



**CONTRAT PRELIMINAIRE DE RESERVATION**

**SAINT-MAUR-DES-FOSSES (94 – 15-17 avenue Foch**

**Programme « COTE PARC »**

**ENTRE-LES SOUSSIGNES,**

---

Est établi le présent contrat de Réservation entre :

La société dénommée **SNC FRIEDLAND PROMOTION**

Société en Nom Collectif au capital de 1 000 euros

Dont le siège social est situé au 39, rue Washington - CS 80101 - 75008 PARIS Immatriculée au registre du commerce de PARIS sous le numéro 912 629 789

Représentée par Madame Anne-Charlotte Combeaud, dûment habilitée à effet des présentes, elle-même représentée par Madame Lamyae Mjouné, responsable ADV et/ou toutes personnes du même service.

Ci-après dénommée « **RESERVANT** »  
D'UNE PART

**ET**

La ou les personne(s) désignée(s) au **paragraphe 1 des Conditions Particulières**.

Ci-après dénommé(e) « **RESERVATAIRE** »  
D'AUTRE PART

**LE PRESENT CONTRAT EST CONSENTI PAR LE RESERVANT ET ACCEPTE PAR LE RESERVATAIRE SOUS L'ENSEMBLE DES CONDITIONS GENERALES ET PARTICULIERES CI-APRES.**

## **EXPOSE**

---

### **I - SITUATION DES BIENS**

Le **RESERVANT** projette de construire un ENSEMBLE IMMOBILIER sur un terrain dont il est d'ores et déjà propriétaire, situé à **SAINT-MAUR-DES-FOSSES (94), 15-17 avenue Foch**, cadastré section Z numéros 24, 65 et 66, pour une contenance totale cadastrale de 1.084 m<sup>2</sup>.

### **II - PROJET DE CONSTRUCTION DU RESERVANT**

Dans le cadre du permis de construire obtenu ci-après visé, l'ENSEMBLE IMMOBILIER projeté consistera en un bâtiment unique à usage d'habitation, élevé de quatre étages plus un niveau d'attique, devant comprendre 24 logements collectifs, dont 7 logements sociaux, pour une Surface de plancher totale de 1.570 m<sup>2</sup>, le tout sur un niveau de sous-sol à usage principal de parc de stationnement, devant comprendre 21 emplacements.

### **III - PERMIS DE CONSTRUIRE**

Le **RESERVANT** déclare avoir obtenu un permis de construire valant permis de démolir sous le numéro PC 094 068 22 M0095, acquis de manière tacite depuis le 11 octobre 2022, autorisant la démolition des constructions existantes sur le Terrain et la réalisation de l'ensemble immobilier, ainsi qu'il résulte d'un certificat de permis tacite établi par la Préfecture du Val-de-Marne en date du 14 octobre 2022.

Ce certificat de permis tacite a été régulièrement affiché sur le Terrain ainsi qu'il a été constaté suivant trois procès-verbaux dressés par Maître Georgia CIANFARANI, huissier de justice à THIAIS (Val-de-Marne), 49 boulevard de Stalingrad, les 18 octobre 2022, 18 novembre 2022 et 19 décembre 2022,

Le **RESERVANT** déclare qu'il n'a été notifié d'aucun recours dans les délais légaux et que par suite le permis de construire a acquis un caractère définitif, ainsi qu'il est en outre corroboré par un certificat de non-recours délivré par le greffe du Tribunal administratif de MELUN, en date du 21 février 2023.

Il est précisé que le permis ayant été délivré par Madame le Préfet du Val-de-Marne, il n'était susceptible d'aucun déferé préfectoral.

Le **RESERVANT** se réserve le droit de déposer toute demande de permis modificatifs pour tenir compte des modifications qu'il serait le cas échéant nécessaire d'apporter au permis de construire initial. Toutefois ces demandes ne pourront avoir pour effet de modifier la consistance ou la qualité de la construction des biens réservés par les présentes.

### **IV – ORGANISATION JURIDIQUE**

En vue de sa vente par lots, l'ENSEMBLE IMMOBILIER fera l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété.

Une copie de cet acte, ou son projet s'il n'a pas encore été signé, sera notifiée au RESERVATAIRE avec le projet d'acte de vente dont il est question ci-après.

### **V – NOTAIRE DU PROGRAMME**

Tous les documents, pièces et plans du programme immobilier seront déposés au rang des minutes de l'Office notarial ci-dessous, également chargé d'établir et de recevoir les actes de vente.

**« JACQUIN & Associés Notaires »  
51 avenue Montaigne - 75008 PARIS**

**CELA EXPOSE,**  
**Il est passé au CONTRAT DE RESERVATION objet des présentes :**

**I<sup>e</sup> PARTIE : CONDITIONS GENERALES**

**CONTRAT DE RESERVATION**

---

Le **RESERVANT**, s'il réalise effectivement son projet de construction et s'il poursuit la commercialisation par lots de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, s'oblige vis-à-vis du **RESERVATAIRE**, qui accepte, à lui offrir par préférence à tous autres candidats acquéreurs, de lui vendre en l'état futur d'achèvement, conformément aux dispositions des articles L.261-1 à L.261-22 et R.261-1 à R.261-33 du Code de la Construction et de l'Habitation, les **BIENS** désignés au **paragraphe II des Conditions Particulières** 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.

Le contrat de vente finalement proposé au Réservataire ne devra pas présenter de différence anormale par rapport aux prévisions du présent contrat de réservation.

**I – OBJET**

---

Le contrat de réservation a pour objet les **BIENS** désignés au **paragraphe II des Conditions Particulières**.

Les **BIENS** sont en outre définis en leur état futur d'achèvement par les documents ci-après :

**a/-** la notice descriptive sommaire, décrivant les ouvrages et équipements dont la réalisation incombera au **RESERVANT** en cas de réalisation des Présentes, établie conformément au modèle type prévu par l'arrêté du 10 mai 1968 ;

**b/-** un plan de vente coté, établi conformément aux dispositions de l'article R. 261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation, représentant le(s) logement(s) compris dans les **BIENS**, précisant leur consistance et leur surface ;

A noter, en particulier, que sur ces plans ne figurent pas en général les retombées, soffites, faux-plafonds, canalisations, convecteurs ; toutefois, lorsque ces éléments sont figurés, ils le sont à titre indicatif, le positionnement définitif de ces ouvrages étant susceptible d'évoluer en fonction des différentes études techniques des corps d'états.

**c/-** un plan coté du sous-sol coté figurant notamment l'(es)emplacement(s) de stationnement compris dans les **BIENS**, ainsi que leurs accès piétons et véhicules ;

**d/-** un plan masse général de l'ENSEMBLE IMMOBILIER établi conformément aux dispositions de l'article R261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation :  
- situant le Projet de Construction, son adresse,

- figurant les accès piétons et véhicules au Projet de Construction,
- contenant l'orientation du plan (rose de vents) ;

**Lesquels documents sont demeurés annexés au présent contrat de réservation**, après avoir été visés par les parties.

Le **RESERVATAIRE** déclare avoir pris connaissance des plans de vente. En conséquence, le **RESERVATAIRE** reconnaît :

- avoir été informé que les emplacements de stationnement ont des dimensions et des dispositions variables, qui ne peuvent pas convenir à certains types de véhicules,
- que certains emplacements de stationnement pourront être traversés par des canalisations en fonction des contraintes techniques,
- et que l'ensemble des stationnements peut ne pas être en conformité avec la norme NFP 91120 d'avril 1996 relative aux "dimensions des constructions dans les parcs de stationnement à usage privé,"
- avoir été informé que les plaquettes commerciales et maquettes qui ont pu être remises ou présentées au **RESERVATAIRE**, et notamment les illustrations et les maquettes, sont des interprétations qui n'ont qu'une valeur indicative et qui ne peuvent donner qu'une représentation générale de l'immeuble et de son environnement immédiat, et que dès lors ces dernières n'ont qu'aucune valeur contractuelle.

