une demi-journée d'intempéries est comptabilisée à partir d'une intempérie durant 2H ou plus, et*
 - *Qu'un jour d'intempéries est comptabilisé à partir d'une intempérie durant 4H ou plus sur la journée considérée,*
- b) *Les jours de retard consécutifs à des injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, sauf si ces injonctions sont imputables au Réservant ;*
- c) *Les grèves générales, particulières au secteur du Bâtiment où à ses fournisseurs ou aux professionnels dont l'activité dépend de celle-ci en ce compris les grèves d'un service public ou d'une catégorie socioprofessionnelle déterminée extérieure au chantier, et notamment du secteur socio professionnel des transports, et affectant le chantier et/ou conduisant à une paralysie de l'exécution ou de l'approvisionnement du chantier ;*
- d) *Les troubles résultant d'hostilités, attentats, révolutions, émeutes, manifestations violentes, guerre civile, insurrections, actes de sabotage, actes terroristes, découverte d'engins explosifs ou radioactifs, cataclysmes, inondations, foudre, incendie, secousses sismiques, pour autant que ces événements soient intervenus postérieurement à la signature de l'Acte Authentique de vente et aient effectivement entraînés un retard dans la progression des travaux ;*
- e) *Les retards résultant du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire de l'une des entreprises travaillant sur le chantier ou de leurs fournisseurs dûment justifiés par un certificat émanant du Greffe, ainsi que les retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise ou d'un prestataire de services se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par ceux-ci ;*
- f) *Les délais supplémentaires acceptés par le Réservataire pour l'exécution des travaux modificatifs demandés par ce dernier ;*
- g) *Les difficultés d'approvisionnement en matériels et matériaux nécessaires à la poursuite du*

- chantier, au niveau national et international dans la limite totale de quatre-vingt-dix (90) Jours Calendaires ;*
- h) Les retards imputables aux sociétés concessionnaires des différents fluides (électricité, gaz, Télécoms, Compagnie des Eaux etc.). Toute coupure d'électricité par le concessionnaire occasionnant un arrêt total du chantier (à charge pour le Réservant de justifier de demandes effectuées en temps utile) ;*
 - n) Les arrêts totaux de chantier résultant directement des mesures sanitaires prescrites par les autorités administratives, en cas d'épidémies ou de pandémies interdisant la poursuite du chantier ;*
 - o) Les retards provenant de la découverte fortuite après l'Acte de Vente d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de vestiges et engins de guerre,, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation. Cette cause légitime ne pouvant être invoquée par le Réservant que pour des découvertes fortuites antérieures à l'achèvement des fondations ;*
 - p) Les retards provenant de la découverte de site ou vestige archéologique, sous réserve pour le Vendeur d'avoir réalisé, conformément à ses obligations de professionnel de la construction, préalablement à la signature de l'Acte, l'ensemble des diligences et recherches usuelles en cette matière. Cette cause légitime ne pouvant être invoquée par le Réservant que pour des découvertes fortuites antérieures à l'achèvement des fondations ;*
 - q) Les retards occasionnés par la mise en œuvre de toute norme nouvelle apparue en cours de chantier dont l'exécution serait rendue obligatoire par la loi ou la réglementation avant Constatation de l'Achèvement et de la Livraison et qui serait applicable aux Biens dans la limite de soixante (60) Jours pour la totalité du chantier ;*
 - r) Les retards de paiement de l'Acquéreur ;*
 - s) Les retards imputables à l'Acquéreur tels que le choix tardif des prestations intérieures dès lors que les choix auront été présentés par le Réservant dans les conditions visées à l'Article 19.3 ;*
 - v) Toute cyberattaque dont le Vendeur serait victime, conventionnellement limitée à QUINZE (15) Jours Calendaires.*

Il est expressément convenu entre les Parties que si plusieurs causes légitimes de prorogation du délai de Livraison venaient à se produire simultanément, la période commune à ces causes légitimes ne serait comptabilisée qu'une seule fois.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension de délai telle que définie ci-dessus, la date prévisionnelle d'achèvement définie ci-dessus pour la Livraison des Biens sera différée d'un laps de temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait perturbé la poursuite normale des travaux en raison de la répercussion sur l'organisation du chantier. »

Le montant des pénalités de retard pouvant être dues par la société CHC HS pour retard de livraison sera perçu par le **RESERVANT** et reversé par celui-ci aux différents concessionnaires, lesquelles pénalités étant réparties entre les différents logements composant l'objet de la VEFA au prorata de leur surface habitable respective (telle qu'arrêtée aux termes de la VEFA).

1.5 Travaux modificatifs ou supplémentaires

Le **RESERVATAIRE** peut souhaiter apporter certaines modifications à son plan d'appartement dans la limite des possibilités offertes aux termes du catalogue d'option remis par le **RESERVANT**.

Afin de répondre au mieux aux éventuelles demandes de travaux modificatifs dans le cadre d'un bon déroulement des travaux, le **RESERVATAIRE** qui souhaite user de la faculté de demander des travaux modificatifs ou supplémentaires, devra formuler sa demande selon les modalités décrites ci-dessous.

La possibilité de réaliser des travaux modificatifs ou supplémentaires est subordonnée à l'accord exprès de la société CDC HS dans les conditions stipulées au contrat de réservation consenti par celle-ci au **RESERVANT**, prévoyant notamment ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« Le Réservant appréciera alors, en concertation avec Ville prise en sa qualité de Co Maître d'Ouvrage et avec le maître d'œuvre ayant la direction des travaux, si les modifications demandées sont réalisables, sans mettre obstacle à la délivrance de l'attestation de non-contestation de conformité. »

Le Réservant précise que ces demandes (i) devront respecter le marché de travaux conclu par la Ville prise en sa qualité de Co Maître d'Ouvrage avec l'entreprise générale (ii) ne devront pas entrer dans le champ d'application de la commande publique et entraîner une nouvelle obligation de mise en concurrence (en considération des travaux modificatifs d'ores et déjà commandés à l'entreprise au titre de la Phase 1).

Ces restrictions constituant des justes motifs de refus d'exécution des travaux modificatifs / supplémentaires demandés, pour autant que le Réservant en justifie au Réservataire ou à l'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage. »

Pour la parfaite compréhension des stipulations ci-dessus littéralement rapportées en caractères italiques, il est précisé qu'au sens de celles-ci :

- le terme « Réservant » s'entend de la société CDC HS ;
- le termes « Réservataire » s'entend du **RESERVANT**.

Au surplus, il ne pourra pas être pris en considération toute demande de travaux modificatifs ou supplémentaires qui impliquerait le recours à une entreprise non déjà présente sur le chantier et/ou qui aurait pour conséquence de retarder l'achèvement et la livraison des bâtiments D et/ou E.

