

## CONTRAT DE RESERVATION SOUS SEING PRIVE

Il est établi le présent contrat de réservation préliminaire à une vente en l'état futur d'achèvement, dans le cadre des dispositions des articles L 261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du code de la construction et de l'habitat, plus spécialement des articles R 261-28 à R 261-31 de ce code, entre les contractants ci-après identifiés :

### IDENTIFICATION DES CONTRACTANTS

1°/ RESERVANT :

La société **SCCV ORSAY CORBEVILLE T7 T9**, Société Civile de Construction Vente immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 824 622 914,2 250 000 Euros, dont le siège social est 155 Rue Jean Jacques Rousseau 92130 ISSY LES MOULINEAUX.

Représentée par son président, la société OGIC, société anonyme à Conseil d'administration au capital de 3.702.600 Euros, dont le siège social est situé 155 Rue Jean Jacques Rousseau 92130 ISSY LES MOULINEAUX immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 382 621 134, elle-même représentée par Madame Florence HANTZBERG, Directrice régionale Île-de-France d'OGIC, domiciliée professionnellement, en cette qualité, à ISSY LES MOULINEAUX (92130), 155 rue Jean Jacques Rousseau,

Ayant tous pouvoirs à l'effet des Présentes, en vertu d'une délégation de signature qui lui a été consentie, sous signature privée, par Madame Caroline DELGADO - RODOZ, en date à ISSY-LES-MOULINEAUX, du 22 juillet 2024,

Madame Caroline DELGADO - RODOZ ayant agi en sa qualité de Directrice Générale Déléguée de ladite Société, elle-même domiciliée professionnellement, en cette qualité, à ISSY LES MOULINEAUX (92130), 155 rue Jean Jacques Rousseau,

Nommée à cette fonction pour une durée de six (6) ans, aux termes d'une délibération du Conseil d'administration de ladite Société, du 22 juillet 2024,

Madame Florence HANTZBERG étant elle-même représentée par Madame Dounia ZERROUKI, en vertu d'un pouvoir qui lui a été consenti, sous signature privée, par Madame Florence HANTZBERG, en date du 24 juillet 2025.

Ci-après dénommée le "**RESERVANT**"

D'UNE PART

ET

2°/ RESERVATAIRE :

Civilité :

Nom :

Prénom(s) :

Adresse :

Téléphone :

Lieu et date de naissance :

Email :

Profession :

Célibataire, époux(se), veuf(ve), séparé(e) de corps, de biens, divorcé(e), PACS [barrer la mention inutile]

Conjoint ou co-RESERVATAIRE (s'il y a lieu)

Civilité :

Nom :

Prénom(s) :

Adresse :

Téléphone :

Lieu et date de naissance :

Email :

Profession :

Mariés à

le

sans contrat

ou : contrat reçu par Maître

notaire à

le

Régime matrimonial :

*(S'il y a lieu) Le RESERVATAIRE et son conjoint, agissant solidairement sont dénommés ci-après « Le RESERVATAIRE ».*

Représenté par :

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

**D'AUTRE PART**

## **EXPOSE**

Préalablement au contrat de réservation objet des présentes, il est exposé ce qui suit.

### **SITUATION DU TERRAIN**

Le RESERVANT envisage d'entreprendre la construction d'un **ENSEMBLE IMMOBILIER** sur un terrain situé à ORSAY (91400) au sein de la ZAC de « Corbeville - Lot T7

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	550	FERME DE CORBEVILLE	00 ha 01 a 25 ca
AB	551	FERME DE CORBEVILLE	00 ha 01 a 91 ca
AB	704	FERME DE CORBEVILLE	00 ha 38 a 40 ca
AB	717	FERME DE CORBEVILLE	07 ha 19 a 07 ca

Il est ici rappelé que le Lot T7 servira d'assiette foncière à une division en volumes et que le programme de construction attaché au Lot T7 sera divisé en trois (3) tranches échelonnées dans le temps qui s'inscriront dans les volumes, savoir :

- La Tranche 1 : l'intégralité du sous-sol, lequel, sauf ce qui peut concerner les locaux relatifs aux éléments d'équipement commun, sera inscrit dans un volume et soumis au statut de la copropriété, ainsi que tous les espaces extérieurs comprenant différents éléments d'équipement communs lesquels seront inscrits dans des volumes destinés à être cédés à une association syndicale libre, puis les bâtiments A1, A2 et D qui eux-mêmes seront inscrits dans un volume et soumis au statut de la copropriété ;
- La tranche 2 : le bâtiment C qui sera inscrit dans un volume et soumis au statut de la copropriété (sauf en cas de vente en bloc) ;
- La tranche 3 : le bâtiment B qui sera inscrit dans un volume et soumis au statut de la copropriété (sauf en cas de vente en bloc).

### **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES**

#### **ASL**

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** que le **RESERVANT** se propose d'édifier fera l'objet d'une division en volumes laquelle sera établie aux termes d'un état descriptif de division en volumes suivant acte notarié, qui sera publié au service de la publicité foncière compétent, à recevoir par Maître Frédéric JOUVION de l'étude 14 Pyramides Notaires.

Une copie, ou le projet, de cet acte sera remise au RESERVATAIRE lors de la notification du projet d'acte de vente par l'intermédiaire de Maître Frédéric JOUVION, Notaire chargé de la réalisation du programme immobilier et désigné par le **RESERVANT**, le tout conformément aux dispositions de l'article L261-11 du Code de la construction et de l'habitation.

Aux termes de cet acte seront également établis les statuts d'une Association Syndicale Libre dont l'objet sera de gérer les éléments d'équipement communs entre les volumes et le cas échéant de les détenir.

### **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Les bâtiments que le **RESERVANT** se propose d'édifier au sein des différents volumes seront, chacun en ce qui le concerne, soumis au régime de la copropriété régi par la loi du 10 juillet 1965, les textes qui l'ont modifié, et ses décrets d'application et fera en conséquence l'objet d'un état descriptif de division-règlement de copropriété suivant acte notarié, et qui sera publié au service de la publicité foncière compétent.

L'état descriptif de division et le règlement de copropriété de chacun des bâtiments que le Réservant se propose d'édifier sera établi suivant acte à recevoir par Maître Frédéric JOUVION de l'étude 14 Pyramides Notaires.