## **II - PRIX**

---

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix ferme et définitif indiqué **au paragraphe III - A des Conditions Particulières**.

Ce prix s'entend T.V.A. incluse au taux actuellement en vigueur.

En cas de variation du taux de la T.V.A. entre la date de ce jour et celle de l'acte authentique de vente, le prix ci-dessus subirait l'indice de cette variation.

Il est ici précisé que le prix sus indiqué ne comprend pas :

- les frais, droits et émoluments de l'acte notarié de vente, et de ceux qui en seraient la conséquence ou la suite,
- la participation aux frais d'établissement du règlement de copropriété,
- les frais du ou des prêts sollicités par le **RESERVATAIRE**,
- les frais de travaux supplémentaires qui seraient demandés par le **RESERVATAIRE**.,
- la contribution du **RESERVATAIRE** dans les charges de copropriété à compter de la livraison ou de la date à laquelle la livraison sera réputée être intervenue.

## **III - PAIEMENT DU PRIX**

---

Au cas de réalisation de la vente, le prix sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux, suivant l'échéancier indiqué au **paragraphe III - B des Conditions Particulières**.

Les appels de fonds successifs ne pourront excéder les pourcentages fixés au **paragraphe III - B des Conditions Particulières**, lesquels sont conformes aux seuils fixés par l'article R261-14 du Code de la construction et de l'habitation.

La fraction de prix payable à la signature de l'acte de vente sera fonction de l'avancement des travaux.

Le paiement du solde du prix sera garanti par l'hypothèque légale du vendeur, indépendamment de l'action résolutoire.

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

Les fractions du prix payable à terme ne porteront pas intérêt, mais tout retard de paiement donnera lieu à une indemnité d'un pour cent (1 %) par mois de retard, calculé proportionnellement au nombre de jours de retard.

#### **IV - REALISATION DE LA VENTE**

---

Conformément aux dispositions prévues par l'article R261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, le **RESERVANT** notifiera au **RESERVATAIRE**, un mois au moins avant la signature de l'acte authentique de vente, le projet d'acte de vente, accompagné des pièces suivantes :

- le plan coté du local (ou des locaux) à usage d'habitation compris dans les **BIENS** avec indication des surfaces des pièces et dégagements ;
- la notice descriptive des équipements propre à ce local (ou à ces locaux) et, le cas échéant, des équipements extérieurs commun
- le plan coté du sous-sol figurant les parkings,
- le plan masse de l'opération,
- une copie de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété, ou de son projet s'il n'a pas encore été régularisé par acte notarié.

L'acte de vente sera reçu par l'un des notaires de la société dénommée « JACQUIN & Associés Notaires » au plus tard dans le délai indiqué **au paragraphe VII des Conditions Particulières**.

Le **RESERVANT** convoquera le **RESERVATAIRE** dans un délai qui ne sera pas inférieur à huit jours, par simple lettre recommandée. En cas de pluralité d'acquéreurs, les convocations seront valablement envoyées à l'un d'eux.

Faute par le **RESERVATAIRE** d'avoir signé à la date fixée par le **RESERVANT** et sauf résiliation amiable, sommation sera faite au **RESERVATAIRE**, huit (8) jours à l'avance, à se présenter à jour et heure fixes devant le notaire ci-dessus désigné ; le défaut de régularisation de l'acte rendant au **RESERVANT** pleine et entière liberté.

#### **V - DEPOT DE GARANTIE**

---

En considération de la présente réservation, et en contrepartie du préjudice qui pourrait en résulter pour le **RESERVANT**, en cas de non signature de la vente en état futur d'achèvement par le seul fait du **RESERVATAIRE**, dans le délai ci-dessus fixé, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, et notamment par suite de la perte qu'il éprouverait du fait de l'obligation dans laquelle il se trouverait de rechercher un nouvel acquéreur, les parties conviennent de fixer le montant du dépôt de garantie à la somme indiquée au **paragraphe IV des Conditions Particulières**.

Le **RESERVATAIRE** déposera son dépôt de garantie à la suite des présentes à la comptabilité du Notaire chargé d'établir l'acte de vente, selon les modalités précisées au **paragraphe IV des Conditions Particulières**. Le caissier de l'Office Notarial, mandataire commun des parties, détiendra cette somme pour le compte de qui il appartiendra.

**Le versement de cette somme devra intervenir dans les huit (8) jours à compter de la réception du courrier de notification du contrat de réservation.** A défaut de versement dans ce délai, le présent contrat de réservation sera caduc si bon semble au **RESERVANT**.

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, restera au compte du **RESERVATAIRE** jusqu'à la régularisation de l'acte authentique de vente.

Lors de la passation de l'acte authentique, elle sera imputée sur la partie du prix payée comptant.

En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes tel que prévu par l'article 1590 du Code civil permettant aux parties de se départir de leur engagement.

Cette somme déposée en garantie sera acquise au **RESERVANT**, sous déduction des frais, débours et honoraires pouvant être dus au rédacteur des présentes, dans le cas où le **RESERVATAIRE** ferait connaître son intention de ne pas signer ou ne se présenterait pas au rendez-vous fixé pour la signature de l'acte de vente après avoir été notifié dans les conditions prévues au présent contrat.

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

- d'un exemplaire des présentes,
- de la sommation d'avoir à se présenter pour signer l'acte authentique,
- du procès-verbal de carence dressé par le notaire du programme.

Le dépôt de garantie sera restitué sans retenue ni pénalité au **RESERVATAIRE** dans les cas prévus ci-après :

- a) Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire,
- b) Si le prix de vente excède de plus de 5% le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité,
- c) Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10% aux prévisions dudit contrat,
- d) Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé,
- e) Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10%.

Dans les cas prévus au présent article, le **RESERVATAIRE** notifiera sa demande de restitution au **RESERVANT** et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Sous réserve de la justification par le **RESERVATAIRE** de son droit de restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois (3) mois à dater de cette demande.

La mission du tiers convenu sera de remettre la somme versée comme il est dit ci-dessus au **RESERVANT** ou au **RESERVATAIRE** selon ce qui est convenu aux termes du présent acte.

Le tout conformément aux dispositions du Code de la Construction et plus spécialement des articles ci-après reproduits :

**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 2 ans, aucun dépôt ne peut être exigé si le délai excède 2 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 même un ensemble immobilier peuvent être « groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire. »*

**Article R 261-30**

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

**Article R 261-31**

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

*« a) si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu dans le 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 obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10% aux prévisions dudit contrat »*

*« d) si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé »,*

*« e) si l'immeuble ou la partie de l'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus, une réduction de valeur supérieure à 10% . »*

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

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

**VI – DELAI PREVISIONNEL D'ACHEVEMENT ET DE LIVRAISON**

Le délai prévisionnel d'achèvement et de livraison de l'ENSEMBLE IMMOBILIER et des **BIENS**, sauf cas de force majeure ou cause légitime de suspension de délai, est précisé au **paragraphe VI des Conditions Particulières**.