Ces travaux ne pourront en aucun cas faire obstacle au règlement des appels de fonds correspondant à l'avancement de la construction tel qu'il est défini au présent contrat.

Ces travaux ne pourront être pris en compte qu'à compter de la signature de l'acte authentique de Cession Partielle du Contrat de VEFA et feront l'objet d'un contrat de travaux modificatifs dans le délai ci-après fixé au (i), assorti du versement soit d'un acompte soit de la totalité du montant desdits travaux. Ce contrat aura pour objet de fixer leur coût au moyen d'un devis, leurs conditions de paiement et, le cas échéant, l'incidence desdits travaux sur le délai de livraison prévu. Le coût des travaux modificatifs ou supplémentaires ne participera pas du caractère du prix fixé à l'acte de cession.

Etant ici précisé qu'en cas de demande de travaux modificatifs par le RESERVATAIRE, celui-ci ne pourra se prévaloir du motif de l'absence de chiffrage et de plan modifié pour reporter la date de signature notariée au-delà des délais prévus aux présentes.

Procédure de demande de travaux modificatifs ou supplémentaires

(i) Modalités de recevabilité des demandes de travaux modificatifs ou supplémentaires

Les modifications demandées par le **RESERVATAIRE**, ne pourront être prises en considération, que dès lors qu'elles auront été adressées au **RESERVANT** par lettre recommandée avec accusé de réception dans les délais ci-dessous :

- concernant les options techniques (modifications de cloisons, modifications électriques et de plomberie...) : au plus tard le 30 septembre 2025 ;
- concernant les options décoratives (changement des revêtements des sols et murs, aménagement de placards...) : au plus tard le jour du rendez-vous de choix des options décoratives.

Chaque premier dossier de demande d'option devra être accompagné d'un chèque établi à l'ordre du **RESERVANT** d'un montant forfaitaire de cinq cents euros (500,00 €) toutes taxes comprises, correspondant aux frais de dossier ; les dossiers de demande suivant seront facturés pour un montant forfaitaire de trois cents euros (300,00 €) s'ajoutant aux frais de dossier de la demande précédente.

Le **RESERVATAIRE** est informé de ce que sa demande de travaux modificatifs sera d'autant plus facile à satisfaire que le **RESERVANT** en sera saisi rapidement.

Toute demande d'option étant envoyée au-delà des dates limites susvisées ne pourra être traitée.

Les travaux modificatifs objet du contrat de travaux modificatifs bénéficieront des mêmes garanties que celles afférentes aux prestations de base.

En raison des dangers que présente un chantier de construction, le **RESERVATAIRE** s'interdit formellement de pénétrer dans l'immeuble en cours de construction et renonce à tout recours, à l'égard du **RESERVANT** et des entreprises travaillant sur le chantier, s'il lui advenait de passer outre cette interdiction.

(ii) Modalités d'acceptation ou de refus des travaux modificatifs

Après réception de la demande de travaux modificatifs, le **RESERVANT** soumettra cette demande à la société CDC HS, qui la transmettra à la Ville de NEUILLY-SUR-SEINE, en sa qualité de co-maitre d'ouvrage en charge de faire réaliser l'ensemble immobilier et au maître d'œuvre d'exécution de l'opération afin d'en apprécier la faisabilité. Le **RESERVANT** pourra toutefois discrétionnairement refuser de transmettre ladite demande s'il estime que celle-ci ne saurait être acceptée par la société CDC HS et/ou la Ville de NEUILLY-SUR-SEINE.

Après analyse de la demande, le **RESERVANT** informera le **RESERVATAIRE** de l'accord ou du refus de la société CDC HS de faire réaliser lesdits travaux.

Dans l'hypothèse où la demande serait acceptée, le **RESERVANT** adressera au **RESERVATAIRE** un contrat de travaux modificatifs auquel sera joint un devis incluant le coût de réalisation des travaux modificatifs, ainsi que le coût d'établissement des plans et études nécessaires à la réalisation desdits travaux.

Le **RESERVATAIRE** disposera alors d'un délai de quinze (15) jours pour confirmer son accord en retournant le contrat de travaux modificatifs et le devis datés, signés et revêtus de la mention manuscrite « bon pour accord », le tout accompagné du versement de l'acompte prévu au devis précité si l'acceptation du **RESERVATAIRE** vient à survenir après la signature de la Cession Partielle du Contrat de VEFA.

Dans l'hypothèse où l'acceptation du **RESERVATAIRE** viendrait à survenir avant la signature de la Cession Partielle du Contrat de VEFA, l'acte de cession prendra en compte les travaux modificatifs considérés ; le montant TTC des travaux considérés, tel que résultant du devis précité, sera alors ajouté au prix de la Cession Partielle du Contrat de VEFA et sera payable dans les mêmes conditions que celui-ci.

Le silence du **RESERVATAIRE** à l'issue dudit délai de quinze (15) jours vaudra renonciation à la demande de travaux modificatifs. Les frais de dossier de ladite demande resteront acquis au **RESERVANT**.

Il est ici précisé que le **RESERVATAIRE** devra justifier au **RESERVANT**, lors de la signature du contrat de travaux modificatifs, de la disponibilité des fonds ou de l'obtention d'un financement complémentaire permettant le règlement de ces travaux modificatifs.

(iii) Conditions générales d'acceptation des travaux modificatifs

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

- les travaux ne devront pas nécessiter l'obtention d'une quelconque autorisation administrative modificative, et notamment aucun permis de construire modificatif ;
- les travaux devront être conformes à la réglementation en vigueur en matière de construction, d'hygiène, de sécurité et d'ordre public (en particulier la réglementation handicapés), au permis de construire et aux éventuels permis de construire modificatifs ultérieurs, à l'état descriptif de division volumétrique, à l'état descriptif de division - règlement de copropriété et leurs éventuels modificatifs, et plus généralement à toute réglementation applicable en matière de construction ;
- les travaux ne pourront entraîner aucune démolition des constructions déjà réalisées ;
- les travaux ne devront pas perturber le bon déroulement du chantier ;
- les travaux ne devront pas porter atteinte directement ou indirectement aux droits des autres copropriétaires ;
- ils ne devront pas avoir pour résultat de porter atteinte à la stabilité des structures de l'immeuble, à son isolation phonique ou thermique, et ne devront en aucun cas engendrer des troubles dans le déroulement du chantier ;
- ils ne devront pas modifier la destination des locaux ;
- les travaux modificatifs, s'ils sont acceptés par la société CDC HS, seront exécutés par les entreprises déjà titulaires d'un marché de travaux sur le chantier ;
- le **RESERVATAIRE** s'interdit d'intervenir directement auprès du maître d'œuvre et des entreprises durant le déroulement des travaux.