Chacun de ces règlements définiront, notamment les droits et obligations des copropriétaires concernant les parties privatives et les parties communes de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**. Une copie, ou le projet, du règlement de copropriété du bâtiment dans lequel se trouveront les biens réservés aux présentes sera remis au RESERVATAIRE lors de la notification du projet d'acte de vente par l'intermédiaire de Maître Frédéric JOUVION, Notaire chargé de la réalisation du programme immobilier

et désigné par le **RESERVANT**, le tout conformément aux dispositions de l'article L261-11 du Code de la construction et de l'habitation.

Le **RESERVATAIRE** sera tenu, à compter de la date d'entrée en jouissance, d'exécuter au lieu et place du **RESERVANT**, toutes les dispositions du règlement de copropriété.

### **ARTICLE 1. ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT**

Les **BIENS** dont la désignation suit seront considérés en leur état futur d'achèvement conformément aux articles L 261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

#### **ART. 1.1. – CONSISTANCE DES BIENS RESERVES**

Dans l'immeuble identifié à l'article 2 ci-après, les lots savoir :

N° du commercial du logement :

Typologie d'appartement :

Parking :

Bâtiment :

Étage :

Quote-Part des parties communes **définie ultérieurement par le géomètre dans le règlement de copropriété**

La surface habitable approximative est de mètres carrés

Les pièces principales, les pièces de service, dépendances, dégagements, la situation de ces lots dans l'immeuble sont précisés sur le(s) plan(s) ci-annexé(s).

- ✓ le plan du logement établi conformément aux dispositions de l'article R. 261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation, précisant sa consistance (les éléments d'équipements, gaines et soffites étant figurés à titre indicatif) et sa surface approximative,
- ✓ le plan de stationnement en sous-sol,
- ✓ le plan de masse de l'opération.

Les caractéristiques et la consistance des documents figurant dans ces annexes ayant un caractère prévisionnel.

Ces documents annexés aux présentes ont été remis au **RESERVATAIRE** qui le reconnaît.

Les travaux seront effectués en application de ces documents, sous réserve toutefois des aménagements que le **RESERVANT** jugerait nécessaire d'y apporter pour des raisons d'ordre technique ou administratif, étant précisé que ces aménagements ne porteront atteinte ni à la consistance, ni à la qualité des locaux réservés.

Le **RESERVANT** pourra modifier les prestations énumérées dans la notice descriptive sommaire et les remplacer par des prestations équivalentes en cas d'impératif technique, d'apparition de matériaux nouveaux en cours de chantier, de déréférencement de gamme, en cas de force majeure (notamment : réglementation administrative plus contraignante, faillite d'entreprise ou de fournisseur, défaut

d'approvisionnement, qualité insuffisante des matériaux).

**ART. 1.2. – DELAI PREVISIONNEL D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX**

**Au plus tard à la fin du 2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2028.**

Sous réserve des dispositions de l'article 2.5 et tel que l'achèvement est défini audit article.

**ART. 1.3. – DELAI DE VALIDITE DES PRESENTES**

La présente réservation est consentie pour une durée maximale de DOUZE (12) mois.

**ART. 1.4. – PRIX DE VENTE**

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix ferme et définitif de .....EUROS (.....€) Toutes Taxes Comprises compte tenu du taux actuel de la T.V.A à 20%.  
(chiffres et lettres)

Soit un prix de ..... HT (Hors Taxe), majoré de la TVA au taux applicable  
(chiffres et lettres)

Le prix des lots réservés est ferme, définitif et non révisable.  
Le prix total de vente, incluant l'appartement et la place de stationnement est ventilé comme suit :

**Ventilation du prix :**

Le prix est ventilé de la façon suivante :

	HORS TAXES	TVA 20%	TOUTES TAXES COMPRISES
Logement N°.....	.....	.....	.....
Emplacement de parking N°.....	.....	.....	.....
Emplacement de parking N°.....	.....	.....	.....
<b>TOTAL</b>	.....	.....	.....

Il est expressément convenu :

1/ que toute variation du taux de la taxe sur la valeur ajoutée sera supportée par le RESERVATAIRE, ou lui bénéficiera, dans la mesure où elle s'appliquerait ; Le montant du Prix Hors Taxe restant invariable.

2/ que la taxe sur la valeur ajoutée sera payée en même temps que chacune

des fractions du prix hors taxe, conformément à l'échéancier ci-après visé ci-après au 1.5.

#### **ART. 1.5. – REGLEMENT DU PRIX**

Le prix ci-dessus spécifié sera payable conformément au tableau ci-après :

	<b>% appelés</b>	<b>% cumulés</b>
1. A la signature du contrat de réservation	Forfait de 1.500 € TTC	
2. A la signature de l'acte authentique de vente (sous réserve que la déclaration d'ouverture de chantier soit déposée et du démarrage effectif des travaux), déduction faite du dépôt de garantie versé à la réservation	30 %	30 %
3. A l'achèvement des fondations	5 %	35 %
4. A l'achèvement du plancher haut du R-1 et mise en production des éléments en usine	20%	55 %
5. A la fin du gros œuvre	10 %	65 %
6. A la mise hors d'eau	5 %	70 %
7. A l'achèvement des cloisons	15 %	85 %
8. A l'achèvement des Biens	10 %	95 %
9. A la livraison des Biens (remise des clés)	5 %	100 %
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Cet échéancier pourra être modifié à l'initiative du RESERVANT et sa rédaction définitive sera prévue dans l'acte de vente.

La fraction du prix de vente exigible à la signature de l'acte de vente sera déterminée en fonction de l'avancement des travaux à la signature dudit acte, conformément au tableau ci-dessus. Si la vente intervient après l'un quelconque des termes ci-dessus définis, la totalité des sommes exigibles audit terme le sera au jour de la vente.

Le solde du prix stipulé payable après la signature de l'acte de vente sera exigible par fractions, conformément au tableau d'échelonnement ci-dessus.

Les fractions du prix payables à terme ne porteront pas intérêt mais tout retard de paiement donnera lieu à une indemnité de 1 pour-cent par mois de retard sans aucune formalité.

