

CONTRAT DE RESERVATION

8BIS

PARIS – 13^{ème} arrondissement



8 bis rue Caillaux

PARIS (75013)

24 logements

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

1. SCCV PARIS 8 BIS CAILLAUX

Société civile de construction vente au capital de 1 000 Euros, dont le siège social est situé 1 rue André Voguet, 94200 IVRY-SUR-SEINE, numéro SIRET 988 587 036 00019 et immatriculée au RCS de Créteil sous le numéro 988 587 036.

Ci-après dénommée "**Le Réservant**"
D'une part,

et

2.

(*) **Monsieur / Madame** :

Épouse / Époux

Né à : Le.....

Nationalité:..... Profession :.....

Demeurant à :

Téléphone Domicile :..... Téléphone professionnel :.....

ET / OU

(*) **Monsieur / Madame** :

Épouse / Époux

Née à : Le.....

Nationalité:..... Profession

Demeurant à :

Téléphone Domicile :..... Téléphone professionnel :.....

Mariés le : A :

Régime Matrimonial :

(*) **La Société** (Raison Sociale, adresse, téléphone)

R.C.S. (numéro et lieu d'immatriculation)

Représentée par :

Ci-après dénommés "**Le Réservataire**"
D'autre part,

(*) Rayer les mentions inutiles

A) PREAMBULE

Il a été convenu le présent contrat de réservation des biens et droits immobiliers désignés à l'article 1 des conditions particulières, sous réserve de ce qui est indiqué dans l'exposé qui suit :

Acquisition par le promettant :

Le **Réservant** est en voie d'acquisition d'un terrain situés au 8 bis rue Caillaux à Paris (75013), cadastré Section DU numéro 27, afin de réaliser, dans le cadre d'un permis de construire, le programme ci-après.

La promesse de vente avec les propriétaires des parcelles a été signée le 23 juillet 2025 en présence de Maître LUCAS au sein de l'Office Notarial N3T Notaires 3 Turbigo Paris dont le siège est situé à PARIS (75001).

Projet de construction :

Le programme projeté, destiné à la Vente en État Futur d'Achèvement, conformément à la loi du 3 janvier 1967, est constitué d'un bâtiment d'habitation, comprenant au total 24 logements décrit dans le permis de construire n° PC 075 113 20 V0008, obtenu le 11/01/2021.

Cadre contractuel :

Le **Réservataire**, qui reconnaît que la présente réservation lui est consentie à titre personnel, s'interdit de céder celle-ci ou de substituer un tiers.

L'opération visée ci-dessus sera réalisée dans la mesure où seront remplies les conditions préalables et réunis les moyens nécessaires à la réalisation du projet.

En conséquence, et nonobstant la réalisation des conditions suspensives ci-après stipulées, le **Réservant** conservera la faculté de renoncer, définitivement ou provisoirement, à la réalisation de l'immeuble et donc, à ne pas donner suite à la présente réservation, selon qu'il avisera si les conditions techniques, administratives et surtout commerciales ne s'avèrent pas compatibles avec les données financières de l'opération.

En cas d'exercice par le **Réservant** de sa faculté de renoncer à vendre au **Réservataire**, que le **Réservant** ait décidé de ne pas réaliser son projet de construction, de le modifier ou seulement d'en différer l'exécution, il informera le **Réservataire** de cette renonciation avant l'expiration d'un délai de 60 jours suivant la non-réalisation d'une des conditions suspensives ci-après stipulées et au plus tard le 31 décembre 2026.

Dans ce cas, le présent contrat se trouvera de ce seul fait purement et simplement résolu sans formalité particulière et sans indemnité, ce qui est par avance accepté par le **Réservataire**. Il en sera de même en cas de non-réalisation de l'une des conditions suspensives.

Dans ce cas, le dépôt de garantie versé par le **Réservataire** lui sera restitué dans le délai maximum de 60 jours.

Il est stipulé que les paragraphes du présent article constituent une condition essentielle du contrat sans laquelle le **Réservant** n'aurait pas contracté.