1.6 Dépôt de garantie

En contrepartie de la réservation, objet du présent contrat, le **RESERVATAIRE** versera par virement dans les quinze (15) jours des présentes au bénéfice de Maître Emilie BONNAMAS-BERTUCAT, Notaire à PARIS (75008), 55 boulevard Haussmann, chargée de recevoir la Cession Partielle du Contrat de VEFA au profit du **RESERVATAIRE**, à un compte spécial ouvert au nom du **RESERVATAIRE** ou ouvert au nom de l'opération comportant une rubrique par **RESERVATAIRE**, un dépôt de garantie dont le montant est stipulé au paragraphe 3.5 du Titre III ci-après qui restera indisponible, incessible et insaisissable conformément à l'article L. 261.15 du Code de la construction et de l'habitation.

Cette somme versée au compte susvisé s'imputera sur la partie du prix payable à la signature de l'acte authentique en cas de réalisation de la Cession Partielle du Contrat de VEFA. A cet effet, lors de la signature de celle-ci, le **RESERVATAIRE** donnera l'ordre irrévocable au Notaire de verser cette somme sur le compte ouvert au nom du **RESERVANT** auprès de la banque centralisant, pour celui-ci, l'opération.

Cette somme déposée en garantie sera acquise au **RESERVANT** dans le cas où le **RESERVATAIRE** ferait connaître son intention de ne pas signer alors que toutes les conditions suspensives seraient réalisées, ou ne se présenterait pas au rendez-vous fixé pour la signature de la Cession Partielle du Contrat de VEFA après avoir été avisé dans les conditions prévues au présent contrat.

En tant que de besoin, le **RESERVATAIRE** donne par les présentes, ordre irrévocable au Notaire, de débloquent le montant du dépôt de garantie, sur simple présentation par le **RESERVANT** :

- d'un exemplaire des présentes,
- du récépissé d'envoi de la lettre de mise en demeure de signer l'acte authentique,
- du procès-verbal de carence dressé par le notaire du projet.

Le dépôt de garantie sera restitué au **RESERVATAIRE** :

- dans les cas prévus par l'article R. 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduit ci-après. Dans un tel cas, le **RESERVATAIRE** devra notifier par lettre recommandée avec accusé de réception sa demande motivée de remboursement au **RESERVANT** et au dépositaire,
- en cas de non réalisation des conditions suspensives éventuellement stipulées à l'article 3.6 du Titre III des présentes ou si les conditions nécessaires à la réalisation de l'opération ne sont en définitive pas réunies.

Le dépôt de garantie sera également restitué si le **RESERVATAIRE** use de son droit de rétractation dans le délai de dix (10) jours, prévu à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

A défaut de versement du dépôt de garantie dans les quinze (15) jours calendaires à compter des présentes, le présent contrat de réservation sera considéré comme nul et non avenu, si bon semble au **RESERVANT**, après une simple mise en demeure notifiée au **RESERVATAIRE** par le **RESERVANT** ou le notaire choisi par le **RESERVANT**, par lettre recommandée avec accusé de réception, restée infructueuse à l'expiration d'un délai de huit (8) jours calendaires à compter de la première présentation de ladite lettre recommandée.

Le dépôt de garantie ne peut en aucun cas être considéré comme des arrhes au sens de l'article 1590 du Code civil.

1.7 Reproduction des 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 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 le 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 immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique 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 % le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité ;*
- c) Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10 % aux prévisions dudit contrat ;*
- d) Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;*
- e) Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 %.*

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

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

1.8 Remise des documents

Le **RESERVATAIRE** reconnaît avoir reçu les pièces annexées aux présentes, savoir :

- le plan masse,
- la notice descriptive,
- le plan de l'appartement réservé avec sa surface approximative,
- le(s) plan(s) de repérage du parking et/ou de la cave,
- l'Etat des Risques et Pollutions – l'Etat des nuisances sonores aériennes.

1.9 Election de domicile

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

- le **RESERVANT** en son siège social,
- le **RESERVATAIRE** en son domicile indiqué ci-dessus.
- Le **RESERVATAIRE** en son siège social.

1.10 Reproduction de l'article 27 de la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés

« Les personnes auprès desquelles sont recueillies des informations nominatives doivent être informées :

- *du caractère obligatoire ou facultatif des réponses,*
- *des conséquences à leur égard d'un défaut de réponse,*
- *des personnes physiques ou morales destinataires des informations,*
- *de l'existence d'un droit d'accès et de rectification ».*

Les informations recueillies lors des différents entretiens ayant abouti à la conclusion du présent contrat seront exploitées conformément à la loi ci-dessus précitée.

Elles serviront à préparer l'éventuel acte de Cession Partielle du Contrat de VEFA et sont obligatoires. Elles sont intégrées dans un fichier commercial propre au **RESERVANT** et seront communiquées à CDC HS dans le cadre de l'établissement de l'acte de cession partielle du Contrat de VEFA.

Elles peuvent faire l'objet d'un droit d'accès et de rectification.

1.11 Reproduction des articles L. 271-1 et L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation – Faculté de rétractation

En vertu des dispositions de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, les biens étant à usage d'habitation et le **RESERVATAIRE** étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter.

A cet effet, une copie du présent acte et ses annexes lui sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans un délai de dix (10) jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification, le **RESERVATAIRE** pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception au domicile élu par le **RESERVANT**.

Il est ici précisé au **RESERVATAIRE** que dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci sera considérée comme définitive.

En cas de pluralité de **RESERVATAIRES** :

- la renonciation d'un seul emportera automatiquement renonciation de tous à la convention.
- pouvoirs sont donnés réciproquement entre eux afin de retirer au nom et pour le compte du ou des autres réservataires toute lettre recommandée avec accusé de réception portant notification des présentes dans le respect de l'article L.271-1 susvisé.

Les dispositions des articles L.271-1 et L 271-2 du Code de la construction et de l'habitation sont rapportées aux présentes :

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.

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. »

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. »

1.12 Etat des Risques – Aléas naturels miniers ou technologiques, sismicité potentiel radon et sols pollués – Plan d'exposition au bruit

La loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages, a créé dans son article 77, codifié à l'article L 125-5 du Code de l'environnement, une obligation d'information en cas d'acquisition ou de location de tout bien immobilier (bâti et non bâti) situé notamment en zone de sismicité ou/et dans un plan de prévention des risques prescrit ou approuvé.

De même, la loi du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités a créé dans son article 94, codifié à l'article L 112-11 du Code de l'urbanisme, une obligation d'information en cas d'acquisition ou de location d'un bien immobilier (bâti ou non bâti constructible) à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et habitation situé dans une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit.

Sont demeurés ci-après annexés, après avoir été visés par les parties, l'Etat des Risques mentionnant les aléas naturels, miniers ou technologiques, les risques de sismicité, liés au radon et aux sols pollués, établi depuis moins de six mois, ainsi que l'état des nuisances sonores aériennes, relatifs aux biens objet des présentes.