Pour l'application de ces dispositions, seraient notamment considérées comme des causes légitimes de suspension du délai :

- les intempéries et phénomènes climatiques retenus par le maître d'œuvre et justifiés par les relevés de la station météorologique la plus proche du chantier,
- la grève, qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes, ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier,
- les jours de grève d'une catégorie socioprofessionnelle déterminée extérieure au chantier (ex: grève des transports routiers). Le vendeur devra justifier des retards induits par ces jours de grève pour se prévaloir d'un décalage du délai de livraison.
- la liquidation des biens, le redressement ou la liquidation judiciaire, la cessation de paiement ou la déconfiture de l'un des intervenants sur le chantier ou de leurs fournisseurs,
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au vendeur,
- les incidents de chantier dont les causes ne pourraient être imputables au vendeur ;
- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes, émeutes, guerres, catastrophes naturelles ou non, chutes d'aéronef,
- les incendies ou inondations, à moins que ceux-ci ne résultent directement ou indirectement de fautes ou négligences du Vendeur,

- la défaillance des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs (la justification sera apportée par le Réservant au Réservataire au moyen de la production, de la copie de toute lettre recommandée AR adressée par le maître d'œuvre à l'entrepreneur défaillant),
- la recherche ou la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à l'une ou aux entreprise(s) défaillante(s) en redressement ou en liquidation judiciaires,
- les retards provenant de la découverte d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, pollution ou contamination des terres nécessitant un enlèvement, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation qui n'auraient pas été décelés par les études de sols et les diagnostics environnementaux que le Réservant devenu Vendeur aura fait établir,
- les prescriptions, diagnostics et/ou fouilles imposées en application de la réglementation sur l'archéologie préventive, ainsi que les suspensions des travaux à la suite de la découverte de vestiges archéologiques en cours de travaux,
- l'incidence des travaux modificatifs demandés par l'acquéreur,
- le retard pour instruction de tout permis de construire modificatif, nécessité par des contraintes techniques ou par des travaux supplémentaires ou modificatifs demandés par l'acquéreur.
- le retard apporté par l'acquéreur dans la confirmation de ses choix de revêtement,
- les difficultés substantielles d'approvisionnement,
- le retard des sociétés concessionnaires (EDF, GDF, Poste, Compagnie générale des eaux, etc) et des services publics chargés de la viabilité et des réseaux desservant l'ensemble immobilier.
- les retards de paiement de l'acquéreur tant en ce qui concerne la partie principale du prix que les intérêts de retard et les éventuels travaux modificatifs ou supplémentaires que le vendeur aurait accepté de réaliser,
- les vols, dégradations, actes de vandalisme dont le chantier et les entreprises y intervenant seraient les victimes, les délais nécessaires au réapprovisionnement du chantier et à la reprise des dommages ainsi causés.
- les troubles et retards résultant d'épidémies, infections endémiques, pandémies.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, l'époque prévue pour la livraison serait différée d'un temps égal au double à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux (en ce compris les travaux modificatifs visés au **paragraphe VII - C des Conditions Générales** ci-après).

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les parties devront s'en rapporter à un certificat établi par le maître d'œuvre chargé de l'exécution des travaux.

## **VII – DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

---

### **A - TOLERANCES D'EXECUTION**

Il est précisé que les plans de vente annexés aux présentes sont susceptibles de recevoir des modifications de détail jusqu'à la mise au point des plans et documents d'exécution avec les entreprises.

Seront en outre admises toutes modifications de structure ou de l'agencement intérieur ayant pour but de résoudre un problème technique (gaines, faux plafonds, éléments porteurs), ou de compléter ou de parfaire soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'immeuble.

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés ainsi que leur mode d'utilisation s'il y a lieu, sont précisés dans la notice descriptive sommaire. Cependant, le **RESERVANT** se réserve expressément le droit de changer et modifier les prestations énumérées dans ladite notice descriptive et éventuellement de les remplacer par des prestations d'une qualité non inférieure à ce qui est prévu, sans avoir besoin de l'accord préalable du **RESERVATAIRE**.

En fonction des nécessités techniques, des contraintes de la réalisation et /ou des impératifs réglementaires, des modifications de surface pourront intervenir dans la limite de 5% en moins de la surface habitable mentionnée sur le plan de vente ci-dessus, sans que le **RESERVATAIRE** puisse faire aucune réclamation.

La surface habitable est exprimée au sens de l'article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

## **B - QUALITE ET POUVOIRS CONFERES AU VENDEUR POUR ASSURER L'EXECUTION DES TRAVAUX**

En contrepartie des obligations contractées par le **RESERVANT**, et afin de lui donner les moyens de tenir ses engagements, il est stipulé ce qui suit :

### **1° -Conservation par le Vendeur de la qualité de Maître de l'Ouvrage**

Le **RESERVANT** conservera, malgré la vente, la qualité de Maître de l'Ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs, des autres techniciens ou hommes de l'art vis-à-vis de toutes administrations ou services concédés, ainsi que, d'une manière générale, vis-à-vis de tous tiers, jusqu'à la réception des travaux.

En conséquence, le **RESERVANT** restera seul qualifié, tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués, et ce, jusqu'à la levée des réserves dont ils auraient pu faire l'objet.

### **2° -Pouvoirs de passer les conventions nécessaires à la construction du bâtiment et à sa mise en état d'habitabilité :**

a) La signature par le **RESERVATAIRE** de son acte de vente emportera automatiquement constitution du vendeur pour son mandataire exclusif, ce que ce dernier dès à présent accepte, à l'effet de passer les conventions indispensables à la construction de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers vendus.

Et de plus, d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes de disposition portant sur des parties communes et qui se révéleraient nécessaires :

- Pour satisfaire tant aux prescriptions d'urbanisme qu'aux obligations imposées par le permis de construire et ses modificatifs,
- Pour assurer la desserte de l'ensemble immobilier et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics en régie ou concédés,
- Pour requérir un document d'arpentage emportant rectification des tracés figurant des plans cadastraux,
- Pour déposer toute demande, plan, d'une manière générale, tous documents nécessaires.

b) En outre, le **RESERVANT** se trouvera également investi de tous pouvoirs à l'effet d'établir toutes conventions de cour commune, procéder à toutes acquisitions de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, de terrain, et d'une manière générale, pour effectuer toutes acquisitions, quel qu'en soit l'objet ou la forme, qui seront nécessaires ou utiles, soit à la réalisation de l'immeuble projeté, soit à sa desserte.

c) Le **RESERVANT** par l'effet de ce mandat, sera également autorisé à demander tout modificatif au permis de construire qui pourrait s'avérer nécessaire pour obtenir une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'est pas contestée.

Toutefois, cette demande devrait respecter les règles générales du permis de construire et en particulier, la surface hors œuvre.

Cette demande devra avoir reçu un avis favorable de l'architecte de l'ensemble immobilier qui devra s'assurer de sa parfaite intégration dans le programme.

Il ne pourra être usé de l'autorisation ci-dessus que dans la mesure où les modifications envisagées n'auraient pas pour effet de changer la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie au règlement de copropriété.

d) Les pouvoirs résultant du présent article seront conférés au **RESERVANT** dans l'intérêt commun des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le **RESERVANT**. En conséquence, ces pouvoirs seront stipulés irrévocables, ils expireront lors de la délivrance de l'attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'est pas contestée.

e) Le **RESERVANT** devra rendre compte à ses mandants et notamment aux acquéreurs, conformément à l'article 1993 du Code Civil.

Toutefois, il est expressément convenu que le prix de la vente tient compte de toutes les sommes qui pourraient être payées à des tiers et reçues de tiers à titre notamment d'achats ou cessions de servitudes, de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, d'acquisition de terrains ou de soulevés d'échange, en exécution des conventions passées par le **RESERVANT**.

En conséquence, toutes sommes versées ou reçues à ce titre par le **RESERVANT**, seront à la charge ou profiteront à ce dernier, sans que le prix de la vente puisse en être modifié.

### 3° -Autorisation de modifier l'état descriptif de division :

Le **RESERVATAIRE** autorisera le **RESERVANT** à modifier, pour les lots dont il resterait propriétaire, sans faire appel au concours des autres propriétaires, l'état descriptif de division par la subdivision et/ou la réunion de lots, à la condition que le total des fractions des parties communes et des charges affectées aux lots ainsi nouvellement créés soit égal à la fraction des parties communes et des charges affectées aux lots modifiés et supprimés.

Il ne pourra être usé de l'autorisation ci-dessus que dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour effet de changer la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie au règlement de copropriété ou encore d'affecter la consistance des **BIENS** réservés.

