

1 septembre 2025

30 rue Merlin de Thionville
SURESNES (92 150)

CONTRAT DE RESERVATION



ENTRE :

La société FRANCE LOGIS 14, société civile de construction vente, au capital de 1 000 €, dont le siège est Paris 17ème, 2 rue Lantiez / 50 rue de la Jonquière, identifiée au SIREN sous le numéro 847 507 795 et immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de Paris.

Ci-après dénommée : "**LE RESERVANT**"

D'UNE PART,

ET :

Monsieur/Madame ⁽¹⁾.....
Né(e) à le
Profession
Demeurant à
Situation de famille

ET/OU ⁽¹⁾:

Monsieur/Madame
Né(e) à le
Profession
Demeurant à
Situation de famille

Marié(s) le à
Régime matrimonial
Le cas échéant :
Nom et Commune du Notaire ayant reçu le contrat de mariage :.....
Date du contrat de mariage.....

Société (raison sociale, adresse)
RCS (numéro et lieu d'immatriculation)
Représentée par

Ou toute personne physique ou morale pouvant s'y substituer

Ci-après dénommé(s) : "**LE RESERVATAIRE**"

D'AUTRE PART.

(1) rayez les mentions inutiles

Les dénominations « RESERVANT » et « RESERVATAIRE » ci-dessus définissent l'entité juridique du « CONTRACTANT », sans égard au nombre, à la personnalité physique ou morale de celui-ci, à son intervention directe ou par mandataire, et emporte solidarité en cas de pluralité de personnes répondant à la même dénomination.

SOMMAIRE

I. CONDITIONS GENERALES	4
1.1 Conditions de Vente	4
1.2 Délais	6
1.3 Prix et modalités de paiement	6
1.4 Date prévisionnelle de livraison	7
1.5 Personnalisation - Travaux modificatifs acquéreurs	8
1.6 Accès au chantier	11
1.7 Dépôt de garantie	11
1.8 Faculté de substitution	12
1.9 Reproduction des articles R.261.28 à R.261.31 du Code de la Construction et de l'Habitation	13
1.10 Remise des documents	13
1.11 Election de domicile	14
1.12 Courrier recommandé électronique	14
1.13 Reproduction de l'article 27 de la loi du 6 janvier 1978	14
1.14 Reproduction des articles L.271-1 et L.271.2 du code de la construction et de l'habitation	15
1.15 Médiation de la consommation	16
II. PROJET	18
2.1 Consistance générale du projet.....	18
2.2 Situation au plan foncier	19
2.3 Situation au regard de l'environnement	19
2.4 Situation administrative et conditions suspensives	20
2.5 Situation Juridique.....	21
2.6 Notaire du Réserveur	21
2.7 Compte dépositaire	21
2.8 Assurances.....	21
III. CONDITIONS PARTICULIERES	22
3.1 Désignation des locaux objets du présent contrat	22
3.2 Prix	22
3.3 Réalisation de la vente	24
3.4 Date prévisionnelle de livraison	24
3.5 Dépôt de garantie.....	24
3.6 Eventuel(s) emprunt(s) du RESERVATAIRE	25

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

I. CONDITIONS GENERALES

A titre préliminaire à l'acquisition envisagée par le RESERVATAIRE, le RESERVANT réserve à celui-ci qui l'accepte les lots ci-après désignés au 3.1 considérés en leur état futur d'achèvement et dépendant du projet immobilier dont la consistance, et l'état d'avancement sont décrits au II - "PROJET" ci-après.

Le RESERVANT a procédé à des études préalables portant sur cette opération, sa consistance et la qualité de la construction. Toutefois, sa réalisation est subordonnée à sa faisabilité aux plans juridique, technique et financier.