En outre, le **RESERVANT** déclare qu'à sa connaissance :

- les biens à ce jour édifiés sur le terrain d'assiette de l'ensemble immobilier n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L 125-2 ou L 128-2 du code des assurances, survenu pendant la période durant laquelle il était propriétaire du dit bien.
- et qu'il n'a pas connaissance du versement d'une telle indemnité au titre de sinistres intervenus préalablement aux présentes.

1.13 Protection des données personnelles

En application des articles 38 et suivants de la loi 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, toute personne physique a le droit de s'opposer pour des motifs légitimes à ce que des données à caractère personnel la concernant fassent l'objet d'un traitement.

Toute personne physique justifiant de son identité peut exiger du responsable d'un traitement que soient rectifiées, complétées, mises à jour, verrouillées ou effacées les données à caractère personnel la concernant qui sont inexactes, incomplètes, équivoques, périmées ou dont la collecte, l'utilisation, la communication ou la conservation est interdite.

Dans le cadre du présent contrat, le **RESERVANT** traite des informations relatives au **RESERVATAIRE**, communiquées par le **RESERVATAIRE** au **RESERVANT** afin de lui permettre d'exécuter ses obligations en vertu du présent contrat. Ces informations constituent des « données personnelles ».

Pour exercer ce droit, vous pouvez envoyer un mail à l'adresse suivante : donneespersonnelles@emerige.com

Titre II – PROJET

2.1 Consistance générale du projet

A. Les biens objet des présentes, désignés à l'article **3.1** du Titre III ci-après, dépendront de l'ensemble immobilier dont la réalisation a été entreprise sur le terrain sis à NEUILLY-SUR-SEINE (Hauts-de-Seine), 167 - 169 avenue Charles de Gaulle, 10, 14, 20 et 22 rue Pierret, d'une superficie totale de 7847 m², par la Ville de NEUILLY-SUR-SEINE et la société CDC HS, en deux phases et devant comprendre dans son état futur d'achèvement :

▪ en ce qui concerne sa 1^{ère} phase :

- quatre-vingt-trois (83) logements locatifs sociaux financés en PLAI et en PLUS, dépendant des bâtiments A et B,
- les équipements publics suivants : une partie de la médiathèque et une partie du Centre Technique Municipal,

▪ en ce qui concerne sa 2nde phase :

- cent dix-huit (118) logements locatifs sociaux financés en PLAI, en PLUS et en PLS, dépendant des bâtiments C, F et G,
- cinquante-trois (53) logements libres composant les bâtiments D et E devant composer l'objet de la VEFA ;
- les équipements publics suivants : le surplus de la médiathèque, le surplus du Centre Technique Municipal et une salle polyvalente ;
- cent dix-sept (117) emplacements de stationnement situés au premier sous-sol répartis comme suit :
 - . soixante-quatorze (74) emplacements de stationnement composant l'accessoire des logements dépendant des bâtiments D et E et comprenant notamment celui ou ceux objet des présentes ;
 - . quarante (40) emplacements de stationnement conservés par la société CDC HS (affectés aux logements sociaux) et trois (3) emplacements de stationnement destinés à la Ville pour la médiathèque,
- soixante et onze (71) emplacements de stationnements situés au deuxième sous-sol destinés à la Ville (Centre Technique Municipal).

Après achèvement, les bâtiments collectifs dénommés D et E, élevés d'un rez-de-chaussée et de huit (8) étages, comprendront :

- 53 logements libres en accession,
- 74 emplacements de stationnement répartis sur un niveau de sous-sol,
- 29 caves ou celliers répartis au rez-de-chaussée et au premier étage.

(sans préjudice de la faculté réservée au **RESERVANT** de subdiviser ou de réunir librement lesdits lots).

L'accès véhicules se fera depuis la rue Pierret.

L'accès piétons aux bâtiments D et E est prévue notamment depuis l'allée Pierre Chalon, s'inscrivant à ce jour au sein du volume 49 et accessible depuis la rue Pierret.

B. Le **RESERVANT** déclare qu'il résulte du contrat de réservation qui lui a été consenti par la société CDC HS :

- que l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'ensemble immobilier a été à ce jour obtenu par la Ville de NEUILLY-SUR-SEINE à titre définitif (permis de démolir, permis de construire et permis de construire modificatif).

Ces autorisations administratives seront détaillées aux termes de l'acte devant constater la Cession Partielle du Contrat de VEFA.

- que les travaux entrepris en sont actuellement au stade suivant :

- travaux de démolition de la Phase 1 à ce jour achevés ;
- achèvement des travaux de construction de la Phase 1 prévu en juillet 2025 ;
- travaux de démolition de la Phase 2 actuellement en cours.

Il est ici précisé que la société CDC HS a définitivement offert à titre de compensation à la Ville de NEUILLY-SUR-SEINE, 5.042 m² de surface de plancher à destination d'habitation correspondant aux bâtiments D et E devant être réalisés au titre de la phase 2 de l'ensemble immobilier.

C. L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état description de division en volumes (EDDV), les bâtiments D et E s'inscrivant, avec leurs emplacements de stationnement accessoires et locaux techniques, au sein des volumes 22 et 48.

Cet ensemble immobilier a également donné lieu à l'établissement d'une association syndicale libre (ASL) ayant pour objet l'appropriation et la gestion de divers éléments d'intérêt collectif.

Par ailleurs, les bâtiments D et E, avec leurs emplacements de stationnement accessoires et locaux techniques, s'inscrivant au sein des volumes 22 et 48, feront l'objet, préalablement à la Cession Partielle du Contrat de VEFA, d'un état descriptif de division, contenant règlement de copropriété (EDD-RCP).

En conséquence de quoi, les biens objet des présentes seront constitutifs de lots de copropriété et le **RESERVATAIRE** sera membre de plein droit de l'ASL, du seul fait de la régularisation de la Cession Partielle du Contrat de VEFA.

Les copies de l'EDDV, des statuts d'ASL et de l'EDD-RCP et de leurs éventuels modificatifs, seront adressés au **RESERVATAIRE** préalablement à la signature de l'acte de Cession Partielle du Contrat de VEFA.

D. Le **RESERVANT** a exprimé auprès de la société CDC HS le souhait que l'usage de l'allée Pierre Chalon soit privatisé de sorte que celui-ci soit réservé exclusivement à la desserte piétonne des bâtiments D et E, dont dépendent les biens réservés aux présentes.