### C - PERSONNALISATION – TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUEREURS

Le **RESERVANT** donne au **RESERVATAIRE** la possibilité de personnaliser les **BIENS** postérieurement à la signature de l'acte authentique de vente en état futur d'achèvement, dans les conditions ci-dessous que le **RESERVATAIRE** accepte sans réserve.

La possibilité de réaliser des travaux modificatifs est subordonnée à l'accord exprès du Maître d'œuvre et du **RESERVANT** qui pourront, le cas échéant, les refuser notamment en raison des contraintes techniques ou de chantier et ceci, sans avoir à en justifier au **RESERVATAIRE**.

Ces travaux modificatifs feront l'objet de devis et de paiement distinct du règlement du prix de vente.

Ils seront réalisés par des entreprises choisies par le **RESERVANT**, le **RESERVATAIRE** s'interdisant toute intervention sur le chantier.

Ils ne pourront en aucun cas faire obstacle au règlement des appels de fonds correspondant à l'avancement de la construction tel qu'il est défini au présent contrat. Ces travaux modificatifs feront l'objet d'une confirmation au moment de la réalisation de la vente, assortie de versement d'un acompte précisé sur les devis préalables.

### 1°) Nature des Travaux Modificatifs Acquéreurs

Les travaux demandés par le **RESERVATAIRE** et autorisés par le Maître d'œuvre et le **RESERVANT** seront détaillés dans une fiche de travaux modificatifs.

Les modifications demandées par le **RESERVATAIRE** ne peuvent être prises en considération que dans la limite des prestations décrites dans la Notice Descriptive. Toutes modifications nécessitant la mise en œuvre de prestations non prévues à cette notice ne pourront être réalisées que par le Réservataire et après achèvement général de l'immeuble et livraison des **BIENS**.

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

- la demande de travaux modificatifs devra être validée dans le délai fixé au paragraphe 3°) ci-après ;
- 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, aux certifications et labellisations ;
- les travaux ne devront pas porter atteinte directement ou indirectement aux droits des autres propriétaires ;
- ils ne devront pas avoir pour résultat de porter atteinte à la stabilité, des structures de l'immeuble, à son isolation phonique ou thermique et ne devront en aucun cas engendrer de troubles dans le déroulement du chantier, Ils ne devront pas modifier la destination des locaux ;
- les travaux modificatifs demandés seront exécutés par les entreprises déjà titulaires d'un marché de travaux avec le **RESERVANT** ;
- le **RESERVANT** ne pourra prendre en considération des travaux modificatifs qui impliqueraient le recours à une entreprise non représentée sur le chantier.
- le **RESERVATAIRE** s'interdit d'intervenir directement auprès du Maître d'Œuvre et des entreprises durant le déroulement des travaux.

### 2°) Détermination des Travaux Modificatifs Acquéreurs

- A la suite de la demande de travaux qui lui est présentée, accompagnée éventuellement de tout croquis ou toute note technique, le **RESERVANT** consultera le Maître d'Œuvre d'Exécution et les bureaux d'études techniques sur leur faisabilité.

- Au cas où la demande de travaux est recevable, le **RESERVANT** adressera au **RESERVATAIRE** un devis mentionnant le descriptif des travaux modificatifs et le plan modifié des lots concernés, le montant de réalisation des travaux incluant les honoraires des différents intervenants techniques et les primes d'assurances, et lui notifiera l'éventuelle prolongation du délai de livraison.

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

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

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

→ 50% du montant du devis validé, libellé à l'ordre de SNC FRIEDLAND PROMOTION ; lequel ne sera encaissé qu'après signature de l'acte authentique de vente.

Le solde (50%) sera réglé par chèque lors du règlement de l'appel de fonds « achèvement » relatif au paiement du prix du bien principal.

- Les travaux modificatifs ne commenceront à être réalisés qu'après la signature de l'acte authentique par le **RESERVATAIRE** si les conditions prévues à l'article précédent sont réunies.

- Le **RESERVATAIRE** s'interdit d'évoquer envers le **RESERVANT** un quelconque défaut de conformité par rapport au descriptif et plans annexés à son acte de vente.

### 3°) Délai

Les demandes de travaux modificatifs devront être formulées auprès du **RESERVANT** dans les **soixante (60) jours** de la signature du contrat de réservation.

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

a) pour les lots "Techniques" (cloisonnement, électricité, plomberie)

Compte tenu de l'avancement prévisionnel du chantier, les demandes d'options devront être formulées par le **RESERVATAIRE** et acceptées par le **RESERVANT** au plus tard dans les dix (10) jours de la réception de l'attestation du Maître d'œuvre « Achèvement des fondations ».

b) pour les lots "Décoratifs" (revêtement de sols et murs : carrelage, peinture, parquet, moquette, ...)

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

Les demandes du **RESERVATAIRE** seront ainsi prises en compte au jour de l'établissement de la fiche de choix des prestations par le **RESERVATAIRE**.

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

Dans le cas d'une demande hors délai, le **RESERVANT** pourra refuser de l'étudier sans avoir à en justifier au **RESERVATAIRE**.

### 4°) Frais d'étude

Les frais d'étude consécutifs à la demande de modifications sont forfaitairement fixés à SIX CENTS EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (600 € TTC) pour toute demande.

Ces frais seront payables à la signature du formulaire de demande.

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

Ce montant sera acquis au **RESERVANT** si le **RESERVATAIRE** décide de ne pas donner suite à cette demande. Dans le cas où la demande porterait sur des travaux se révélant, après étude, non réalisables pour des raisons techniques ou réglementaires, le **RESERVATAIRE** serait remboursé par le **RESERVANT** desdits 600 € TTC.

## 5°) Assurances

Ces travaux modificatifs bénéficieront des mêmes garanties de parfait achèvement et, le cas échéant, de bon fonctionnement que les prestations de même nature mentionnées dans la notice descriptive visée à l'article R261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le **RESERVANT** s'engage à inclure les assurances correspondant aux travaux demandés dans les polices souscrites auprès de la compagnie d'assurances couvrant l'opération.

## 6°) Livraison des Travaux Modificatifs Acquéreurs

La livraison des travaux modificatifs aura lieu concomitamment à la livraison des **BIENS**.

Le **RESERVANT** pourra recourir au service du Maître d'œuvre ou d'un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage qui le représentera vis-à-vis du **RESERVATAIRE** dans l'exercice de la mission définie ci-dessus, ce que le **RESERVATAIRE** accepte.

### D - AUTRES CONDITIONS LIEES A LA CONSTRUCTION ET A L'ACHEVEMENT DES TRAVAUX

Le **RESERVANT**, devenu vendeur, s'obligera aux termes de la vente :

- A poursuivre les travaux en se conformant au permis de construire et aux documents contractuels, aux normes et DTU en vigueur à la date de délivrance du permis de construire et, plus généralement, à la réglementation applicable à la construction et au terrain d'assiette, y compris pour toutes les obligations que la loi ou la réglementation rendraient obligatoires avant la livraison des Biens, le tout de manière à ce que ceux-ci puissent être utilisés conformément à leur destination
- A achever lesdits travaux dans le délai fixé. Il est précisé que l'achèvement s'entend de la définition telle qu'elle résulte de l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation :  
« *L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé, au sens de l'article 1601-2 du code civil, reproduit à l'article L 261-2 du présent code, et de l'article L 261-11 du présent code, lorsque sont exécutés les ouvrages, et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat, à l'exception des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution en application du II de l'article L 261-15.*  
« *Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation.*  
« *La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du code civil reproduit à l'article L.261-5 du présent code, et de l'article L. 242-1 du code des assurances.* »
- A en donner la jouissance au **RESERVATAIRE** lors de la livraison des **BIENS**, sous réserve du complet règlement du prix, ainsi que des indemnités de retard qui pourraient être dues en application des dispositions ci-dessus prévues,

- Après livraison des **BIENS** :
  - à effectuer les travaux de parachèvement des parties communes de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dans les trois (3) mois de la livraison des BIENS, (les plantations éventuelles pourront toutefois avoir lieu à la saison la plus propice),
  - à effectuer ou faire effectuer les travaux nécessaires à la levée des réserves qui auront été consignées par les parties dans le procès-verbal de livraison ;
  - à faire toute diligence pour obtenir, dans les plus brefs délais, la conformité administrative prévue par la réglementation.