#### **ART. 1.6. – MODALITES DE FINANCEMENT – RECOURS A UN OU PLUSIEURS PRETS**

Le RESERVATAIRE déclare qu'il entend faire son affaire personnelle du financement de l'acquisition des BIENS RESERVES, objet du présent contrat, sans intervention du RESERVANT

Étant précisé que le RESERVATAIRE se propose de financer l'acquisition des BIENS RESERVES objet de la présente réservation, aux moyens :

- de fonds propres, d'un montant minimum de :

- d'un prêt d'un montant minimum de :

consenti par **[ ]** ou tout autre organisme bancaire

pour une durée de **[ ]** ans minimum

au taux maximum de **[ ]** % nominal hors assurance

Ou

Le RESERVATAIRE déclare qu'il n'envisage pas de solliciter d'emprunt pour financer son acquisition et apposera ci-après la mention manuscrite prévue par les articles L 313-42 et suivant du code de la consommation.


*« Je déclare ne pas avoir recours à un prêt pour le financement de l'acquisition objet du présent contrat de réservation. Je reconnais avoir été informé(e) que si j'avais néanmoins recours à un prêt, je ne pourrai me prévaloir des dispositions de la loi du 13 juillet 1979, pour considérer le présent contrat de réservation caduque et demander la restitution du dépôt de garantie »*

Mention manuscrite rédigée par tous les réservataires, suivie de leur signature :

#### **ART. 1.7. – MONTANT DU DEPOT DE GARANTIE**

Le dépôt de garantie dont le régime est déterminé à l'article 3.6 ci-après est d'un montant forfaitaire de 1 500 Euros par virement bancaire sur le compte séquestre ci-dessous. Les mentions suivantes devront être portées sur le libellé dudit virement : Rooj – - Le Clos de Corbeville – **numéro du lot – nom de l'acquéreur.**

**Le dépôt de garantie sera versé obligatoirement par virement bancaire directement au nom du RESERVATAIRE sur le compte spécial relatif à l'opération ouvert en l'étude 14 Pyramides Notaires, notaire à PARIS (75) dont les références bancaires sont les suivantes savoir**

 <b>Relevé d'identité Bancaire</b> DRFIP PARIS 84 RUE DE REAUMUR 75104 PARIS			
Domiciliation : SIEGE SOCIAL			
<b>Code Banque</b>	<b>Code Guichet</b>	<b>N° de compte</b>	<b>Clé RIB</b>
40031	00001	0000119464B	66
Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN) <b>FR6240031000010000119464B66</b>			
Identifiant International de la banque (BIC) <b>CDCGFRPPXXX</b>			
<small>Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virements, paiements de quittances, etc.). Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et évite des réclamations pour erreur ou retard d'imputation.</small>			

Cadre réservé au destinataire du relevé

14 PYRAMIDES NOTAIRES SAS  
 29 AVENUE MAC MAHON  
 75017 PARIS

## **ARTICLE 2. – INFORMATIONS RELATIVES AU PROGRAMME DE CONSTRUCTION**

### **ART. 2.1. – DESCRIPTION DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION**

1. – Le RESERVANT envisage d'acquérir des terrains à Orsay (91400) au sein de la ZAC de « Corbeville» - Lot T7 plus amplement décrit dans l'exposé qui précède.

2.- Sur ces terrains, le RESERVANT projette de réaliser un ensemble immobilier à usage d'habitation de 188 logements et 153 places de stationnement enterrées. L'ensemble représente une SDP d'environ 12 098 m<sup>2</sup>.

Le RESERVATAIRE déclare avoir été parfaitement informé par le RESERVANT que ce dernier pourra choisir si bon lui semble de ne pas réaliser les Tranches 2 et/ou 3 de son programme de construction. En ce cas le ou les volumes dans lequel ou lesquels la ou les tranches de ce programme devraient être réalisées seront cédés à l'aménageur de la ZAC, le permis de construire devant alors lui être transféré pour lui permettre de poursuivre ou de faire poursuivre la construction de ce programme.

Le RESERVATAIRE déclare avoir parfaite connaissance de la localisation de l'opération et de son environnement pour s'être rendu sur les lieux.

### **ART. 2.2. – ORGANISATION JURIDIQUE**

Ainsi qu'il a été dit dans l'exposé qui précède l'ensemble immobilier que le RESERVANT se propose de réaliser en cas d'acquisition du terrain formant le Lot T7 sera divisé en volumes lesquels correspondront à différentes tranches de construction.

Les bâtiments édifiés dans lesdits volumes seront soumis sous le statut de la copropriété des immeubles bâtis résultant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et régi par des états descriptifs de division et règlements de copropriété qui seront reçus par Maître Frédéric JOUVION, notaire à PARIS (75), chargé de la présente opération par le RESERVANT.

### **ART. 2.3. – PERMIS DE CONSTRUIRE**

Une demande de permis de construire numéro PC 091 471 25 10015 déposée le 27 juin 2025, est en cours d'instruction par les services de la ville d'ORSAY.

### **ART. 2.4. – CARACTERISTIQUES PREVISIONNELLES DE LA CONSTRUCTION**

La qualité de construction résulte de la notice descriptive dont un exemplaire signé par les parties est joint et **annexé** à la présente réservation.

Cette notice descriptive, décrit à titre prévisionnel, la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement privatifs ainsi que des équipements collectifs qui présentent une utilité pour les **BIENS RESERVES**.

#### **ART. 2.5. – DELAI PREVISIONNEL D'ACHEVEMENT**

L'achèvement prévisionnel de la construction dans laquelle se trouvent les **BIENS RESERVES** est prévu ainsi qu'il est dit à l'article 1.2 ci-dessus.

Ce délai fixé prévisionnellement au paragraphe 1.2 ci-dessus pourra être recalé lors de la signature de l'acte authentique pour tenir compte du contexte spécifique et des difficultés particulières liées au montage de l'opération, au démarrage des travaux et/ou à leur exécution.