A cet égard, le **RESERVANT** rappelle :

- qu'à ce jour, l'allée Pierre Chalon dépend du volume 49 appartenant à la Ville de NEUILLY-SUR-SEINE ;
- que ce volume 49 a vocation à être cédé par la Ville de NEUILLY-SUR-SEINE à l'ASL et à être à l'usage de tous les occupants de l'ensemble immobilier ;
- que la privatisation de l'allée Pierre Chalon suppose en conséquence l'accord de la Ville de NEUILLY-SUR-SEINE et la modification des actes régissant l'organisation juridique de l'ensemble immobilier (subdivision du volume 49 aux fins de distraire de celui-ci l'allée Pierre Chalon et ses abords, modification des statuts d'ASL, ...)
- que quand bien même l'allée Pierre Chalon serait privatisée, celle-ci sera grevée d'une servitude de passage pompiers (passage piétons) au profit de l'immeuble voisin cadastré section AJ numéro 168 (afin de permettre exclusivement le passage d'un tuyau dérouleur pour activer les colonnes sèches du fonds dominant) ;

Et s'oblige à faire ses meilleurs efforts pour tenter de parvenir à obtenir la privatisation de l'allée Pierre Chalon.

Il est expressément convenu que cette privatisation ne saurait constituer une condition essentielle et déterminante du consentement du **RESERVATAIRE** au présent contrat de réservation, le **RESERVATAIRE** étant tenu par les termes de présente convention quand bien même l'allée Pierre Chalon ne pourrait pas, pour quelque raison que ce soit, être privatisée et réservée à l'usage exclusif des propriétaires et occupants des bâtiments D et E, ce que le **RESERVATAIRE** déclare accepter expressément.

2.2 Situation au plan foncier

2.2.1 Assiette foncière

L'ensemble immobilier dont la consistance a été décrite ci-dessus aura pour assiette foncière le terrain situé à NEUILLY-SUR-SEINE (Hauts-de-Seine), 167 - 169 avenue Charles de Gaulle, 10, 14, 20 et 22 rue Pierret, d'une superficie totale de 7847 m², cadastré à ce jour :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
AJ	39	20 rue Pierret	00 ha 06 a 15 ca
AJ	43	10 rue Pierret	00 ha 08 a 83 ca
AJ	142	14 rue Pierret	00 ha 00 a 05 ca
AJ	146	167 avenue Charles de Gaulle	00 ha 63 a 44 ca

Il est ici précisé que cette référence cadastrale pourra faire l'objet d'un remaniement en vue d'une nécessité administrative.

L'acte de Cession Partielle du Contrat de VEFA détaillera les diverses mitoyennetés et servitudes grevant ou profitant au terrain d'assiette de l'ensemble immobilier, lesquelles ne devront pas faire obstacle à la réalisation des biens.

2.3 Notaire du RESERVANT :

Les plans, documents descriptifs, règlement de copropriété et état descriptif de division, et tout acte modificatif éventuel seront déposés au rang des minutes de l'office notarial de :

Maître Emilie BONNAMAS BERTUCAT
Office notarial – SAS CHEUVREUX
55, boulevard Haussmann
75008 PARIS

Chez laquelle les actes de Cession Partielle du Contrat de VEFA seront signés.

2.4 Dépôt de garantie

Les dépôts de garantie des réservataires de ce projet seront déposés auprès de l'office notarial « SAS CHEUVREUX » au sein duquel exerce Maître Emilie BONNAMAS-BERTUCAT.

2.5 Assurances dommages-ouvrage – C.N.R – C.C.R.D et T.R.C.

En application des articles L. 242-1 et suivants du Code des assurances, le **RESERVANT** devra justifier de la souscription par la société CDC HS des assurances « Dommages-Ouvrage », « Constructeur Non Réalisateur » (C.N.R), « Contrat collectif de responsabilité décennale » (C.C.R.D) et « Tous Risques Chantier » (T.R.C) concernant l'ensemble immobilier dont dépendront les biens objet des présentes.

2.6 Garanties

Il est ci-après sommairement récapitulé les garanties dont bénéficiera le **RESERVATAIRE** devenu cessionnaire du contrat de VEFA en ce que celui-ci se rapporte aux seuls biens objet des présentes :

TABLEAU RECAPITULATIF DES GARANTIES

Garantie	Délai	Point de départ	Texte
Vices apparents ou défauts de conformité apparents (avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession)	1 mois (action dans l'année)	Le plus tardif des 2 événements : Réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	1642-1 et 1648 Code civil
Isolation phonique	1 an	Prise de possession	L. 124-4 C.C.H
Parfait achèvement	1 an	Réception des ouvrages	1792-6 al.2 Code civil
Bon fonctionnement éléments d'équipements dissociables	2 ans	Réception	1792-3 Code civil
Dommmages : <ul style="list-style-type: none">▪ compromettant la solidité de l'ouvrage ;▪ rendant impropre l'ouvrage à sa destination ;▪ ou bien affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables	10 ans	Réception	1646-1, 1792 et 1792-2 Code civil

Titre III - CONDITIONS PARTICULIERES

3.1 Désignation des locaux objets du présent contrat

3.1.1 Dans l'ensemble immobilier situé à NEUILLY (92200), rue Pierret :

Type	Appartement de _____ pièces principales	Parking	Cellier /cave
Bâtiment			
Etage			
Numéro commercial			
Surface habitable appartement	_____ m ²		
Surface balcon, terrasse	_____ m ²		
Surface jardin	_____ m ²		

Il est ici précisé que les numéros indiqués aux présentes correspondent aux numéros commerciaux. Ils peuvent être différents des numéros de lot qui les désigneront dans l'état descriptif de division.

Il est expressément convenu qu'une certaine tolérance sera admise lors de l'exécution des travaux par rapport aux cotes et surfaces du plan, notamment pour des raisons techniques, sans que :

- la surface habitable, définie à l'article R. 156-1 du Code de la construction et de l'habitation, de l'appartement objet des présentes puisse varier de plus de **trois virgule cinq pour cent (3,5 %)** par rapport à celle indiquée ci-dessus ; étant convenu que ces surfaces et ces cotes seront appréciées globalement par logement et non pièce par pièce ;
- la surface des locaux et espaces accessoires au logement réservé aux présentes (cave, balcon(s), terrasse(s) s'il en existe, mais hors jardins) puisse varier de plus de **dix pour cent (10%)** par rapport à celle indiquée au(x) plan(s) annexées ci-dessus ; étant convenu que ces surfaces seront appréciées par local et par espace accessoire et non à l'échelle globale de tout les locaux et espaces accessoires affectés au logement objet des présentes ;
- la surface du/des jardins, s'il en existe, puisse varier de plus **de dix pour cent (10%)** par rapport à la surface globale indiquée pour ceux-ci au(x) plan(s) annexées aux présentes.