### **E - CAS PARTICULIER**

Si le présent contrat est conclu à une date telle que l'achèvement intervienne effectivement avant la signature de l'acte authentique, les locaux seront vendus achevés au sens de l'article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, et après accomplissement des travaux de parachèvement.

L'acte de vente prévoirait dans ce cas au profit de l'acquéreur le bénéfice de la garantie des vices apparents (article 1642-1 du Code Civil) pendant un mois après la prise de possession.

## **VIII - GARANTIES ET ASSURANCES**

### **A - GARANTIE DES VICES**

Le **RESERVANT** devra la garantie des vices apparents et des vices cachés au sens et dans les termes des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil.

#### **Tableau récapitulatif de la durée des garanties**

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau des délais pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie.

<b>Garantie</b>	<b>Délai</b>	<b>Point de départ</b>	<b>Texte</b>
Vices tôt apparus (avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession)	1 mois	Le plus tardif des 2 événements : Réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	1642-1 Code Civil
Parfait achèvement	1 an	Réception	1792-6 al 2 Code Civil
Isolation phonique	1 an	Prise de possession	L111-11 C.C.H.
Bon fonctionnement éléments d'équipements dissociables	2 ans	Réception	1792-3 Code Civil
Dommages : - compromettant la solidité de l'ouvrage ; - rendant impropre l'ouvrage à sa destination ; - ou bien affectant la solidité des Eléments d'équipements indissociables	10 ans	Réception	1646-1, 1792 et 1792-2 Code Civil

## **B - GARANTIE FINANCIERE D'ACHEVEMENT**

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 soient garantis l'achèvement de l'immeuble vendu ou le remboursement des sommes versées par le **RESERVATAIRE** en cas de résolution prononcée pour défaut d'achèvement.

Il est à cet égard donné ici connaissance au **RESERVATAIRE** des articles suivants du Code de la Construction et de l'Habitation :

### **Article R 261-17**

*« La garantie de l'achèvement de l'immeuble résulte de l'intervention, dans les conditions prévues ci-après, d'une banque, d'un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier, d'une entreprise d'assurance agréée à cet effet ou d'une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi modifiée du 13 mars 1917, ayant pour objet l'organisation du crédit au petit et moyen commerce, à la petite et moyenne industrie. « La garantie de remboursement est donnée par l'un des organismes indiqués à l'alinéa ci-dessus. »*

### **Article R 261-21**

*« La garantie financière d'achèvement donnée par les établissements indiqués à l'article « R.261-17 prend la forme :*

*« a) - Soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au vendeur ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. »*

*« Cette convention doit stipuler au profit de l'acquéreur ou sous-acquéreur le droit d'en exiger l'exécution ; »*

*« b) Soit d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'acquéreur, solidairement avec le vendeur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. »*

*« Les versements effectués par les établissements garants au titre des a) et b) ci-dessus sont réputés faits dans l'intérêt de la masse des créanciers. »*

### **Article R 261-24**

*« La garantie financière d'achèvement ou de remboursement prend fin à l'achèvement de l'immeuble, tel que défini à l'article R. 261-1. Cet achèvement résulte de la constatation qui en est faite soit par une personne désignée dans les conditions prévues à l'article R. 261-2, soit par un organisme de contrôle indépendant ou un homme de l'art. Lorsque le vendeur assure lui-même la maîtrise d'œuvre, la constatation est faite par un organisme de contrôle indépendant. [...]»*

Le **RESERVANT** déclare que la construction de l'immeuble fera l'objet d'une garantie financière d'achèvement, dans les termes et sous l'une des formes prévues aux articles R. 261-17 à R. 261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation.

## **C - ASSURANCES PRESCRITES PAR LES ARTICLES L 241-1 ET SUIVANTS DU CODE DES ASSURANCES**

### **1°) Assurance dommages-ouvrage**

En application de l'article L 243-2 du Code des assurances, le **RESERVANT** déclare qu'une assurance « Dommages-Ouvrages » sera souscrite. Ce contrat d'assurance sera souscrit conformément aux dispositions de l'article L 242-1 du Code des Assurances, par le **RESERVANT**, tant pour son compte

personnel que pour le compte des propriétaires successifs de l'immeuble, lesquels ont la qualité d'assurés.

## 2°) Assurance de responsabilité

Le **RESERVANT** déclare que, conformément aux articles L 241-1 et L 242-2, 2ème alinéa du Code des Assurances, il sera couvert, en ce qui concerne sa responsabilité décennale, par contrat de « Responsabilité décennale des Constructeurs non réalisateurs ».

## 3°) Assurance tous risques chantier

Le **RESERVANT** déclare qu'il souscrira une assurance « Tous risques chantier » auprès d'une compagnie d'assurance ayant son siège social en France, préalablement à la signature de l'acte authentique de vente.

## IX - CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

---

### A - ABSENCE DE GARANTIE DE CONTENANCE DU TERRAIN

La contenance du terrain n'est pas garantie. Toute différence dans cette contenance, en plus ou en moins, excédât-elle le vingtième, fera le profit ou la perte du **RESERVATAIRE**.

### B - SERVITUDES

Le **RESERVATAIRE** supportera les servitudes passives, pouvant grever l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls sans recours contre le **RESERVANT**, et sans que la présente clause puisse donner à des tiers plus de droits qu'ils en auraient en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

Le **RESERVATAIRE** sera subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations en résultant pour le **RESERVANT**.

### C - CONTRATS D'ABONNEMENTS

Les contrats d'abonnements, tels que ceux relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité, qui auront été souscrits par le **RESERVANT**, seront continués par le syndicat des copropriétaires, et les sommes payées en exécution de ces contrats figureront parmi les charges de la copropriété.

Le **RESERVATAIRE** fera son affaire personnelle de la souscription des contrats propres à la desserte des **BIENS**.

### D - IMPOTS

Les impôts et contributions de toute nature auxquels donneront lieu les biens seront à la charge du **RESERVATAIRE** à compter de la livraison ou de la date à laquelle celle-ci sera réputée être intervenue.

### E - ASSURANCES

Le **RESERVANT** sera tenu, à compter de la mise hors d'eau et jusqu'à la livraison des biens au **RESERVATAIRE**, d'assurer l'ensemble immobilier contre l'incendie, les explosions, et les dégâts des eaux, pour une somme égale à sa valeur vénale.

Le syndicat des copropriétaires devra continuer les polices d'assurances contractées par le **RESERVANT**.

Au cas où le syndicat cesserait d'assurer l'immeuble contre l'incendie, ou ne l'assurera plus que pour une somme inférieure à sa valeur vénale, le **RESERVATAIRE** devrait, tant que les causes de la vente seront dues, contracter une assurance de façon à ce que son local soit assuré contre l'incendie pour une somme égale à sa valeur de reconstruction à neuf.

#### **F - FRAIS ET EMOLUMENTS**

Les frais et émoluments de la vente, et ceux qui en seront la suite, et la conséquence, seront supportés par le **RESERVATAIRE**.

De même, le **RESERVATAIRE** supportera une quote-part des frais des documents contractuels (plans, règlement de copropriété), en proportion de la quote-part des parties communes attachée à ses lots.

#### **G - REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Le **RESERVATAIRE** devra respecter les dispositions du règlement de copropriété.

#### **H - PAIEMENT DES CHARGES DE COPROPRIETE**

Le **RESERVATAIRE** supportera sa quote-part dans les charges de copropriété à compter de la date à laquelle le **RESERVANT** lui aura notifié que les locaux vendus sont mis à sa disposition.

Il sera subrogé dans tous les droits et obligations en résultant dont il profitera.