Le délai prévisionnel d'exécution des travaux est donné sous réserve de la force majeure ou des causes usuelles de suspension de délais tels que les intempéries, la canicule, les inondations, les incendies, les séismes, la grève qu'elle soit générale ou particulière au bâtiment ou spéciale à l'une ou l'autre des entreprises travaillant sur le chantier, les retards entraînés par toute épidémie ou pandémie virale ou bactérienne générale ayant notamment pour conséquence la limitation de la circulation des biens et des personnes, un retard lié à la pénurie de matières premières et autres restrictions d'approvisionnement en matériaux du chantier, le redressement ou la liquidation judiciaire de l'une ou des entreprises effectuant les travaux, les injonctions judiciaires ou administratives ayant pour conséquence la suspension ou l'arrêt des travaux, les troubles résultant de mouvements séditionnels, d'hostilité, de révolution, de cataclysme ou d'accidents de chantier, la découverte d'anomalies ou de pollution dans le sous-sol ou les constructions existantes susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation, les retards de paiement de l'Acquéreur ainsi que des éventuels travaux supplémentaires et/ou modificatifs que le réservant aurait accepté de réaliser...

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension de délai de livraison, l'époque prévue pour la livraison serait différée d'un temps égal au double de celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux, et ce pour tenir compte de la répercussion de cette suspension sur l'organisation du chantier.

#### **INFORMATION DU REESERVATAIRE**

Si après l'achèvement du Programme de Construction constaté par le dépôt à la Mairie d'ORSAY, de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité du Programme de Construction, et pendant toute la durée de la ZAC, et ce, jusqu'à sa clôture, de nouvelles Surfaces de Plancher étaient créées au sein du Programme de Construction, un intéressement sera dû à l'aménageur sauf pour le cas où le RESERVANT ou ses substitués auraient réalisés moins de Surface de Plancher que ce qui aura été acquis lors de la signature de l'Acte de Vente (franchise).

Dans ce dernier cas le RESERVANT, tout substitué ou sous acquéreur, pourra utiliser ces droits à construire payés mais non mis en œuvre à titre de franchise préalablement à l'application de la présente clause pour le surplus.

Dans cette hypothèse, il sera prévu l'acquittement par le RESERVANT ou son sous-acquéreur, d'un intéressement qui sera fixé en accord avec l'Aménageur et dans le respect des dispositions de la ZAC.

Cet intéressement sera majoré de la TVA au taux alors en vigueur, ou de toute autre taxe qui viendrait à y être substituée.

L'intéressement devra être payé par le titulaire du permis de construire à l'aménageur dans les soixante (60) Jours Calendaires de la justification écrite par ce

dernier à l'aménageur, du caractère définitif du permis de construire autorisant la construction des Surfaces de Plancher supplémentaires.

Par ailleurs le Réservataire se déclare parfaitement informé de la teneur de la clause ci-dessous reproduite qui sera reproduite dans son acte de vente en cas de réalisation des présentes (où le Vendeur sera le RESERVANT et l'Acquéreur le RESERVATAIRE :

*« Conformément aux stipulations de l'acte de vente faisant office pour le Vendeur, de titre de propriété et aux obligations mises à la charge du Vendeur par l'EPA Saclay, il est prévu qu'aux termes de chaque acte de vente, l'acquéreur s'engage, pour lui-même et ses ayants-droit ou ayants-cause, à respecter les conditions particulières suivantes :*

*[Choisir l'option 1, 2 ou 3 en fonction du type d'acquéreur]*

### **1. Acquéreur propriétaire occupant**

*L'Acquéreur s'engage à affecter les biens objets des présentes à sa résidence principale pendant un délai minimum de cinq (5) ans à compter de la signature du présent acte de vente en état futur d'achèvement. En conséquence, le logement acquis ne pourra, même partiellement, être :*

- *transformé en local commercial,*
- *affecté intégralement à la location meublée ou non, à la location saisonnière,*
- *occupé à titre accessoire d'un contrat de travail.*

*En cas de pluralité d'acquéreurs d'un même logement, les obligations ci-dessus s'imposent à chacun d'eux.*

*L'acquéreur s'oblige à déclarer à l'EPA Paris Saclay, sur l'honneur, qu'il occupe le bien à titre de résidence principale.*

*L'EPA Paris Saclay pourra, durant le délai de cinq ans, exiger de l'acquéreur, de ses ayants droits ou ayants causes que lui soit fourni tout justificatif et procéder à tout contrôle et vérification.*

*Toutefois, et concernant l'acquéreur, en cas force majeure ou de cas de causes légitimes ci-après limitativement énumérées :*

- *décès du ou des propriétaires*
- *décès d'un descendant direct faisant partie du ménage*
- *mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de 40 km entre le nouveau lieu de travail et le bien objet des présentes*
- *chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à l'institution nationale publique mentionnée à l'article l 5312-1 du code du travail*
- *délivrance d'une carte d'invalidité définie à l'article l241-3 du code de l'action sociale et des familles du ou de l'un des acquéreurs*
- *divorce*
- *dissolution d'un pacte civil de solidarité*
- *naissance ou adoption d'enfant mineur,*

*L'acquéreur ne sera alors pas tenu d'affecter les biens à sa résidence principale. il devra toutefois le notifier à l'EPAPS avec la production des justificatifs d'un cas de force majeure ou de causes légitimes énoncées ci avant.*

*L'acquéreur pourra dans le délai de 5 ans ci-dessus revendre les biens comme bon lui semble mais pour autant que son sous-acquéreur :*

- *reprende l'engagement d'occuper les biens avec sa famille à titre de résidence principale pendant le délai restant à courir*
- *déclare être parfaitement informé des dispositions du CCCT qu'il agrée et de*

la présente clause.