Concernant cette clause de tolérance des surfaces, il est également convenu entre les parties que :

- les surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètre ne constituent pas de la surface habitable et ne sont donc pas prises en compte dans le calcul de la tolérance de surfaces.
- si la surface habitable globale du logement est inférieure de plus de 3,5 % par rapport à la surface habitable mentionnée à l'acte de Cession Partielle du Contrat de VEFA, alors le **RESERVATAIRE** pourra demander une diminution du prix hors taxe de ladite cession, déterminée (i) proportionnellement à la surface manquante au-delà du seuil de tolérance de 3,5% susvisé et (ii) sur la base de la somme forfaitaire hors taxe convenue entre les Parties de **DIX MILLE QUATRE-VINGT-TROIS EUROS (10.083,00 Euros HT)** par m² de SHAB manquant au-delà de la tolérance susvisée, constitutive d'une franchise ;
- si la surface des locaux et espaces accessoires au logement réservé aux présentes, ou l'un de ceux-ci, est inférieure de plus de 10% par rapport aux surfaces mentionnées, pour lesdits locaux et espaces accessoires, à la Cession Partielle du Contrat de VEFA, alors le **RESERVATAIRE** pourra demander une diminution du prix hors taxe de ladite cession, déterminée (i) proportionnellement à la surface manquante au-delà du seuil de tolérance de 10% susvisé et (ii) sur la base de la somme hors taxe forfaitaire convenue entre les Parties de **TROIS MILLE VINGT-CINQ EUROS (3.025,00 Euros HT)** par m² de surface manquant au-delà de la tolérance susvisée, constitutive d'une franchise ;

- si la surface globale du ou des jardins accessoires au logement réservé aux présentes est inférieure de plus de 10% par rapport à la surface mentionnée pour ceux-ci à la Cession Partielle du Contrat de VEFA, alors le **RESERVATAIRE** pourra demander une diminution du prix hors taxe de ladite cession, déterminée (i) proportionnellement à la surface de jardin manquante au-delà du seuil de tolérance de 10% susvisé et (ii) sur la base de la somme hors taxe forfaitaire convenue entre les Parties de **MILLE CINQ CENT DOUZE EUROS (1.512,00 Euros HT)** par m² de surface de jardin manquant au-delà de la tolérance susvisée, constitutive d'une franchise.

En contrepartie de pareille réduction du prix de la Cession Partielle de Contrat, le **RESERVANT** conservera le bénéfice de toute éventuelle réduction du prix de la VEFA liée à tout déficit de surfaces des biens objet des présentes.

Rappel étant également ici fait :

- qu'en cas d'impératif technique ou de contrainte administrative, il pourra être implanté tous regards de visite, canalisation, gaine enterrée ou apparente sur les jardins privatifs, terrasses, loggias ou balcons ;
- que sur le ou les plans joints aux présentes ne figurent pas en général les retombées, soffites, faux-plafonds, canalisations ; toutefois, lorsque ces éléments sont figurés, ils le sont à titre indicatif, le positionnement définitif de ces ouvrages étant susceptible d'évoluer en fonction des différentes études techniques des corps d'états.
- que les dimensions et les implantations des appareils de chauffage, lorsqu'ils sont représentés sont indicatifs et seront soumis à la conformité de l'étude thermique

3.2 Prix

3.2.1 Le prix Toutes Taxes Comprises de la Cession Partielle du Contrat de VEFA se rapportant aux lots ci-dessus désignés est de :

_____ €
 (
 _____ euros)

Lequel prix s'appliquant, savoir :

- à l'appartement et, le cas échéant au cellier, à hauteur de _____ €
 (_____ euros)
- au(x) parking(s) à hauteur de _____ €
 (_____ euros)

Les frais de l'acte authentique de Cession Partielle du Contrat de VEFA, soit les droits et taxes, la contribution de sécurité immobilière, les émoluments TTC du/des notaires, les frais de l'affectation hypothécaire, ainsi que les frais de publicité foncière, seront à la charge du **RESERVANT**.

Ces frais n'incluent pas ceux visés au paragraphe **1.3.1** comme restant à la charge exclusive du **RESERVATAIRE**.

3.2.2 Le prix de la Cession Partielle de Contrat sera payable selon les modalités suivantes :

L'échéancier de paiement du prix de la Cession Partielle du Contrat de VEFA sera le suivant :

N°	Stade d'achèvement	Fraction TTC exigible du Prix de la Cession Partielle du Contrat de VEFA	Cumul
1	A la signature de la Cession Partielle du Contrat de VEFA	20 %	20 %
2	A l'achèvement des fondations des Bâtiments D et E	15%	35%
3	A l'achèvement du plancher bas du rez-de-chaussée des Bâtiments D et E	10%	45%
4	A l'achèvement du plancher bas du 4ème étage des Bâtiments D et E	10%	55%
5	A la mise hors d'eau des Bâtiments D et E	15%	70%
6	A la mise hors d'air des Bâtiments D et E	10%	80%
7	A l'achèvement du cloisonnement des Bâtiments D et E	10%	90%
8	A l'achèvement des Biens	5%	95%
9	A la livraison des Biens	5%	100%

Ainsi qu'il est dit à l'article **1.3.2** du Titre I qui précède, il sera exigible comptant le jour de la signature de l'acte authentique constatant la Cession Partielle du Contrat de VEFA, outre l'échéance n°1 susvisée, toute éventuelle échéance ultérieure devenue exigible compte tenu du stade d'avancement des travaux alors atteint.

Les appels de fonds seront effectués en fonction de l'avancement des travaux justifiés par des attestations du maître d'œuvre.

Tout retard dans leur paiement entraînera une pénalité calculée au taux de 1 % par mois de retard, prorata temporis à compter du 1^{er} jour de retard, à titre d'indemnité compensatrice du préjudice subi par le **RESERVANT**.

Le prix sus indiqué est FERME, DEFINITIF ET NON REVISABLE, TVA incluse au taux mentionné ci-dessous à l'article **3.2.3**.

3.2.3 Taxe sur la Valeur Ajoutée

Le prix visé à l'article **3.2.1** ci-dessus inclut la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux de 20 %.

La modification du taux de TVA fera la perte ou le profit du **RESERVATAIRE**, sans recours contre le **RESERVANT**, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

3.3 Réalisation de la vente

La signature de l'acte de Cession Partielle du Contrat de VEFA interviendra à l'initiative du **RESERVANT** ou du notaire choisi par le **RESERVANT**, un mois après la notification faite au **RESERVATAIRE**, prévue à l'article **1.2** du Titre I ci-dessus. Cette signature interviendra en l'étude du notaire du **RESERVANT** indiqué à l'article **2.3** du Titre II, dans les dix (10) jours ouvrés suivant l'expiration du délai d'un mois visé à l'article R.261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation suite à la notification du projet d'acte, et prévisionnellement, à ce jour, sauf prorogation du délai imparti pour la réalisation des conditions suspensives, notamment celle relative au caractère définitif du permis de construire, au plus tard le **24 juillet 2026 (vingt-quatre juillet deux mille vingt-six)**.