#### **I - ACCES AU CHANTIER**

Il est indiqué que, d'une façon générale, pour des raisons de sécurité et de responsabilité, toute visite du chantier est interdite aux personnes étrangères aux entreprises, aux architectes ou leurs préposés. S'il transgressait cette interdiction, le **RESERVATAIRE** ne pourrait en aucune manière rechercher la responsabilité du **RESERVANT**, de l'architecte, des entrepreneurs, ou des préposés de l'un d'eux.

#### **J - COMMERCIALISATION DU PROGRAMME - AFFICHAGE**

Le **RESERVANT** pourra à ses frais, mais sans être tenu au paiement de quelque redevance que ce soit au profit de la copropriété et plus particulièrement du **RESERVATAIRE**, procéder à l'apposition de panneaux, affiches, enseignes, etc... pour les besoins de la commercialisation de **L'IMMEUBLE** dont il s'agit et cela tant sur la façade au regard des locaux non vendus, que sur la toiture, dans le hall, sur les paliers, sans que cette énonciation soit limitative.

#### **X - ENVIRONNEMENT**

##### **A - ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS**

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

*« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques miniers ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire ou dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte définie en application des articles L. 121-22-2, L. 121-22-3, L. 121-22-6 et L. 121-22-7 du code de l'urbanisme, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques. A cet effet, un état des risques est établi.*

*I bis.-Toute annonce, quel que soit son support de diffusion, relative à la vente d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un état des risques conformément au I comprend une mention précisant le moyen d'accéder aux informations mentionnées au même I concernant le bien.*

*En cas de mise en vente de tout ou partie d'un immeuble, l'état des risques est remis au potentiel acquéreur par le vendeur lors de la première visite de l'immeuble, si une telle visite a lieu.*

*Sans préjudice des deux premiers alinéas du présent I bis, l'état des risques est :*

*1° Intégré au dossier de diagnostic technique prévu à l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation ou, lorsque la vente porte sur un immeuble non bâti, annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ;*

*2° Annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire, en cas de vente en l'état futur d'achèvement.*

*Lorsque l'état des risques n'est pas remis à l'acquéreur au plus tard à la date de signature de la promesse de vente ou du contrat préliminaire, le délai de rétractation prévu à l'article L. 271-1 du même code ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ce document à l'acquéreur.*

*Lorsque l'acte authentique de vente n'est pas précédé d'une promesse de vente ou d'un contrat préliminaire et que l'état des risques n'est pas joint à l'acte authentique de vente, le délai de réflexion mentionné au même article L. 271-1 ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ce document à l'acquéreur.*

*Cette communication est réalisée selon les modalités de notification ou de remise de la promesse, du contrat préliminaire ou de l'acte authentique de vente prévues audit article L. 271-1.*

*II.-Toute annonce, quel que soit son support de diffusion, relative à la mise en location d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un état des risques conformément au I du présent article comprend une mention précisant le moyen d'accéder aux informations mentionnées au même I concernant le bien.*

*En cas de mise en location de tout ou partie d'un immeuble, l'état des risques est fourni au potentiel locataire par le bailleur lors de la première visite de l'immeuble, si une telle visite a lieu.*

*Sans préjudice du deuxième alinéa du présent II, lors de la conclusion du bail, l'état des risques est annexé au contrat de location, dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, ou aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.*

*III. — (Abrogé).*

*IV. — Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer, dans l'état des risques mentionné aux I, I bis et II du présent article, l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.*

*Lorsqu'un immeuble est soumis aux obligations prévues à l'article L. 121-22-5 du code de l'urbanisme, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'en informer l'acquéreur ou le locataire dans l'état des risques mentionné aux I, I bis et II du présent article.*

*V. — En cas de non-respect du I, des troisième à cinquième alinéas du I bis, du dernier alinéa du II et du IV du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.*

*VI. — Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.*

*VII. — Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime. »*

Il résulte d'un arrêté préfectoral numéro 2019-2115 pris par le Préfet du Val-de-Marne, en date du 10 juillet 2019 que la Commune de SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS fait partie des communes où s'applique l'obligation d'information prévue à l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

En conséquence, le **RESERVANT** a fourni un état des Risques et Pollutions, dont une copie est demeurée ci-annexée.

Il en résulte que les Biens sont situés :

- dans le périmètre du Plan de Prévision des Risques Naturels approuvé le 21 novembre 2018 "mouvements de terrain" ;
- dans le périmètre du Plan de Prévision des Risques Naturels prescrit le 9 juillet 2001 « ruissellement et coulée de boue » ;
- en zone de sismicité de niveau 1 (très faible) ;
- et en zone à potentiel radon de niveau 1 (faible).

### **Déclarations relatives aux sinistres (L. 125-5 IV du Code de l'Environnement)**

En application de l'article L. 125-5 IV du Code de l'Environnement, le **RESERVANT** déclare que pendant la période où il a été propriétaire, les **BIENS** n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des Assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

### **B - PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT**

Les **BIENS** ne se trouvent pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'il résulte de l'état des risques et pollutions ci-dessus visé et annexé.

## **XI – DISPOSITIONS FINALES**

---

### **A - REMISE DE DOCUMENTS**

Le **RESERVATAIRE** reconnaît avoir reçu :

- Un exemplaire du présent contrat de réservation,
- Le plan masse de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, le plan de vente du logement et le plan de niveau des stationnements,
- Un exemplaire de la notice descriptive sommaire,
- L'Etat des Risques et Pollutions.

### **B - CONCLUSION DU CONTRAT**

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

### **C - DEVOIR D'INFORMATION DU VENDEUR**

Le **RESERVANT** déclare avoir porté à la connaissance du **RESERVATAIRE**, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente, 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 sa responsabilité avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du **RESERVATAIRE**.

#### **D - PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

Il est rappelé que les données personnelles sont soumises à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 dite loi informatique et liberté, et au Règlement général sur la protection des données n°2016/679 (date d'entrée en vigueur : le 25 mai 2018) et par tout autre texte français ou européen relatif à la protection des données à caractère personnel qui viendrait les compléter ou les modifier (la « Loi sur la Protection des Données en vigueur »).

Les informations et données personnelles recueillies lors des différents entretiens ont abouti à la conclusion du présent contrat. Ces données serviront à préparer l'éventuel acte de vente et sont obligatoires. Ces données concernent notamment, sans que cette liste soit exhaustive, l'identité du(es) réservataire(s), sa profession, sa nationalité, sa situation matrimoniale et patrimoniale, ses références bancaires, ses coordonnées...

Les parties s'engagent à traiter les données conformément aux principes définis par la Loi sur la Protection des données en vigueur.

Le **RESERVATAIRE** autorise le **RESERVANT**, pour la durée et les seuls besoins du présent contrat, à procéder au traitement des données requis par le présent contrat. Le **RESERVANT** s'engage à respecter la confidentialité de ces données. Dans ce cadre, le **RESERVANT** agira sur les instructions documentées du **RESERVATAIRE** et s'interdit d'utiliser les Données à quelque fin que ce soit, pour son propre compte ou de transférer les Données hors de l'Union européenne sans instruction du **RESERVATAIRE**.

Le **RESERVATAIRE** autorise d'ores et déjà le **RESERVANT** à transmettre les données au Notaire rédacteur de l'acte authentique de vente réitérant les présentes.

Elles peuvent faire l'objet d'un droit d'accès, d'effacement, d'oubli et de rectification par le **RESERVATAIRE**.

#### **E - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur domicile ou siège indiqué en tête des présentes.

#### **F - FACULTE DE RETRACTATION**

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

A cet effet, le présent acte lui sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification, le **RESERVATAIRE** pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception ou par l'utilisation du formulaire détachable joint au présent contrat.