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

B) CONDITIONS GENERALES

Art.1 - Objet de la Convention

- **Le Réservant** s'oblige envers **le Réservataire** à lui réserver, par préférence à tout autre, des locaux inclus dans un ensemble immobilier dont il envisage la réalisation.
- La désignation de ces locaux et de cet ensemble immobilier, objet des présentes, figure à l'article 1 des clauses particulières.
Il est toutefois précisé que ces renseignements, notamment les superficies, sont donnés à titre indicatif et seront redéfinis dans l'acte authentique de vente.
- Les locaux, objet des présentes, sont destinés à être vendus suivant la formule de vente en l'état futur d'achèvement sauf réalisation de l'hypothèse prévue au paragraphe ci-après.
- Si l'achèvement des locaux intervenait avant la signature de l'acte authentique, ils seraient vendus achevés au sens de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, des travaux de parachèvement pouvant être encore en cours.
Il sera mentionné dans cet acte que la prise de possession par l'acquéreur interviendra avant réalisation des travaux de parachèvement que le vendeur s'engage à conduire à bonne fin.

Art. 2 - Époque prévisionnelle d'achèvement - livraison et prise de possession.

Achèvement

L'achèvement des biens objet des présentes est prévu pour intervenir à la date précisée à l'article 2 des conditions particulières, sauf cas de force majeure ou cause légitime de prorogation. L'achèvement s'entend au sens de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cet achèvement fera l'objet d'une attestation établie par le maître d'œuvre de l'opération, à laquelle les parties conviennent de se référer à cet égard, étant ici convenu que, en cas de réalisation fractionnée du programme dont dépendent les objets des présentes, ces derniers pourront être considérés comme achevés dès lors qu'ils disposeront d'une desserte, même provisoire, suffisante pour leur utilisation.

Le délai sera prolongé en cas de survenance des événements suivants considérés comme des causes légitimes de prolongation :

- les intempéries qui auront fait l'objet d'une déclaration du maître d'œuvre de l'opération,
- la grève (qu'elle soit générale ou partielle, particulière au Bâtiment et à ses industries annexes ou à ses fournisseurs, ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier y compris celles des sous-traitants),
- l'ouverture d'une procédure de sauvegarde, de redressement, de liquidation judiciaire ou la cessation de paiement, d'une entreprise intervenant sur le chantier, étant précisé que dans une telle hypothèse la prorogation du Délai de Livraison débutera à compter du jugement d'ouverture sauf défaillance, et sauf en cas de liquidation avec décision de poursuite d'activité, auquel cas la prorogation du Délai de Livraison commencera à courir à l'expiration de la période de poursuite d'activité fixée par le tribunal,
- le retard provenant de la défaillance de tout intervenant à l'acte de construire (la justification de la défaillance pouvant être fournie par le Réservant au Réservataire, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant),