## **2 - Location par l'acquéreur**

*Pour le cas où du fait de la survenance d'un cas de force majeure ou de l'une des cause légitime ci-dessus énoncée l'acquéreur serait autorisé à rompre son engagement d'affectation des biens à sa résidence principale, pendant le délai de 5 ans de son acquisition, et donc de louer les biens, il est expressément autorisé à louer à toute personne de son choix en ce compris aux étudiants.*

*L'acquéreur, pour le cas où il déciderait de louer les biens, objet de la présente vente, devra insérer dans les baux qu'il pourra consentir :*

*« Le preneur s'interdit de céder son droit à la présente location, même à titre gratuit. Il s'interdit également de sous-louer les biens en totalité ou en partie, nus ou meublés, ou de se substituer toute personne ».*

## **3 - Investisseur**

*A défaut d'avoir pris l'engagement visé au 1° de la présente clause, l'acquéreur pourra louer à toute personne de son choix en ce compris aux étudiants.*

*L'acquéreur, pour le cas où il déciderait de louer les biens, objet de la présente vente, devra insérer dans les baux qu'il pourra consentir :*

*« Le preneur s'interdit de céder son droit à la présente location, même à titre gratuit. Il s'interdit également de sous-louer les biens en totalité ou en partie, nus ou meublés, ou de se substituer toute personne ».*

## **4 - Pénalité**

*Pour le cas où l'acquéreur prenne l'engagement visé au 1° et ne le respecte pas (sauf les cas de rupture d'engagement visés au 1° et 2° de la présente clause), il devra verser à l'EPA dans les 20 jours de la demande qui lui en sera faite par ce dernier :*

- *une pénalité forfaitaire de XXX € (soit 200€ x m<sup>2</sup> de shab)*
- *cette somme sera indexée sur l'indice Insee du coût de la construction, le dernier indice connu à ce jour étant celui du trimestre XXXX.*

## **5 - Expiration du délai de validité de la présente clause**

*Les dispositions des paragraphes 1°), 2°), 3°) et 4°) qui précèdent expireront de plein droit cinq (5) ans à compter de la signature de la présente vente en état futur d'achèvement.*

*L'acquéreur s'oblige à rappeler, et à faire prendre par ses ayants-droits et ayants-cause successifs, l'engagement de respecter la présente clause dans tous les actes de transfert de droits à quelque titre et sous quelque forme que ce soit (vente, échange, apport en société, actes constitutifs de droits réels etc.) concernant les biens, objet de la présente vente, ainsi que dans les actes de location, mise à disposition etc., sous quelque titre et sous quelque forme que ce soit. »*

## **ARTICLE 3. RESERVATION**

Le RESERVANT, par les présentes, dans les conditions de l'article L. 261-15 du Code de la construction et de l'habitation et des articles R. 261-25 à R. 261-31 dudit code, s'engage à réserver au profit du RESERVATAIRE les biens spécifiés à l'article 1.1 ci-dessus en contrepartie du versement par le RESERVATAIRE du dépôt de garantie visé à l'article 1.7 ci-dessus le tout dans les conditions des présentes.

### **ART. 3.1. – CONDITIONS DE REALISATION DU CONTRAT DE RESERVATION**

Le contrat de réservation sera caduc sans indemnité de part et d'autre, notamment dans l'un ou plusieurs des cas suivants :

- . Si le RESERVANT n'achète pas le terrain d'assiette de l'opération envisagée, qu'elle qu'en soit la cause,
- . Si le Permis de Construire du RESERVANT n'est pas obtenu ou que, bien qu'obtenu, ne devient pas définitif ; s'il était attaqué ou annulé.
- . Si l'une des garanties d'achèvement ou de remboursement prévues par les articles R 261.17 à R 261.24 du Code de la Construction et de l'Habitation ne peut être mise en place pour le compte du RESERVANT,
- . Si le RESERVANT n'obtient pas l'assurance dommages-ouvrages.
- . Si le RESERVATAIRE ne justifie pas de l'obtention du ou des prêts visés aux modalités de financement figurant à l'article 1.6 ci-dessus. En conséquence, le RESERVANT ne pourra exiger du RESERVATAIRE d'acquiescer sous la condition suspensive relative à l'obtention des prêts qui est prévue à l'article 17 de la loi n° 79.596 du 13 Juillet 1979.

**Rappel étant ici fait que dans l'hypothèse où le RESERVATAIRE ferait l'objet d'une mauvaise foi manifeste et caractérisée, les présentes seront caduques de plein droit.**

Il est en outre convenu que le **RESERVANT** s'engage à offrir la vente au **RESERVATAIRE** pour autant que soient réunies les conditions juridiques, techniques, administratives et financières permettant la réalisation de l'opération.

### **ART. 3.2. – PRIX DES BIENS RESERVES**

Si elle se réalise, la vente des biens objet de la présente réservation, aura lieu moyennant le prix spécifié à l'article 1.4 ci-dessus, et conformément aux stipulations de l'article 1.5 relative aux modalités de règlement du prix.

Tout retard dans le paiement d'un terme entraînerait une pénalité de 1 % par mois de retard calculée *pro rata temporis* du nombre de jours de retard et appliquée au montant de la somme non réglée à bonne échéance.

Les règlements devront être effectués dans le délai de dix (10) jours suivant l'envoi de chaque attestation d'avancement des travaux établie dans les conditions précisées dans l'acte de vente.

Il est précisé que le prix ne comprend pas :

- les frais d'actes notariés de vente, y compris les frais de timbre et de publicité foncière ;
- les frais relatifs à la mise en place de l'organisation juridique (et notamment, relatifs aux éventuels statuts d'ASL, à l'EDDV et au règlement de copropriété et dépôt de pièces qui seront supportés par le RESERVATAIRE au prorata des tantièmes des lots réservés ou des quotes-parts de propriété).
- les frais et charges de prêts sollicités par le RESERVATAIRE ;
- les frais de travaux supplémentaires par rapport aux prévisions de la présente réservation qui seraient demandés par le RESERVATAIRE ;
- les charges de copropriété de l'immeuble mentionnée à l'article 2.2 ci-dessus à compter de la date à laquelle il aura été notifié au RESERVATAIRE que les locaux sont mis à sa disposition.

**Dans l'hypothèse où le RESERVATAIRE ne se présenterait pas à la signature de l'acte authentique de vente (en présentiel ou par le biais d'une procuration en cas d'absence physique) malgré la convocation effectuée par le notaire, une mise en demeure sera effectuée directement par le notaire.**

**Si malgré la mise en demeure réalisée, le RESERVATAIRE ne se**

**présente toujours pas à la signature de l'acte authentique de vente (en présentiel ou par le biais d'une procuration en cas d'absence physique) dans un délai de quinze (15) jours calendaires à compter de la réception de cette mise en demeure, les présentes seront caduques de plein droit et sans aucune formalité.**

Le défaut de signature de l'acte notarié de vente dans les délais et conditions ci-dessus indiqués rendra au **RESERVANT** sa pleine et entière liberté, le **RESERVATAIRE** s'interdisant d'entraver de quelque manière que ce soit la libre disposition des BIENS RESERVES dont il s'agit.