Ainsi il ne donnera suite à son projet de construction que pour autant :

- qu'il aura obtenu préalablement les autorisations qui seraient requises,
- que les autorisations ainsi obtenues aient acquis un caractère définitif,
- qu'il aura pu acquérir la parcelle représentant l'assiette de l'opération,
- qu'il ait pu constituer les conventions qui seraient nécessaires ou utiles de conclure avec le ou les voisins,
- qu'il ait obtenu les garanties légales d'achèvement ou de remboursement ainsi que la mise en place du financement nécessaire.

Le RESERVANT se réserve la possibilité si l'appréciation des études poursuivies, spécialement au plan de son financement et de sa commercialisation, montre que l'opération n'est pas possible ou, en raison de ses risques, n'est pas souhaitable, de différer la réalisation de l'opération ou même d'y renoncer, à charge d'en aviser le RESERVATAIRE dans les meilleurs délais. Ceci est expressément accepté par le RESERVATAIRE qui renonce irrévocablement dans une telle hypothèse à toute réclamation autre que le remboursement du dépôt de garantie versé.

Le RESERVATAIRE, dûment informé du caractère éventuel de l'opération et du caractère prévisionnel des indications données sur la consistance de l'immeuble et la qualité de la construction si celle-ci est exécutée, déclare être intéressé par ce projet et désireux de bénéficier d'une réservation pour le cas où l'opération serait réalisée.

1.1 Conditions de Vente

Si la vente envisagée est conclue, elle aura lieu en l'état futur d'achèvement, sauf dans le cas particulier ci-dessous, sur la base d'un contrat de vente établi en conformité, tant des articles 1601-1 et suivants, et 1641 et suivants du Code Civil, que des articles L261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation et des textes modificatifs et complémentaires prévoyant notamment les conditions et charges suivantes :

Pour le Vendeur :

- De vendre les locaux considérés dans l'état conforme aux plans de vente et à la notice descriptive de la construction, des modifications pouvant y être apportées par le Vendeur pour des raisons d'ordre technique ou administratif à condition qu'il n'en résulte ni augmentation de prix, ni altération de qualité.
- D'en donner la jouissance à l'Acquéreur lors de la mise à disposition des locaux, sous réserve du complet règlement du prix.

- De donner à l'Acquéreur une des garanties d'achèvement ou de remboursement prévues par les articles R261-17 à R261-24-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour l'Acquéreur :

- D'acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, et dans les conditions prévues par le règlement de copropriété, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus.
- De supporter et acquitter tous les droits et taxes, honoraires du notaire, contribution de sécurité immobilière et, d'une manière générale, tous les frais entraînés par la vente et ceux afférents aux prêts éventuellement sollicités par lui, à l'exception de la taxe à la valeur ajoutée déjà comprise dans le prix de vente.

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

Les différences de moins de cinq pour cent (5%) des côtes et surfaces exprimées seront, de convention expresse, tenue pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation ni aucune indemnité.

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

Le non-paiement à son échéance de toutes ou partie des sommes stipulées à terme par l'acquéreur, sera une cause de résolution de plein droit de la vente, si bon semble au vendeur.

L'entrée en jouissance n'aura lieu qu'après l'achèvement, au sens de l'article R.261-1 du Code de la Construction et l'Habitation, des biens objet de la réservation et le paiement du solde du prix,

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.

CAS PARTICULIER

Si le présent contrat est conclu à une date telle que l'achèvement de l'immeuble 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, des travaux de parachèvement étant éventuellement encore en cours.

L'acte de vente prévoira dans ce cas la prise de jouissance par l'Acquéreur lors de l'achèvement des travaux de parachèvement, tout pouvoir étant conféré au Vendeur pour conduire lesdits travaux.

Il prévoira également au profit de l'Acquéreur le bénéfice de la garantie des vices apparents et des défauts de conformité (article 1642.1 du Code Civil) pendant un mois après la prise de possession.