- le retard entraîné par la recherche et la désignation d'un nouvel intervenant à l'acte de construire substituant à intervenant à l'acte de construire défaillant et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci,
- le retard provoqué par des difficultés d'approvisionnement du chantier,
- le retard provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du Terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou de fondations particulières, découverte de site archéologique, 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) ou du sol (découverte d'une poche de pollution) 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,
- les injonctions administratives, judiciaires ou les décisions assimilables ayant pour conséquence de ne pas commencer, de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au Réserveur),
- Les recours émanant des riverains et colotis des lotissements voisins ayant pour conséquence de ne pas commencer, de suspendre ou d'arrêter les travaux,
- le retard résultant des mesures sanitaires prescrites par les autorités administratives ainsi que les cas d'épidémies ou de pandémies ayant une incidence sur l'organisation ou le déroulement du chantier, de nature à gêner ou ralentir l'avancement du chantier
- l'intervention de la Direction des Monuments Historiques ou autre administration notamment en cas de découverte de vestiges archéologiques,
- les troubles résultant d'hostilités, d'attentats, d'émeutes, de faits de guerre étrangère ou de guerre civile, de révolutions, de cataclysmes, de catastrophes naturelles, de crues, de remontées de nappes, de cyclones, d'incendies, d'inondations, de la foudre, de la chute d'aéronefs, d'accidents de chantier, rupture de canalisations, d'eau, gaz, électricité, etc. compris dans le terrain et ses abords,
- les retards imputables aux services publics ou concédés et notamment des compagnies concessionnaires telles que EDF, France Telecom, Compagnie des Eaux, Veolia etc...dans la mesure où ces retards ne seraient pas imputables au **Réserveur**,
- les contraintes de quelque nature que ce soit qui seraient imposées par tout tiers et qui auraient pour conséquence d'interdire l'accès du **Réserveur** au chantier, dans la mesure où elles ne sont pas la conséquence d'une faute lui étant imputable ;
- les jours de grève d'un Service Public ou d'une autre catégorie socioprofessionnelle déterminée extérieure au chantier mais ayant des conséquences directes ou indirectes sur le chantier,
- les travaux supplémentaires ou modificatifs réclamés par le **Réserveur** ayant une incidence sur le délai de livraison,
- les retards apportés par le **Réserveur** dans la confirmation de ses choix de prestations à la date à laquelle il est invité par le Réserveur à faire ses choix, au-delà des délais contractuellement prévus ;
- les retards engendrés par la réalisation de tous travaux modificatifs ou supplémentaires devenus nécessaires par toute disposition législative ou réglementaire prévoyant la mise en application immédiate et impérative de toute nouvelle norme technique ou toute mesure concernant l'hygiène et la sécurité, ou du fait de la présence d'ouvrages enterrés ;
- les cyberattaques à l'encontre du système informatique du Réserveur et du groupe PRIM'ARTE dont il dépend.

En cas de survenance de l'un des événements énumérés ci-dessus, le terme du délai de réalisation des travaux sera différé d'une durée égale au double de celle de la suspension des travaux.

Si l'ensemble immobilier dans lequel se situent les locaux réservés comprend d'autres immeubles dont l'achèvement s'échelonne dans le temps, **le Réserveataire** déclare accepter les nuisances et servitudes inhérentes à la complète terminaison du chantier si celle-ci a lieu après la livraison du bien réservé et renoncer à tout recours de ce chef.

Livraison - Prise de possession

La livraison des biens vendus aura lieu après leur achèvement.

Le **Réservant** invitera le **Réservataire**, par convocation électronique envoyé sur l'espace client, à venir prendre livraison desdits biens à jour et heure fixés.

Afin de régler dès à présent les conséquences des diverses situations pouvant se présenter à la suite de cette convocation, il est expressément convenu entre le **Réservant** et le **Réservataire** que :

- Au cas où le **Réservataire** ne serait pas présent, ou valablement représenté, au jour indiqué par le **Réservant** pour la livraison, une deuxième convocation lui sera adressée dans les mêmes conditions avec un préavis de 8 jours.
- En cas de nouvelle absence, l'immeuble sera réputé livré par le **Réservant** et accepté sans réserve par le **Réservataire**, et le procès-verbal dressé par le **Réservant** seul sera opposable au **Réservataire** avec toutes les conséquences de droit en ce compris l'exigibilité immédiate du solde du prix de la vente.
- Si le **Réservataire** répond à la convocation et que les parties sont d'accord pour constater l'achèvement, il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement d'un procès-verbal avec ou sans réserve pour valoir livraison et prise de possession des biens vendus, et les clés seront remises au **Réservataire** qui procédera simultanément au versement en faveur du **Réservant** de toutes sommes restantes dues à ce dernier.
- Si le **Réservataire** répond à la convocation mais se refuse à constater l'achèvement, il ne sera pas procédé à la livraison des biens objet du présent contrat, mais il sera fait appel, pour constater cet achèvement, à une personne qualifiée.

Cette personne sera désignée par ordonnance sur requête non susceptible de recours du Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble, soit parmi celles que le tribunal commet habituellement, soit parmi celles figurant sur une liste établie par arrêté du Ministre de la justice et du Ministre chargé de la construction et de l'habitation.

La constatation de l'achèvement sera réputée parfaite lorsqu'elle aura fait l'objet par la personne qualifiée d'une déclaration notifiée par la partie la plus diligente à l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier ; la notification vaudra livraison et prise de possession des biens vendus, avec toutes les conséquences que de droit en ce compris l'exigibilité immédiate du solde du prix de la vente.