*Art L271-1 : « Pour tout acte sous seing privé 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 à la vente d'immeuble 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'un des actes mentionnés au premier alinéa est dressé en la forme authentique, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de dix jours à compter de la notification ou de la remise d'un projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné au premier alinéa. En aucun cas, l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de dix jours. Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse ».*

**Art L 271-2 :** « *Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'un immeuble à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.*

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

*Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours. Est puni de 30 000 € d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus ».*

	<b>PRECISIONS</b>
<b>Pluralité d'acquéreurs non mariés</b>	Notification à chacun d'eux et la rétractation d'un seul des acquéreurs implique l'impossibilité de réaliser la vente
<b>Acquéreurs sous régime de la communauté</b> (les deux ont signé l'avant-contrat)	Notification à chacun des époux et la rétractation d'un seul des acquéreurs implique l'impossibilité de réaliser la vente.
<b>Acquéreur sous régime de la communauté</b> (un seul a signé l'avant-contrat)	Notification à ce seul époux et lui seul peut exercer la faculté de rétractation. Si non-rétractation et si son conjoint devait intervenir à l'acte authentique, il faudra purger pour lui seul le délai de réflexion
<b>Acquéreurs sous régime de la séparation de biens</b> (les deux ont signé l'avant-contrat)	Notification à chacun des époux et la rétractation d'un seul des acquéreurs implique l'impossibilité de réaliser la vente.
<b>Acquéreur sous régime de la séparation de biens</b> (un seul a signé l'avant-contrat)	Notification à ce seul époux et lui seul peut exercer la faculté de rétractation.

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

<b>II<sup>e</sup> PARTIE : CONDITIONS PARTICULIERES</b>
---

**I - RESERVATAIRE**


---

**PARTICULIER ACQUEREUR**

	Acquéreur	Conjoint/Co-acquéreur
<b>NOM</b>		
Nom de jeune fille		
<b>PRENOM(S)</b>		
<b>ADRESSE</b>		
Rue		
Commune		
Code Postal		
<b>TELEPHONE</b>		
<b>MAIL</b>		
<b>NAISSANCE</b>		
Date		
Lieu		
<b>NATIONALITE</b>		
<b>PROFESSION</b>		
<b>SITUATION MATRIMONIALE</b>		
<b>MARIAGE OU PACS</b>		
Date		
Lieu		
Régime		
Contrat (date)		
Notaire		
<b>DIVORCE</b>		
Date jugement		
<b>RESSOURCES ANNUELLES k€</b>		

**SOCIETE ACQUEREUR**

	Représentant légal	Société	
<b>NOM</b>		Raison Sociale	
Nom de jeune fille		Forme	
<b>PRENOM</b>		Capital	
<b>ADRESSE</b>  Rue  Commune Code Postal		Siège Social	
		Rue Commune Code postal	
<b>TELEPHONE</b>			
<b>MAIL</b>			
<b>NAISSANCE</b>			
Date			
Lieu			
<b>NATIONALITE</b>			
<b>PROFESSION</b>			
<b>SITUATION MATRIMONIALE</b>			
<b>MARIAGE OU PACS</b>			
Date			
Lieu			
Régime			
Contrat( date)			
Notaire			
<b>DIVORCE</b>			
Date jugement			
<b>RESSOURCES ANNUELLES k€</b>			

Nom et coordonnées du notaire du **RESERVATAIRE** (le cas échéant) :

\_\_\_\_\_

**II – BIENS RESERVES**

<u>N° Logement (1)</u>	
<u>Type</u>	
Bâtiment	
Niveau	
Surface habitable (2)	
Autres (balcon/terrasse/loggia)	
<u>N° Parking (1)</u>	
N° Parking (1)	

- (1) Avant établissement de l'état descriptif de division, le numéro indiqué est le numéro de plan ; ces numéros peuvent être différents des futurs numéros de copropriété.
- (2) Il est rappelé qu'une tolérance de surface est admise lors de l'exécution des travaux et que les différences inférieures à 5% par rapport à la surface habitable vendue ne pourront fonder aucune réclamation.

**III - PRIX****A - MONTANT DU PRIX**

	<b>Prix hors taxe</b>	<b>Prix toutes taxes comprises (TVA à 20 % incluse)</b>
Logement :		
Parking :		
<b>Montant total de l'acquisition :</b>		

Etant ici rappelé que le prix ci-dessus ne comprend ni les frais de notaire, ni les frais d'hypothèques, ni la participation aux frais d'établissement du règlement de copropriété.

### **B – ECHEANCIER DE PAIEMENT DU PRIX**

	<b>Stade d'avancement des travaux</b>	<b>Fraction des appels de fonds</b>	<b>Fraction cumulée des appels de fonds</b>
<b>1</b>	Signature de l'acte de vente (DROC déposée et démarrage des travaux effectif)	20 %	20 %
<b>2</b>	A l'achèvement des fondations du bâtiment	15 %	35 %
<b>3</b>	A l'achèvement du plancher bas du rez-de-chaussée du bâtiment	20 %	55 %
<b>4</b>	A la mise hors d'eau du bâtiment	15 %	70 %
<b>5</b>	Au démarrage des cloisons du bâtiment	20 %	90 %
<b>6</b>	A l'achèvement des Biens	5 %	95 %
<b>7</b>	A la livraison des Biens	5 %	100 %

### **IV – DEPOT DE GARANTIE**

Le **RESERVATAIRE** versera à titre de dépôt de garantie 2% du prix de vente TTC, soit la somme de :

(En toutes lettres) \_\_\_\_\_ Euros  
 (En chiffres) \_\_\_\_\_ €)

- ✓ Soit par chèque libellé à l'ordre de : « SARL JACQUIN ET ASSOCIES », adressé à Maître Pascal BONNE, notaire, 51 avenue Montaigne, 75008 PARIS ;
- ✓ Soit par virement bancaire sur le compte de l'Office notarial susnommé, en précisant impérativement dans l'intitulé du virement : SAINT MAUR COTE PARC - « votre nom »

#### **Domiciliation : SIEGE SOCIAL**

<b>Code Banque</b>	<b>Code Guichet</b>	<b>N° de compte</b>	<b>Clé RIB</b>
<b>40031</b>	<b>00001</b>	<b>0000001185M</b>	<b>73</b>

Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)

**FR6740031000010000001185M73**

Identifiant International de la banque (BIC)

**CDCGFRPPXXX**

**V - FINANCEMENT PAR LE RESERVATAIRE****PLAN DE FINANCEMENT**

Apport	
Emprunt	
Total y compris frais (*)	

\* Pour une évaluation des frais, vous pouvez consulter votre notaire qui calculera vos frais estimatifs en fonction des éléments propres à votre dossier.

**HYPOTHESE N° 1 : FINANCEMENT AU MOYEN D'UN PRET – Condition suspensive de prêt (article R313-40 du Code de la consommation)**

Le **RESERVATAIRE** déclare avoir été informé des dispositions des articles L 312-1 à L 312-36 - Chapitre II (Crédit Immobilier) du Livre III du Code de la consommation relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier,

Et avoir l'intention de recourir, pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application des dits textes et répondant aux caractéristiques suivantes :

- Organisme prêteur :
- Montant maximum de la somme empruntée :
- Durée maximale de remboursement :
- Taux nominal d'intérêt maximum : % l'an hors assurance.

La ou les demandes relatives à ces prêts devront être déposées au plus tard dans les **trente (30) jours** suivant la signature des présentes.

Par suite, le présent contrat est soumis à la condition suspensive de l'obtention par le **RESERVATAIRE** du ou des prêts aux conditions susvisées.

Le **RESERVATAIRE** s'oblige à faire toutes les démarches nécessaires à l'obtention des prêts.

Le ou les prêts seront réputés obtenus au sens des articles L 312-1 à L 312-36 susvisés et la condition suspensive sera réalisée dès la remise par la banque au **RESERVATAIRE** de l'offre écrite, telle que prévue aux articles L 312-1 à L 312-36 sus visés, de consentir le crédit aux conditions principales sus-énoncées.