1.2 Délais

Si la conclusion de la vente était proposée par le RESERVANT ou son notaire dans les conditions fixées à l'article 3.3 ci-après, elle aurait lieu en l'étude du notaire du programme (ci-après le « NOTAIRE ») dont les noms et adresses figurent au paragraphe II. « PROJET », avec le concours, le cas échéant, du notaire du RESERVATAIRE.

Dans ce cas, le RESERVANT ou le notaire désigné au II - "PROJET" notifiera au RESERVATAIRE ou à son notaire le cas échéant, par lettre recommandée avec accusé de réception (électronique ou non), la date de signature, et le projet d'acte de vente, cette notification devant intervenir un mois avant la date de signature notifiée avec l'ensemble des pièces prévues par les lois et décrets en vigueur.

En cas de pluralité de RESERVATAIRES, la notification sera valablement envoyée à chacun ;

Conformément aux termes de l'article R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, le RESERVATAIRE disposera d'un mois à compter de cette notification pour signer l'acte authentique de vente ; délai auquel il peut renoncer et requérir le Notaire du programme de signer l'acte de vente avant l'expiration du délai d'un mois.

Si le RESERVATAIRE n'avait pas signé l'acte authentique de vente à l'issue du délai légal d'un mois indiqué ci-dessus, le RESERVANT le mettrait en demeure de signer sous 8 jours en l'étude du notaire du programme à l'effet de procéder à la régularisation de la vente.

Dans le cas où le RESERVATAIRE ne se présenterait pas pour la signature de l'acte de vente prévue dans ladite mise en demeure, le RESERVANT lui adresserait par acte extrajudiciaire, une sommation de se présenter au jour et heure fixé, en l'étude du NOTAIRE, à l'effet de procéder à la vente.

Si le RESERVATAIRE ne se présentait pas pour la signature de l'acte à la date prévue dans ladite sommation, le notaire serait requis par le RESERVANT de dresser un procès-verbal de carence.

Dans le cas cité ci-dessus, comme dans celui où le RESERVATAIRE ferait connaître son intention de ne pas donner suite à la présente réservation, le RESERVANT redeviendrait libre de vendre les lots objet de la présente convention à toute personne de son choix et pourrait décider de conserver le dépôt de garantie à titre de compensation de l'immobilisation du BIEN.

La vente n'existera que par la signature de l'acte authentique.

1.3 Prix et modalités de paiement

1.3.1 Prix

Le prix de ces lots est stipulé au 3.2 ci-après. Ce prix s'entend Taxe à la Valeur Ajoutée comprise au taux de 20 % (vingt pour cent). En cas de modification de ce taux de TVA, le prix serait modifié pour tenir compte de l'incidence de cette modification, comme l'incidence de tout impôt, redevance ou taxe qui postérieurement à ce jour serait modifié ou deviendrait applicable à l'opération de construction susvisée ou à la vente qui résulterait de la présente convention.

1.3.2 Modalités de paiement

Le prix est payable selon l'échéancier indiqué au 3.2.2

Il est précisé que les dates d'avancement ou de livraison des travaux énoncées au 3.4 sont celles des locaux vendus ou du bâtiment dont ils dépendent et sont susceptibles d'être modifiées comme il est dit au 1.4 ci-après.

Le paiement du solde du prix sera garanti par le privilège du Vendeur, réservé au RESERVANT 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.

1.3.3 Indemnité éventuelle en cas de retard de signature de l'acte authentique de vente

Dans le cas exceptionnel où le RESERVANT accepterait de reporter la date de signature de l'acte authentique de vente au-delà du délai prévu au 1.2 ci-dessus, les sommes exigibles à l'acte seront majorées d'une pénalité calculée au taux de un pour cent (1%) par mois de retard, calculée prorata temporis, à titre d'indemnité compensatrice du préjudice subi par le RESERVANT, en particulier les frais financiers résultant de ce retard.