Art. 3 - Réalisation de la vente

Le Réserveant déclare qu'il formulera son offre de vente dans le délai fixé à l'article 3 des conditions particulières sauf dans l'hypothèse où il renonce à la réalisation de l'opération, comme il est dit en préambule et notamment en cas de non-réalisation des conditions suspensives mentionnées à l'article 11 des conditions générales.

La vente sera conclue en l'étude du Notaire dont le nom et l'adresse figurent à l'article 3 des "Conditions Particulières" avec le concours du Notaire du **Réservataire** si celui-ci le souhaite.

Conformément à l'article R 2614-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, le RESERVANT ou son Notaire notifiera au RESERVATAIRE, un mois au moins avant la date de signature proposée, le projet d'acte de vente et ses annexes.

L'acte de vente sera substitué purement et simplement au présent contrat ; en cas de contradiction, seules les dispositions de l'acte de vente auront effet.

Cette notification sera faite par l'envoi en courrier recommandé avec demande d'avis de réception électronique, des documents ou d'une clé USB sur laquelle ces documents seront enregistrés.

A cet effet, le RESERVATAIRE déclare :

- Être équipé des moyens informatiques lui permettant de lire et imprimer tout document au format WORD (.doc ou .docx) ou PDF,
- Accepter de recevoir le projet de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement et ses annexes, ainsi que le règlement de copropriété et état descriptif de division sous la forme numérisée.

Elle sera adressée par **le Réservant** ou par son Notaire un mois au moins avant la date fixée pour la signature. Le **Réservataire** conserve toutefois la faculté de pouvoir signer à sa demande l'acte authentique avant l'expiration de ce délai.

En cas de pluralité de **Réservataires**, la notification sera valablement envoyée à un seul d'entre eux.

Le Réservataire pourra consulter chez le Notaire chargé de la rédaction de l'acte l'ensemble des pièces et documents non annexés à l'acte tels que, s'il y a lieu, la notice descriptive, le plan masse de l'ensemble immobilier, l'état descriptif de division et le règlement de copropriété ainsi que tout document se rapportant à l'organisation juridique de l'Ensemble immobilier.

Si **Le Réservataire** n'avait pas signé l'acte authentique dans le délai fixé à l'article 3 des "Conditions Particulières", **Le Réservant** lui adressera une lettre recommandée avec accusé de réception, valant mise en demeure, et fixant un nouveau rendez-vous avec au moins huit jours d'avance.

Si **Le Réservataire** faisait encore défaut, **Le Réservant** reprendrait immédiatement et de plein droit la libre et entière disposition des locaux.

De convention expresse entre les parties, la simple présentation du procès-verbal de carence à l'établissement financier ou au notaire chez qui le dépôt de garantie visé ci-dessous a été versé, suffira pour débloquer ledit dépôt en faveur du **Réservant**, dès lors que le **Réservataire** ne peut justifier de l'une des causes prévues à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Urbanisme ci-après intégralement reproduit.

Il est en tout état de cause convenu que :

- La vente ne sera parfaite que par la signature de l'acte authentique susvisé à laquelle le transfert de propriété est expressément subordonné.
- Tout retard du fait du **Réservataire** dans la signature de l'acte de vente entraînera, si le **Réservant** ne fait pas usage de sa faculté de considérer les présentes comme caduques, une majoration du prix de vente, calculée sur la base de 1.25% par mois, tout mois commencé étant compté en entier.

Art. 4 - Prix de vente

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant un prix ferme et définitif indiqué à l'article 4 des conditions particulières. Ce prix s'entend :

- Taxe à la Valeur Ajoutée (TVA) comprise, au taux légal actuellement en vigueur. En cas de variation du taux de la TVA actuellement en vigueur, le prix ci-dessus supportera l'incidence de cette variation en plus ou en moins,
- Les frais d'acte de vente sont à la charge de l'Acquéreur sauf indication à l'article 5 des conditions particulières,
- Les frais d'acte de prêt (hypothèque) sont à la charge de l'Acquéreur,
- L'Acquéreur supportera une quote-part fixée à 350 Euros TTC des frais de constitution de la copropriété, des états descriptifs de division et de règlement de copropriété, des frais de mesurage et de division foncière, et de dépôt de pièces.
- Toute demande de travaux modificatifs faite par le **Réservataire** entraînera, si elle est acceptée par le **Réservant**, des honoraires de conception, de validation technique et des frais de gestion pour le suivi de ces modifications. La valeur minimale de ces honoraires est fixée à 360 Euros TTC.