**Rappel étant ici que dans cette situation, le dépôt de garantie versé sera acquis au RESERVANT.**

### **ART. 3.3. – PRETS**

Si le réservataire a recours à un prêt et qu'il n'a pas apposé la mention manuscrite légale ci-dessus, il déclare vouloir faire son affaire personnelle du financement de l'opération.

Il s'oblige à effectuer tout ce qui est nécessaire ou utile à l'obtention du ou des prêts spécifiés à l'article 1.6 ci-dessus.

À cet égard, il s'engage à déposer la ou les demandes de prêt dans au moins deux organismes prêteur dans un délai de vingt (20) jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée contenant la présente réservation. Il déclare que ses ressources lui permettent de solliciter ce(s) prêt(s) et qu'il se propose de le(s) contracter à des conditions compatibles avec ses possibilités de remboursement.

Il devra en justifier à première demande au RESERVANT, notamment par courriel à l'adresse suivante : [contact@rooj.fr](mailto:contact@rooj.fr), faute de quoi, ce dernier pourrait invoquer la caducité des accords.

Ce(s) prêt(s) sera(ont) réputé(s) obtenu(s) dès réception de son(ses) offre(s) par le RESERVATAIRE, ce qui devra intervenir **dans le délai de soixante jours à compter de la date de dépôt de la demande de prêt.**

Dans le cas où le RESERVATAIRE se verrait refuser le ou les prêts spécifiés à l'article 1.6 ci-dessus dans ledit délai **de soixante jours à compter de la date de dépôt de la demande de prêt**, ce dont il devra justifier par lettre émanant d'au moins deux organismes prêteurs, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues si bon semble à l'une ou l'autre des parties, sauf volonté exprimée par le RESERVATAIRE, par lettre recommandée avec avis de réception, dans le même délai, de renoncer au bénéfice de la présente condition suspensive de prêt et de se maintenir dans les liens du contrat.

Par suite, le dépôt de garantie lui sera restitué et le RESERVANT reprendra la libre disposition des biens objet du présent contrat, **sous réserve de justificatif de deux refus.**

Toutefois, dans le cas où le RESERVATAIRE ne respecterait pas les engagements qu'il a pris comme il est dit précédemment en vue de l'obtention du ou des prêts, le RESERVANT aura la faculté de poursuivre la réparation de la faute ainsi commise par le RESERVATAIRE.

### **ART. 3.4. – FORME DE L'OFFRE DE VENTE ET MODE DE REALISATION DE LA VENTE**

Conformément à l'article R.261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, le RESERVANT doit notifier au RESERVATAIRE le projet d'acte de vente définitif avec les pièces devant lui être remises, par lettre recommandée papier avec accusé de réception ou par lettre recommandée électronique avec accusé de réception selon les modalités relatées à l'article 4.1 « Notifications ».

Par suite, le RESERVATAIRE reconnaît :

- que la notification pourra intervenir par voie électronique à l'adresse e-mail

sus-indiquée ce qu'il expressément accepté ; cette notification devant lui permettre de :

- prendre connaissance du projet d'acte de vente et de l'ensemble des pièces devant lui être remises ;
- comparer ses conditions avec le contrat de réservation.
- qu'il lui appartiendra de s'assurer, sous sa seule responsabilité, qu'il sera en mesure de recevoir, télécharger et éventuellement imprimer les pièces jointes du message électronique,
- qu'il disposera d'un délai d'un mois à compter de la notification par voie électronique du projet pour analyser ces pièces ainsi que celles ayant fait l'objet d'un dépôt à l'Etude du Notaire en charge du programme,
- qu'il pourra, s'il le souhaite, se porter acquéreur avant le délai d'un mois.

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

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

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

### **ART. 3.5. – CONDITIONS DE LA VENTE EVENTUELLE**

La vente des biens objets de la présente réservation, si elle est réalisée, aura lieu en l'état futur d'achèvement en application de l'article 1601-3 du Code civil, aux conditions habituelles des ventes d'immeubles à construire portant sur des locaux à usage d'habitation ou professionnels et d'habitation et à celles ci-après précisées :

a) La vente comportera l'une des garanties de remboursement ou d'achèvement prévues par les articles R. 261-17 à R. 261-24 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur ayant seul le choix de la forme de la garantie fournie et la faculté de substituer la garantie de remboursement à la garantie d'achèvement de l'article R. 261-21 du Code de la construction et de l'habitation, cela sans le concours de l'acquéreur comme il est dit à l'article R. 261-23 du même code.

b) Le vendeur conservera les pouvoirs de maître de l'ouvrage et aura, en outre, le pouvoir irrévocable de passer après la vente, s'il y a lieu, toute convention de cession de terrains, de cours communes, de servitudes et autres, nécessaires pour la réalisation de l'immeuble, ainsi que de déposer toute demande de permis de construire ou d'autorisation administrative qui s'avérerait nécessaire ou utile pour la bonne réalisation de l'opération de construction.

c) La vente aura lieu avec garantie de contenant du terrain, de la surface et des côtes des locaux. Toutefois, les différences de 5 % (cinq %) en plus ou en moins des surfaces ou des côtes exprimées sur les plans seront tenus pour admissibles et ne pourront motiver aucune réclamation.

d) L'entrée en jouissance n'aura lieu qu'après l'achèvement, au sens de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, des biens objets de la réservation et le paiement du solde du prix sous les réserves de l'article R. 261-14 du même code ainsi que des indemnités de retard qui pourraient être dues en application des dispositions de l'article 3.2 ci-dessus.

e) Le paiement des fractions du prix payable à terme sera garanti par l'hypothèque légale spéciale de vendeur et l'action résolutoire.

f) La résolution de la vente entraînera à la charge de la partie à qui elle sera imputable une indemnité égale à 10% du prix sans préjudice de la faculté pour la partie invoquant la résolution de demander la réparation du dommage effectivement subi.

g) Le vendeur sera tenu à la garantie des vices apparents lors de la mise à disposition de l'acquéreur dans les termes de l'article 1642-1 du Code civil, étant précisé que le vendeur en sera déchargé si, dans le délai fixé audit article, l'acquéreur n'a pas dénoncé les vices qu'il aurait constatés. Il en sera de même, dans des conditions identiques, des défauts de conformité par rapport aux spécifications de l'acte de vente.