3.4 Date prévisionnelle de livraison

La livraison de l'ensemble immobilier, dont dépendront les biens objet des présentes, interviendra prévisionnellement au plus tard le **TRENTE JUIN DEUX MILLE VINGT-HUIT (30 juin 2028)**, sous réserve des cas de force majeure et/ou causes légitimes de suspension décrites à l'article **1.4. du Titre I**.

Si tel est le cas, le **RESERVATAIRE** est informé qu'un courrier lui sera adressé par le **RESERVANT** lui indiquant la date de report de livraison des biens.

3.5 Dépôt de garantie

Au titre du dépôt de garantie et en contrepartie de la présente réservation, une somme de :
€ (euros)

sera versée, dans les 15 jours des présentes, par le **RESERVATAIRE** au moyen d'un **virement au profit de Maître Emilie BONNAMAS-BERTUCAT, Notaire**.

Code banque	Code guichet	Compte	Clé RIB	IBAN	BIC
40031	00001	0000119727M	27	FR44 4003 1000 0100 0011 9727 M27	

A défaut de versement du dépôt de garantie dans les quinze (15) jours calendaires à compter des présentes, le présent contrat de réservation sera considéré comme nul et non avenue, si bon semble au **RESERVANT**, après une mise en demeure notifiée au **RESERVATAIRE** par le **RESERVANT** ou par le notaire choisi par le **RESERVANT**, par lettre recommandée avec accusé de réception, restée infructueuse à l'expiration d'un délai de huit (8) jours calendaires à compter de la première présentation de ladite lettre recommandée.

3.6 Conditions suspensives

Le présent contrat de réservation est conclu sous les conditions suspensives suivantes :

3.6.1 Signature de l'acte notarié constatant la VEFA devant être consentie par la société CDC HS au RESERVANT

La réalisation de la Cession Partielle du Contrat de VEFA est soumise à la condition suspensive de la régularisation par la société CDC HS de la VEFA au profit du **RESERVANT**, sous les charges et conditions du contrat de réservation que celle-ci a consenti à ce dernier et dont le délai de réalisation a été fixé au 26 mai 2026, sans préjudice de toute éventuelle prorogation de cette date.

Précision étant ici faite que le **RESERVANT** pourra discrétionnairement, soit se prévaloir de la défaillance des conditions suspensives stipulées à son profit aux termes dudit contrat de réservation, soit y renoncer.

3.6.2 Origine de propriété et situation hypothécaire

La réalisation de la Cession Partielle du Contrat de VEFA est soumise à la condition suspensive qu'il soit justifié par le Réservant :

- d'un titre de propriété régulier sur les biens objet des présentes et d'une origine de propriété incommutable concernant ceux-ci couvrant une période trentenaire,
- et de l'absence de charges réelles, notamment privilèges, hypothèques, commandement de saisie ou empêchement, sur les biens, dont mainlevée ne pourrait être obtenue au moyen du prix de la cession.

3.6.2 Condition suspensive d'obtention de prêt

La réalisation de la Cession Partielle du Contrat de VEFA est soumise à la condition suspensive qu'il soit obtenu par le **RESERVATAIRE** une ou plusieurs offres définitives de prêts entrant dans le champ d'application des articles L313-1 et suivants du Code de la Consommation.

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu au titre des caractéristiques financières des offres de prêts devant être obtenues :

- Organisme prêteur : Tout organisme bancaire.

1/ Prêt _____

- Montant maximum de la somme empruntée : _____

- Durée minimum de remboursement : _____

- Taux nominal d'intérêt maximum : _____ % l'an (hors assurances).

2/ Prêt _____

- Montant maximum de la somme empruntée : _____

- Durée minimum de remboursement : _____

- Taux nominal d'intérêt maximum : _____ % l'an (hors assurances).

- Garantie : que ce ou ces prêts soient garantis par une sûreté réelle portant sur les lots ou le cautionnement d'un établissement financier, à l'exclusion de toute garantie personnelle devant émaner de personnes physiques (sauf le cas de garanties personnelles devant être consenties par les associés et gérant de la société qui se rendrait acquéreur).

Le **RESERVATAIRE** s'oblige à déposer le ou les dossiers de demande de prêt au plus tard **dans les quatre-vingt-dix (90) jours des présentes**, auprès d'au moins deux établissements financiers différents.

Dans les huit (8) jours de ce ou ces dépôts, il s'engage à justifier au **RESERVANT** par lettre recommandée avec accusé de réception du dépôt du ou des dossiers de demande de prêt.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'une ou plusieurs offres définitives de prêts au plus tard le **30 mars 2026**.

Cette obtention devra être portée à la connaissance du **RESERVANT** par le **RESERVATAIRE**.

Le **RESERVATAIRE** déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :

- les charges résultant de l'ensemble de ses emprunts n'excèdent pas les plafonds admis par les banques.
- il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.

- il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité.
- il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa 1^{er} de l'article 1304-3 du Code civil lequel dispose que « *La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement.* »

Pour pouvoir bénéficier de la protection de la présente condition suspensive, le **RESERVATAIRE** devra :

- justifier du dépôt de ses demandes de prêts auprès d'au moins deux (2) banques ou établissements financiers différents et du respect de ses obligations aux termes de la présente condition suspensive,
- justifier avoir fourni avec diligence les précisions et justifications demandées par eux,
- et se prévaloir, au plus tard à la date ci-dessus, par télécopie ou courrier électronique confirmés par courrier recommandé avec avis de réception adressé au **RESERVANT**, de la non obtention d'une ou plusieurs offres de prêts ou de refus de prêts devant émaner d'au moins deux banques ou établissements financiers différents.

Dans le cas où le **RESERVATAIRE** n'aurait pas apporté la justification requise dans un délai de huit (8) jours calendaires suivant la mise en demeure qui lui sera faite par le **RESERVANT** ou le notaire choisi par le **RESERVANT**, ce dernier pourra se prévaloir de la caducité des présentes. Par suite, le **RESERVANT** retrouvera son entière liberté mais le **RESERVATAIRE** ne pourra recouvrer le dépôt de garantie qu'il aura, le cas échéant, versé qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du ou des prêts, et que la condition n'est pas défaillie de son fait ; à défaut, le dépôt de garantie restera acquis au **RESERVANT** en application des dispositions de l'article 1304-3 alinéa 1^{er} du Code civil susrelatées.

Jusqu'à l'expiration du délai de huit (8) jours calendaires suivant mise en demeure ci-dessus, le **RESERVATAIRE** pourra renoncer au bénéfice de la condition suspensive légale de l'article L. 313-41 du Code de la consommation, soit en acceptant des offres de prêts à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces offre et acceptation au **RESERVANT**, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt et en doublant cette volonté nouvelle de la mention manuscrite voulue par l'article L. 313-42 dudit Code ; cette volonté nouvelle et la mention feraient, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au **RESERVANT**.