Ce prix est stipulé payable partie comptant, partie à terme, en fonction de l'état d'avancement des travaux et selon l'échéancier décrit à l'article 6 des conditions particulières.

Art. 5 - Modalités de paiement du prix

L'acte authentique précisera les modalités de paiement du prix de vente au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Les échéances de versement ne pourront dépasser celles précisées à l'article 6 des conditions particulières.

Art.6 – Dispositions spécifiques relatif à l'arrêté du 11 octobre 2019

En application de l'arrêté du 11 octobre 2019 modifiant l'arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction, le réservant a proposé au réservataire un plan de vente accessible aux Personnes à Mobilité Réduite dont les volumes sont matérialisés en pointillés rouges sur le plan de vente annexé aux présentes.

A sa demande, le réservataire a fait le choix d'un plan de vente modificatif représenté en trait plein au présent contrat, le plan adapté au PMR reste matérialisé en pointillés rouges et est assorti d'une notice de réversibilité.

Art. 7 – Personnalisation : Travaux modificatifs acquéreurs (TMA)

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

La possibilité de réaliser des travaux modificatifs est subordonnée à l'accord exprès du **Réservant** qui pourra, le cas échéant, les refuser notamment en raison des contraintes techniques, réglementaire ou liées à l'avancement du chantier, et ceci, sans avoir à en justifier au **Réservataire**.

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

Il est expressément convenu que le **Réservataire** ne pourra se prévaloir du motif de l'absence de réponse (chiffrage et plan modifié) à sa demande de TMA pour reporter la date de signature notariée au-delà des délais prévus au présent contrat.

Au moment voulu, le Réserveur communiquera le catalogue des prestations pour lequel le Réserveur pourra émettre une demande de modification dans un délai imposé.
Cette modification devra être acceptée d'un commun accord et sous réserve de faisabilité technique.

Dès l'envoi de l'attestation de démarrage des travaux du Maître d'œuvre, le Réserveur disposera d'un délai limité et précisé ultérieurement par le Réserveur afin d'émettre une demande de travaux modificatif acquéreur.
Passé ce délai, cette demande ne sera pas recevable.

Toutes modifications nécessitant la mise en œuvre de prestations non prévue, ne pourront être réalisées que par le **Réserveur** et après achèvement général de l'immeuble et livraison de l'appartement.

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

- Les travaux devront être conformes aux normes de sécurité en vigueur, au permis de construire, au règlement de copropriété et, en général, à toute réglementation applicable en matière de construction (D.T.U, réglementation thermique, acoustique, etc...) et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ;
- Les travaux ne devront pas porter atteinte directement ou indirectement aux droits des autres propriétaires ;
- Les travaux 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 de troubles dans le déroulement du chantier. Ils ne devront pas modifier la destination des locaux ;

Art. 8 - Dépôt de garantie

- En contrepartie de la présente réservation, **Le Réserveur** s'engage à verser au Réserveur, un dépôt de garantie dont le montant figure à l'article 7 des conditions particulières.
- Ce dépôt de garantie sera versé par virement bancaire dans les 2 jours ouvrables de la signature du présent contrat à un compte spécial ouvert chez le notaire ou dans un établissement financier désigné par le **Réserveur**. Le **Réserveur** devra transmettre au **Réserveur** une preuve de virement. Aucun chèque ni espèce ne sera accepté.
- Le présent contrat ne sera parfait à l'égard des parties contractantes qu'autant que ce compte spécial aura été crédité du montant du dépôt de garantie.
- Ce dépôt demeurera indisponible, inaccessible et insaisissable conformément à l'article L 261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Le montant du dépôt de garantie s'imputera sur la partie du prix payable à la signature de l'acte authentique de vente.
- Le dépôt de garantie sera restitué au **Réserveur** :
 - . Dans les cas prévus et limitativement énumérés à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-après reproduit sans qu'il y ait lieu à indemnité de part et d'autre.
 - . Dans le cas où **Le Réserveur** use de la faculté de renonciation prévu à l'article 9 ci-après.
- Le dépôt de garantie sera acquis au **Réserveur** :
 - . Dans tous les cas autres que ceux qui ont été énumérés ci-dessus au profit du **Réserveur**.