Le vendeur sera tenu à la garantie des vices cachés dans les termes de l'article 1646-1 du Code civil, observation faite que pour son application le point de départ de garantie sera la réception des travaux effectuée par le vendeur avec ou sans réserves.

L'acte de vente fera novation au présent contrat ; en cas de contradiction, seules les dispositions de l'acte de vente auront effet.

#### **ART. 3.6. – DEPOT DE GARANTIE**

En contrepartie de la réservation qui lui est consentie, le RESERVATAIRE effectue ce jour un virement bancaire à l'ordre de l'étude de Maître Frédéric JOUVION notaire à PARIS (75) qui sera versé sur un compte séquestre ouvert à son nom, la somme indiquée à l'article 1.7 ci-dessus, à titre de dépôt de garantie, indisponible, incessible, insaisissable, jusqu'à la conclusion du contrat de vente.

1° En cas de réalisation de la vente, l'indisponibilité cessera et le montant du dépôt sera viré par le dépositaire au compte du vendeur pour servir, le cas échéant, au paiement de la fraction du prix payable par l'acquéreur le jour de la signature de l'acte de vente, à due concurrence.

2° Au cas où le RESERVANT n'offrirait pas la vente dans le délai ci-dessus fixé, ou bien au cas où la vente serait offerte et où le RESERVATAIRE renoncerait à acquérir pour l'une des causes visées aux alinéas b), c), d), e) de l'article R. 261-31ci-après reproduit du Code de la construction et de l'habitation ouvrant droit au remboursement du dépôt, le RESERVATAIRE devra notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa demande motivée de remboursement au RESERVANT et au dépositaire.

Le RESERVANT devra, dans le délai de quinzaine après l'émission de la demande de remboursement, faire connaître au RESERVATAIRE et au dépositaire s'il reconnaît ou s'il conteste le droit du RESERVATAIRE au remboursement. S'il reconnaît son droit ou à défaut de contestation dans le délai de quinzaine susvisé, le dépositaire devra rembourser le dépôt, sans retenue ni pénalité, au plus tard dans le délai de trois mois à compter de la demande du RESERVATAIRE. En cas de contestation du RESERVANT, l'indisponibilité ne cessera qu'après décision de justice.

De même le dépôt de garantie devra être restitué si le RESERVATAIRE ne donnait pas suite ainsi qu'il est dit à l'article 3.3 ci-dessus.

3° Au cas où, la vente lui ayant été offerte, le RESERVATAIRE renoncerait à acquérir pour une cause autre que celles visées au 2° du présent article, le montant du dépôt de garantie sera acquis au RESERVANT auquel il sera versé par le dépositaire sur justification par le RESERVANT de la notification de l'offre de vente visée à l'article 3.3 ci-dessus et si, dans le délai de 45 jours à compter de l'envoi de cette offre, le dépositaire n'a pas reçu une demande de remboursement du RESERVATAIRE faite conformément aux prévisions du 2° du présent article.

### **ART. 3.7. – REPRODUCTION DE TEXTE**

Pour satisfaire aux prescriptions de l'article R. 261-27 du Code de la construction et de l'habitation, les dispositions des articles R. 261-28 à R. 261-31 sont reproduites littéralement ci-après :

*« Article R. 261-28 : Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 % du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2 % si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si 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 même 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 à 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 ou au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.*

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

### **ART. 3.8. – REMISE DE PIÈCES**

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu :

Un exemplaire du présent contrat et de ses annexes, savoir :

- . la notice descriptive sommaire visée à l'article 2.4 ci-dessus;
- . le(s) plan(s) visés à l'article 1.1 ci-dessus :
- le plan de l'appartement réservé et sa localisation dans le bâtiment ;
- le plan du sous-sol où figurent le parking réservé et leur localisation dans le bâtiment ;
- . l'état des risques et pollutions daté de moins de six (6) mois

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature des parties en fin d'acte vaut également pour l'ensemble de ses annexes.

### **ART. 3.9. – SUBSTITUTION**

Le RESERVANT pourra substituer toutes sociétés appartenant à la SCCV CORBEVILLE T7 T9I ou toute société dont il est associé gérant, ce que le RESERVATAIRE accepte expressément.

**ARTICLE 4. – FORMALITES**  
**ART. 4.0. – MODALITES DE RETRACTATION**

Conformément à l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le présent contrat de réservation sera adressé, par lettre recommandée papier avec accusé de réception ou par lettre recommandée électronique avec accusé de réception selon les modalités relatées à l'article 4.1 « Notifications », au RESERVATAIRE qui pourra dans le délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de cette lettre exercer une faculté de rétractation par l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception au RESERVANT. Dans ce cas le dépôt de garantie, s'il a été effectué, devra être restitué au RESERVATAIRE par le dépositaire, sans retenue ni pénalité dans le meilleur délai ; à cet effet la rétractation sera notifiée par le RESERVATAIRE au dépositaire dans la même forme que ci-dessus.

**Article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation**

« Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.

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

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

**ART. 4.1. – NOTIFICATIONS**

Toutes notifications à faire en vertu des présentes pourront l'être valablement au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception sous format papier **ou électronique**.

Concernant la notification par lettre recommandée électronique avec accusé de réception, le RESERVATAIRE :

- Demande et autorise expressément le RESERVANT et l'office notarial 14 Pyramides Notaires à PARIS (75), à lui adresser toutes notifications pour les besoins du présent acte, **par lettre recommandée électronique**, et ce, notamment concernant les notifications prévues par les dispositions des articles L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation et R. 261-30 du Code de la construction et de l'habitation.

- Déclare être informé des dispositions de l'article L. 100 du Code des postes et des communications électroniques ci-après partiellement reproduit :

*« 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 (...)*

».

- Déclare disposer par ailleurs des moyens techniques nécessaires afin d'accéder aux courriers recommandés électroniques.
- Déclare que leurs adresses électroniques sont à cet effet les suivantes :

Noms – prénom	Adresse mail

- S'engage à communiquer tout changement d'adresse au cas où l'ancienne adresse deviendrait indisponible, à ne pas filtrer les notifications.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est la société « **AR24** ».