La réception de cette offre devra intervenir au plus tard **dans les quatre-vingt-dix (90) jours des présentes**.

Le **RESERVATAIRE** s'engage à transmettre au **RESERVANT** dans les 48 heures suivant réception copie de l'offre, ou du refus de prêt, émanant des organismes prêteurs.

A défaut de la justification, dans le délai prescrit ci-dessus concernant chacun des prêts dont il est fait mention ci-dessus, le présent contrat sera caduc de plein droit, sans indemnité ni de part ni d'autre, ni formalité : en ce cas, le dépôt de garantie versé par le **RESERVATAIRE** lui sera restitué et le **RESERVANT** deviendra libre de disposer comme il l'entendra des **BIENS**.

Dans le cas où le défaut d'obtention du ou des prêts résulterait du fait ou de la faute du **RESERVATAIRE**, notamment s'il en a négligé d'en faire la demande ou de donner les justifications dans les délais, le dépôt de garantie restera acquis au **RESERVANT** en application de l'article 1178 du Code Civil selon lequel « *la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui a empêché l'accomplissement.* »

Le **RESERVATAIRE** déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas d'empêchement à l'octroi du ou des prêts qui seront sollicités, ni d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité.

#### Renonciation à la condition suspensive

Le **RESERVATAIRE** pourra toujours renoncer, si bon lui semble, au bénéfice de la présente condition suspensive comme lui profitant exclusivement.

Cette renonciation devra être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au **RESERVANT**.

En cas de renonciation du **RESERVATAIRE** au bénéfice de la présente condition suspensive, cette condition sera, du fait de cette renonciation, réputée réalisée à l'égard du **RESERVANT**. A cet égard, il est expressément convenu entre les Parties de déroger à l'alinéa 3 de l'article 1304-6 du Code civil, lequel dispose : *"En cas de défaillance de la condition suspensive, l'obligation est réputée n'avoir jamais existé"*,

De telle sorte que, dans l'hypothèse où la condition suspensive ci-dessus stipulée au profit du **RESERVATAIRE** viendrait à défaillir et où le **RESERVATAIRE** y renoncerait dans les conditions ci-dessus, les présentes ne seraient pas considérées comme nulles et non avenues, le **RESERVANT** donnant d'ores et déjà son consentement au **RESERVATAIRE** au maintien des obligations souscrites aux termes des présentes.

#### **HYPOTHESE N° 2 : ABSENCE DE PRET**

##### ✓ **Personne morale**

Le **RESERVATAIRE** déclare que, pour le financement de l'acquisition envisagée, il n'entend pas contracter un emprunt, le financement devant être assuré en totalité de ses deniers personnels ou assimilés.

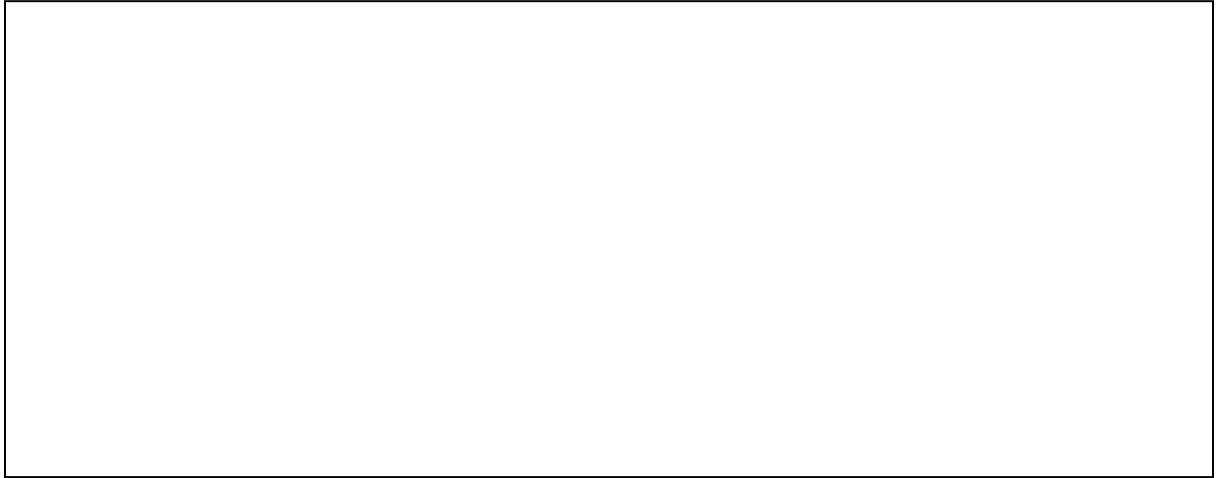
##### ✓ **Personne physique**

En l'absence de recours à un prêt, et en application de l'article R313-42 du Code de la consommation, le **RESERVATAIRE** porte la mention manuscrite ci-après suivie de sa signature (à recopier par chacun des **RESERVATAIRES**) :

*« Je déclare que le prix de la vente sera payé au moyen de deniers personnels et reconnais être parfaitement informé que si je venais recourir néanmoins à un prêt, pour payer, directement ou indirectement, même partiellement, le prix de la vente, je ne pourrais en conséquence me prévaloir des dispositions de la loi n° 79-596 du 13 Juillet 1979. »*

Réservant :

Réservataire :



#### **VI - DELAI PREVISIONNEL DE LIVRAISON**

---

Dans les conditions prévues au **paragraphe VI des Conditions Générales**, le **RESERVANT** déclare que :

La date prévisionnelle de livraison est fixée au **4<sup>ème</sup> trimestre 2027**.

#### **VII - DUREE DE VALIDITE DU CONTRAT DE RESERVATION**

---

Le présent contrat de réservation est consenti et accepté pour un délai de six (6) mois à compter des présentes, soit au plus tard le .

#### **VIII – NOTIFICATION PAR VOIE ELECTRONIQUE**

---

Le **RESERVATAIRE** accepte :  OUI  NON

Je soussigné, M \_\_\_\_\_ autorise, conformément à l'article 1369-8 du Code civil, la société SNC FRIEDLAND PROMOTION et le Notaire du programme désigné au **paragraphe V de l'Exposé** à me notifier tous documents de réservation et projet d'acte par voie électronique à l'adresse électronique mentionnée au **paragraphe I des Conditions Particulières**.

Je reconnais et garantis formellement avoir le contrôle exclusif de mon compte courriel ci-dessus indiqué s'agissant tant de son accès que de sa confidentialité et être en possession tant de son identifiant que de son mot de passe. Je reporterai immédiatement sa perte ou son absence de maîtrise de mon compte si cette éventualité venait à se présenter.

Je soussigné, M \_\_\_\_\_ autorise, conformément à l'article 1369-8 du Code civil, la société SNC FRIEDLAND PROMOTION et le Notaire du programme désigné au **paragraphe V de l'Exposé** à me notifier tous documents de réservation et projet d'acte par voie électronique à l'adresse électronique mentionnée au **paragraphe I des Conditions Particulières**.

Je reconnais et garantis formellement avoir le contrôle exclusif de mon compte courriel ci-dessus indiqué s'agissant tant de son accès que de sa confidentialité et être en possession tant de son identifiant que de son mot de passe. Je reporterai immédiatement sa perte ou son absence de maîtrise de mon compte si cette éventualité venait à se présenter.

## **IX – LISTE DES ANNEXES**

---

Sont annexés au présent contrat :

- Le plan masse de l'ENSEMBLE IMMOBILIER ;
- Le plan de vente du logement compris dans les BIENS ;
- Le plan du sous-sol figurant les emplacements de stationnement ;
- La notice descriptive sommaire ;
- L'état des risques et pollutions.

Fait en trois exemplaires

<p>Pour le <b>RESERVATAIRE</b> A _____ Le _____ Signature(s)</p>
--

<p>Pour le <b>RESERVANT</b> A _____ Le _____ Signature</p>
--