3.6.4 Absence de condition suspensive d'obtention de prêt

Il est ici rappelé que si le **RESERVATAIRE** déclare qu'il paiera en totalité le prix de la Cession Partielle du Contrat de VEFA de ses deniers personnels et sans l'aide, ni directement ni indirectement, même partiellement, d'un prêt, ou que le ou les prêts qui sont nécessaires à son financement ont été obtenus par lui, il apposera ci-dessous, avant sa signature, la mention manuscrite visée, prescrite par l'article L 313-42 du Code de la consommation. Par suite de quoi, le présent contrat de réservation ne sera pas soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt, prévue par l'article L 313-41 du Code de la consommation.

Afin de satisfaire aux exigences de l'article L.313-40 du Code de la consommation, le **RESERVATAIRE** déclare que pour assurer le financement total de son acquisition, il n'entend recourir à aucun prêt visé à l'article L.313-40 du Code de la consommation. En conséquence, le **RESERVATAIRE** ou, en cas de pluralité, chacune des personnes désignées sous ce vocable, porte ci-après de sa main la mention prescrite par l'article L. 313-42 dudit code et s'engage à réitérer cette mention manuscrite dans l'acte de Cession Partielle du Contrat de VEFA si cette dernière se réalise.

"Je soussigné, M..., reconnais avoir été informé que si, contrairement à mes déclarations, je recours néanmoins à un prêt je ne pourrais me prévaloir des dispositions du code de la consommation relatives au crédit immobilier et spécialement de la condition suspensive de l'obtention de ce prêt."

Signature

(cette mention doit être écrite par chacun des réservataires et signée par chacun des réservataires)

3.7 Faculté de substitution

La réalisation du contrat de réservation pourra avoir lieu au profit du **RESERVATAIRE** ou au profit de toute personne morale dans laquelle le **RESERVATAIRE** serait associé majoritaire, mais dans ce cas le **RESERVATAIRE** restera tenu solidairement avec le substitué au paiement du prix, des frais et à l'exécution des conditions et charges.

En acceptant d'être substitué dans le bénéfice du présent contrat de réservation, le substitué sera de plein droit tenu de toutes les obligations du **RESERVATAIRE** dans les termes du présent contrat de réservation ; la substitution ne pourra en aucune manière aggraver la situation du **RESERVANT** ou restreindre la portée des stipulations des présentes.

En cas de substitution, le **RESERVATAIRE** restera solidairement tenu avec son substitué de la bonne exécution des obligations qui sont les siennes au titre du présent contrat de réservation.

La substitution devra être notifiée par lettre recommandée avec avis de réception au **RESERVANT**, ou par exploit d'huissier.

La faculté de substitution ne pourra être exercée qu'une seule fois, ne pourra porter que sur la totalité des biens réservés et sous la condition que sa notification au **RESERVANT** soit accompagnée des documents suivants :

- Une copie certifiée conforme des statuts à jour du substitué,
- Un extrait K Bis de moins de quinze (15) jours,
- Un organigramme complet des mandataires sociaux et associés du substitué.

Le **RESERVATAIRE** fera, en cas de substitution, son affaire personnelle du remboursement du dépôt de garantie par le substitué.

3.8 Déclarations du RESERVATAIRE

Le **RESERVATAIRE** déclare, à titre de condition essentielle et déterminante du consentement du **RESERVANT** aux présentes et à la régularisation de la Cession Partielle du Contrat de VEFA :

- se conformer aux exigences fixées par l'article 17 de la loi n° 2016-1691 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique ou, s'il n'y est pas assujéti, de s'engager à mettre en œuvre les meilleurs standards en matière de prévention des actes de corruption, de trafic d'influence et de manquements de la probité ;
- ne pas avoir consenti, recherché, cherché à obtenir ou accepté, et de s'engager à ne pas consentir, rechercher, chercher à obtenir ou accepter, un avantage, quel que soit sa nature, en faveur ou de la part d'une personne lorsque cet avantage constitue une pratique illégale et relève de la corruption, directement ou indirectement ;
- n'avoir jamais fait l'objet de poursuite pour des actes de corruption, de trafic d'influence et de manquements de la probité ;
- se conformer aux obligations de vigilance et de prévention en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCB/FT) ;
- accomplir toutes les diligences relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCB/FT) conformément à la réglementation applicable ;
- n'avoir jamais fait l'objet de poursuite ou de déclarations pour des manquements à la réglementation en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCB/FT).

Il s'oblige à produire avec diligence au **RESERVANT** tous documents nécessaires à celui-ci pour lui permettre de mener à bien ses procédures de KYC (« Know Your Customer »).

3.8 Loi applicable – Litiges – Médiation

Le présent contrat est soumis à la loi française ; les parties conviennent de soumettre tout litige, en fonction de son montant, au tribunal d'instance ou au tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble objet des présentes.

Néanmoins, en vue de leur résolution amiable, le **RESERVATAIRE** doit adresser toute réclamation au **RESERVANT**.

A défaut d'accord entre les parties, le **RESERVATAIRE** est informé que le **RESERVANT** relève du médiateur de la consommation MEDIMMOCONSO qui peut être saisi par les moyens suivants :

- par voie postale à l'adresse suivante : Association MEDIMMOCONSO, 1 Allée du Parc de Mesemena – Bât A – CS25222, 44505 LA BAULE CEDEX
- depuis son site internet : <http://medimmoconso.fr/>
- par courriel à l'adresse suivante : contact@medimmoconso.fr

3.9 Conclusion du contrat

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Les Parties conviennent par les présentes de signer électroniquement le présent contrat de réservation en application des dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil, par l'intermédiaire du prestataire de services DocuSign, qui assurera la sécurité et l'intégrité des copies numériques du présent contrat de réservation conformément à la réglementation en vigueur relative à la signature électronique.

Chaque Partie s'engage à prendre toutes les mesures appropriées pour que la signature électronique du présent contrat de réservation soit effectuée par son représentant dûment habilité aux fins des présentes.

Chaque partie reconnaît et accepte que la signature du présent contrat de réservation par le biais du processus électronique susmentionné est effectuée en toute connaissance de la technologie mise en œuvre, de ses conditions d'utilisation et de la réglementation en vigueur relative à la signature électronique et, par conséquent, renonce irrévocablement et inconditionnellement à tout droit que cette Partie pourrait avoir d'engager une réclamation et/ou une action judiciaire, découlant de, ou liés à, directement ou indirectement, la fiabilité dudit processus de signature électronique et/ou la preuve de son intention de conclure le présent contrat de réservation par le biais du processus électronique susmentionné.

Fait à Neuilly sur Seine

Le

LE RESERVANT

LE RESERVATAIRE

ANNEXES

- Plans masse
- Plans de l'appartement
- Le cas échéant, plan du ou des parkings et/ou du cellier
- Notice descriptive
- Etat des Risques – Etat des nuisances sonores aériennes