*\*En l'absence du renseignement ci-dessus de la ou les adresses(s) email, il sera considéré que la remise du projet d'acte et/ou du présent contrat par voie électronique est refusée par le RESERVATAIRE ; la notification du projet d'acte et/ou du présent contrat sera alors remise par lettre recommandée papier avec accusé de réception.*

Si plusieurs réservataires utilisent la même adresse e-mail, chacun déclare avoir un accès à ladite boîte e-mail et lesdits réservataires se donnent pouvoir réciproque pour retirer la lettre recommandée électronique.

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

Le RESERVATAIRE s'engage à signaler au RESERVANT et à l'office notarial 14 Pyramides Notaires à PARIS (75), 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 le RESERVATAIRE et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

#### **ART. 4.2. – ÉLECTION DE DOMICILE**

- Pour l'exécution des présentes et leurs suites, il est fait élection de domicile :
- pour le RESERVANT, en son siège social indiqué à l'article 1-0
  - pour le RESERVATAIRE, en son domicile indiqué à l'article 1-0.

#### **ART. 4.3. – PREVENTION CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME**

Dans le cadre notamment d'une réservation, d'un achat ou de la vente d'un bien, un professionnel de l'immobilier est soumis à des obligations légales définies par le Code monétaire et financier relatives à la prévention contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme qui le contraignent à exiger certaines informations de ses clients.

C'est pourquoi lors de la réservation et tout au long de la relation commerciale, le RESERVANT sera amené à poser des questions et à demander certains documents permettant de mieux connaître son client.

Le RESERVATAIRE pourra être invité à fournir notamment les informations et documents suivants :

Pour une personne physique :

- Copie de la pièce d'identité de chaque réservataire en cours de validité, comportant photo et signature
  - Justificatif de domicile de moins de 3 mois
  - Informations sur la profession de chaque réservataire
  - Informations sur les revenus de chaque réservataire (avis d'imposition) - Informations sur l'origine des fonds propres
- Pour une personne morale :
- Kbis de moins de trois mois
  - Statuts à jour
  - Mandat/ Pouvoir – Pièce d'identité du signataire en cours de validité, comportant photo et signature - Pièce d'identité du dirigeant social et de chaque associé détenant plus de 25% des parts ou actions de la société, en cours de validité, comportant photo et signature - Information sur le chiffre d'affaires.

#### **ARTICLE 5. – DONNEES PERSONNELLES**

Les données à caractère personnel remises au réservant par le RESERVATAIRE au titre du présent contrat de réservation pourront être utilisées, par le RESERVANT ou par ses partenaires commerciaux, dans le but de faciliter les enquêtes de satisfaction, enquêtes d'opinion et démarches commerciales effectuées auprès du RESERVATAIRE, ultérieurement à son opération immobilière ; cela notamment de façon à s'assurer que celui-ci a reçu satisfaction dans le déroulement de celle-ci.

Ces données à caractère personnel pourront également être éventuellement transférées à des tiers (offices notariaux participant à la réalisation de la vente, administrations ou partenaires comme DocuSign)

Conformément aux dispositions de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, le RESERVATAIRE dispose d'un droit d'accès, de rectification et de suppression de ses données à caractère personnel. Ces droits peuvent s'exercer par simple courrier transmis au RESERVANT, à l'adresse à laquelle celui-ci fait élection de domicile en tête du présent contrat de réservation.

#### **ARTICLE 6. – REGLEMENT DES LITIGES**

Le présent contrat ne comporte pas de clause « compromissoire » ou de clause attributive de juridiction.

Le droit applicable au présent contrat est le droit français.

A défaut d'accord entre les parties et conformément au code de la consommation, le RESERVATAIRE a la possibilité de saisir un médiateur de la

consommation. Le RESERVATAIRE est informé que le RESERVANT relève du médiateur de la consommation MEDIMMOCONSO, qui peut être saisi par voie postale : 3 Avenue Adrien Moisant, 78400 CHATOU ou par voie électronique à l'adresse suivante : [contact@medimmoconso.fr](mailto:contact@medimmoconso.fr)

Les parties conviennent de soumettre tous différends qui ne seraient pas réglés à l'amiable entre elles à la compétence exclusive du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du projet.

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'elles sont informées des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

### **DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE**

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **RESERVANT** déclare avoir porté à la connaissance du **RESERVATAIRE** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **RESERVANT** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du **RESERVATAIRE**.

Pareillement, le **RESERVATAIRE** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **RESERVANT** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux présentes, ainsi attesté par les parties.

### **RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU RESERVATAIRE**

Au cas de décès du **RESERVATAIRE** s'il s'agit d'une personne physique et si bon semble à ses ayants droit, ou de dissolution judiciaire dudit **RESERVATAIRE** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

En cas de pluralité d'acquéreurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les acquéreurs.

Fait à ..... , le

en 2 exemplaires originaux

**Le RESERVANT**

**Le RESERVATAIRE**

### Politique des données personnelles

Si à l'occasion de l'établissement du contrat préliminaire, le RESERVANT entend utiliser les informations recueillies pour la tenue d'un fichier commercial informatique, il devra respecter les dispositions de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et notamment son article 27.

Conformément à la Loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978 et au RGPD, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'opposition et de suppression des données qui vous concernent.

La SCCV CORBEVILLE T7 T9 traite les données recueillies et sont conservées pour **le suivi de votre dossier**. Le RESERVATAIRE dispose d'un droit d'accès, de rectification, de suppression sur vos données personnelles. Le RESERVATAIRE dispose également de la faculté de s'opposer au traitement de ses données personnelles et d'un droit à la limitation du traitement. Le RESERVATAIRE exerce ses droits en écrivant à Délégué à la protection des données de GA Immobilier Résidentiel gérant la marque Rooj by GA à [donneepersonnelle@rooj.fr](mailto:donneepersonnelle@rooj.fr) Enfin, le RESERVATAIRE dispose du droit de déposer une réclamation auprès de la Cnil.

▭

Nota : Vous avez été reçu(s) par **xxxx** conseiller commercial pour **xxxxxxx**