Art. 9 - Faculté de renonciation

- Conformément aux dispositions de l'article L271-1nouveau du Code de la Construction et de l'Habitation issu de l'article 72 de la loi SRU (Solidarité et Renouvellements Urbains) n° 2000-12 08 du 13 décembre 2000, le présent contrat sera notifié au **Réservataire** par lettre recommandée électronique avec accusé de réception de celui-ci ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.
- **Le Réservataire** aura la possibilité de renoncer aux présentes pendant un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de lettre recommandée électronique avec accusé de réception de celui-ci ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation doit être exercée avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec avis de réception adressée au **Réservant**.

Art. 10 - Caractéristiques techniques, remise de documents

Les caractéristiques techniques des locaux à édifier résultent d'une notice descriptive et du plan type des locaux réservés.

Ces documents, annexés aux présentes, ont été remis au **Réservataire** qui reconnaît les avoir reçus, complétés, si nécessaire, d'une notice technique actualisée qui sera notifiée au **Réservataire** dans le projet d'acte de vente.

Les travaux seront effectués en application de ces documents, sous réserve toutefois des aménagements que le **Réservant** 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.

NOTIFICATION PAR LETTRE RECOMMANDÉE ÉLECTRONIQUE

Le RESERVATAIRE demande expressément au RESERVANT et l'autorise, en tant que de besoin, à lui faire parvenir toutes notifications utiles et nécessaires concernant la présente opération, par Lettre Recommandée adressée par courrier électronique à l'adresse suivante :

Mr. Mme

A cette fin, il déclare en ce qui le concerne :

- Disposer de tous les moyens informatiques lui permettant de recevoir une lettre recommandée adressée par courrier électronique,
- S'obliger à communiquer au RESERVANT, le cas échéant, tout changement d'adresse électronique de son compte, pendant la durée de traitement du présent dossier,
- Qu'il est seul à avoir accès aux emails reçus sur la ou les adresses visées ci-dessus,
- S'engage à communiquer au RESERVANT, le cas échéant, toutes difficultés, tous piratages, perte ou usage abusif de sa boîte email,
- Être informé que conformément au décret n° 2011-144 du 2 février 2011, il recevra de la part de la société chargée de l'acheminement du courrier électronique recommandé, un premier courrier électronique l'informant « *qu'une lettre recommandée électronique va lui être envoyée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, de l'accepter ou de la refuser.* »

Il est ici précisé que :

- La société grâce à laquelle sera transmise la lettre recommandée avec accusé de réception a bien procédé à un audit global des impératifs de sécurité du recommandé électronique,

- Le système d'horodatage utilisé devra être certifié auprès de l'Agence nationale de la sécurité des systèmes d'information (ANSSI),
- La « rematérialisation » sous format papier, du courrier électronique envoyé devra être possible dans l'hypothèse où ils le demanderaient.

Art. 11 - Conditions suspensives en faveur du Réserveant

- Acquisition du terrain d'assiette de l'opération ;
- Acquisition du permis de construire PC 075 113 20 V0008
- Obtention du transfert du permis de construire définitif purgé de tout recours et de tout retrait ;
- Obtention d'un crédit de financement auprès d'un établissement de bancaire ;
- Obtention d'une garantie financière d'achèvement auprès d'un établissement bancaire.

En cas de non-réalisation de ces conditions suspensives, le présent contrat sera considéré comme nul.

Le **Réserveant** s'engage à restituer le dépôt de garantie versé par le **Réserveataire** dans le délai de deux mois suivant la constatation de la non-réalisation des conditions suspensives ci-dessus.

Art. 12 - Conditions suspensives en faveur du Réserveataire

Obtention du ou des prêts par le **Réserveataire** conformément à l'article 8 des conditions particulières.

En cas de non-réalisation de cette condition suspensive, ou en cas d'exercice du droit de renonciation prévu à l'article 9 des conditions générales, le présent contrat sera considéré comme nul.

Le **Réserveant** s'engage à restituer le dépôt de garantie versé par le **Réserveataire** dans le délai de deux mois suivant la constatation de la non-réalisation de la condition suspensive ci-dessus ou de la réception de la lettre recommandée valant renonciation conformément à l'article 9 des conditions générales.

Art. 13- Obtention des garanties de remboursement et d'achèvement prévues par les articles R 261-17 à R 261-24 du CCH

Le **RESERVANT** rappelle que conformément à l'article L.261-11 du Code de la construction et de l'habitation, la validité du contrat de vente en l'état futur d'achèvement est subordonnée à la condition que soit garanti l'achèvement de l'immeuble vendu ou le remboursement des sommes versées par le **RESERVATAIRE** en cas de résolution prononcée pour défaut d'achèvement.

En conséquence, le **RESERVANT** justifiera de l'obtention de la garantie d'achèvement au plus tard à la date de réalisation de la vente en état futur d'achèvement.

Art. 14- Obtention des assurances dommage-ouvrage et assurances responsabilités prévues par les articles L 241-1 et suivants du code des assurances

Le **RESERVANT** devra justifier au **RESERVATAIRE** au plus tard à la date de réalisation de la vente en état futur d'achèvement de l'obtention d'une police d'assurance dommage-ouvrage et d'une assurance de responsabilité décennale pour le programme de construction décrit à l'article 1^{er} des conditions particulières.

Art. 15 - Communications légales

Conformément aux dispositions de l'article R 261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, les articles R 261-28 à R 261-31 dudit Code sont reproduits ci-après :

Article R 261-28

Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5% du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an, ce pourcentage est limité à 2% si ce délai n'excède pas deux ans.

Aucun dépôt de garantie ne peut être exigé si le délai excède deux ans.

Article R 261-29

Le dépôt de garantie est versé 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 ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte spécial, comportant une rubrique par **Réservataire**.

Article R 261-30

Le **Réservant** doit notifier au **Réservataire** le projet d'acte de vente un mois avant la date de la signature de cet acte.

Article R 261-31

Le dépôt de garantie est restitué sans retenue ni pénalité au **Réservataire** :

- Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire.
- 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.

- 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.
- Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé.
- Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente, dans la 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.

C) CONDITIONS PARTICULIERES

Art. 1 - Désignation des locaux

- a) Projet de construction : 24 logements collectifs
- b) Adresse : 8 bis rue Caillaux – Paris 13^{ème} arrondissement
- b) Local réservé

L'ensemble immobilier sera soumis au régime de la copropriété.

N° de lot	Typologie	Surface habitable	Surface terrasse	Surface balcon	Surface jardin	N° de cave

Art. 2 - Date prévisionnelle d'achèvement

La date prévisionnelle de livraison est prévue **3^{ème} trimestre 2027**

Art. 3 - Délai de réalisation de la vente

La signature de l'acte de vente, après notification du projet d'acte selon l'article 3 des clauses générales, interviendra en l'étude N3T Notaires 3 Turbigo Paris – 3 rue de Turbigo – PARIS (75001) dans un délai maximum d'un mois à compter de la notification du projet d'acte qui vous sera faite par lettre recommandée électronique par le notaire, celle-ci devant intervenir prévisionnellement à partir du **1^{er} trimestre 2026**.

Le **Réservataire**, après réception du projet d'acte envoyé par le notaire, **prendra directement contact** avec celui-ci, pour fixer un rendez-vous de signature dans les délais fixés ci-dessus.

Art. 4 - Prix

Le prix de vente des locaux, désignés à l'article 1 ci-dessus, est fixé de manière ferme et définitive à :

..... Euros (T.V.A. incluse)

(soit en lettres la somme de Euros.

Art. 5 – Frais d'acte

- Les frais d'acte de vente sont à la charge de l'Acquéreur
- Les frais d'acte de vente sont à la charge du Vendeur

Art. 6 - Échéancier des paiements

Le prix est payable en fonction de l'avancement des travaux, selon l'échéancier suivant. Les appels de fonds en cumul, sont conformes aux montants maxima prévus par la législation.

A compter de la signature de l'acte authentique :

Événements	% Appel de fonds	% Cumulés
Signature du contrat de réservation (dépôt de garantie)	2,5%	2,5%
Acte authentique – Démarrage des travaux	27,5%	30%
Achèvement des fondations	5%	35%
Dalle du rez-de-chaussée	25%	60%
Mise hors d'eau	10%	70%
Cloisonnement intérieur	20%	90%
Achèvement	5%	95%
Solde à la livraison du bien	5%	100%

Toutefois, il est précisé que le jour de la signature de l'acte notarié, le paiement des appels de fonds correspondant au stade des travaux exécutés est immédiatement exigible et payable en la comptabilité du Notaire.

Art. 7 - Montant du dépôt de garantie

Une somme égale à :

(en lettres) :
.....

est versée par **Le Réservataire** au moyen d'un virement bancaire :.....

à l'intitulé suivant : « DG *nom du réservataire* – 8BIS »

versé sur le compte de SCP DE BUHREN, MONTES, BIGOT, GUICHARD, LUCAS, MAUDET –
IBAN FR38 4003 1000 0100 0011 9223 P06 – BIC CDCG FR PP

Art. 8 - Déclarations relatives aux prêts

A - Acquisition sans prêt :

Pour satisfaire aux dispositions de l'article 16 de la loi numéro 79.596 du 13 juillet 1979 :

Le **Réservataire** déclare que, en cas de réalisation de l'acquisition des biens désignés à l'article 1 des conditions particulières, le prix en sera payé sans qu'il ait recours à un prêt, ce qu'il confirme par la mention manuscrite ci-après :

« Je déclare ne pas vouloir recourir à un prêt pour le financement de l'acquisition des biens objet des présentes ; Je reconnais avoir été informé que, si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me

Délai :

Si le **Réservataire** ne satisfait pas à ses engagements, et notamment à son obligation de dépôt de demande(s) de prêt(s) avec notification au **Réservant** des justificatifs correspondants dans le délai ci-dessus stipulé, le présent contrat sera résolu de plein droit si bon semble au **Réservant** et le dépôt de garantie acquis à ce dernier.

Si le **Réservataire** a satisfait à ses engagements, le présent contrat sera soumis, pendant les 60 jours à compter de la notification du ou des récépissés de dépôt(s) au **Réservant**, à la condition suspensive de l'obtention du ou des prêt(s) mentionnés ci-dessus, cette obtention résultant de l'émission par le ou les établissements prêteurs d'offre(s) de prêt(s) conforme(s) aux dispositions exposées ci-dessus. En cas de refus de l'une quelconque de ces offres par le **Réservataire**, le présent contrat sera considéré comme caduc et le dépôt de garantie demeurera acquis au **Réservant**.

En cas d'obtention des prêts sollicités, la réalisation de la condition suspensive résultera de la notification de cette obtention qui devra être faite par le **Réservataire** au **Réservant** dans le même délai.

A défaut de cette notification, les présentes seront, si bon semble au **Réservant**, considérées comme caduques et le dépôt de garantie demeurera acquis à ce dernier.

Art. 9 – Situations des biens au regard de la réglementation sur les Risques naturels et technologiques :

État des risques naturels et technologiques annexé.

Le **Réservataire**, informé de ladite situation, s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre le **Réservant**.

Art 10 – Frais et commission

Le réservataire est informé que les frais et commissions directs et indirects pris en charge par le Réservant (Promoteur), sont estimés à _____ euros et que leur part dans le prix de revient représente 3 %.

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

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

Le réservataire

Fait à
Le

En 2 exemplaires originaux

LE RESERVANT

LE RESERVATAIRE

Une copie contresignée par le **Réservant** sera adressée par courrier électronique recommandé au **Réservataire**.