1.4 Date prévisionnelle de livraison

LE RESERVANT mènera les travaux de telle sorte que les biens faisant l'objet du présent contrat soient achevés au sens de l'article R261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, au plus tard dans le courant du trimestre indiqué à l'article 3 de la partie projet. Le délai d'achèvement de l'immeuble pourra être modifié lors de la signature de l'acte authentique de vente.

Le délai prévisionnel d'exécution des travaux est donné sous réserve de la force majeure ou des causes usuelles légitimes de suspension de délais. De convention expresse entre les parties, sera notamment considéré comme cause de suspension des délais :

- Les jours d'intempéries empêchant la poursuite normale des travaux de construction, sur justificatif établi par le Maître d'Œuvre de l'opération (comprenant notamment la canicule) ;
- La grève générale, partielle ou particulière aux métiers du bâtiment ou celle d'industries connexes (transports ...) concernées par les présents travaux et qui perturberait le chantier ;
- La mise en redressement ou liquidation judiciaire, la faillite, la défaillance, la banqueroute des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs ;
- Retards provoqués par la défaillance d'une entreprise effectuant les travaux. La justification en sera apportée par LE RESERVANT au RESERVATAIRE au moyen de la production de la copie de toute lettre adressée par LE RESERVANT ou le Maître d'Œuvre, à l'entreprise défailante ;
- Les décisions, mesures, contraintes ou prescriptions administratives imposant des limitations ou interdictions de circulation sur les voies de desserte ou d'accessibilité au chantier ;
- Les retards imputables aux compagnies concessionnaires et des services publics chargés de la viabilité et des réseaux desservant l'ensemble immobilier sous réserve que LE RESERVANT justifie avoir fait toute diligence lors des demandes ;
- Rupture d'approvisionnement en énergie nécessaire pour la réalisation du chantier ;
- Empêchements liés à des jours fériés inhabituels ;
- Les retards de paiement du RESERVATAIRE tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard, et les travaux supplémentaires ou modificatifs que LE RESERVANT aurait accepté de réaliser ;
- Les injonctions judiciaires ou administratives ayant pour conséquence la suspension ou l'arrêt des travaux ;

- Les contraintes de quelque nature que ce soit imposées par un tiers entraînant une restriction des conditions d'accès au chantier ;
- Les troubles résultant de mouvements séditieux ou accidents de chantier ;
- Les retards liés à la découverte, l'enlèvement ou traitement d'ouvrages existants tels que des réseaux ou d'engins tels que des explosifs rencontrés lors des travaux et qui n'auraient pas été portés à la connaissance du RESERVANT ;
- Les retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de pollutions, source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux, à des traitements particuliers des terres extraites ou des fondations particulières, de poches d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises en sous-œuvre d'immeuble avoisinant) 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 autres que celles révélées par un éventuel rapport d'audit des sols établi préalablement à la signature des présentes ;
- Les incendies, inondations ;
- Le retard de paiement du RESERVATAIRE tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard, ce cas étant justifié par le seul constat du non-paiement d'une fraction exigible du prix à l'échéance ;
- Les délais supplémentaires pour l'exécution des travaux modificatifs demandés par LE RESERVATAIRE ;
- Le retard apporté par LE RESERVATAIRE dans la confirmation de ses choix de revêtement ;
- Tout changement de législation ou réglementation ayant une incidence sur le délai d'exécution ;
- Les retards imputables à la nécessité de traiter ou conserver des vestiges archéologiques découverts en cours de chantier ;
- Retards liés à la procédure de référé préventif, le cas échéant ;
- Retards liés aux litiges avec les voisins sur les limites de propriété et/ou sur les murs séparatifs.

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 double à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux (en ce compris les travaux modificatifs demandé par LE RESERVATAIRE).

La non-finition des abords ou des ouvrages d'intérêt commun ne saurait être invoquée par LE RESERVATAIRE comme une cause d'empêchement à la livraison, dès lors que les parties qui lui ont été vendues seront habitables ou utilisables en conformité à leur destination, au sens de l'article R261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La mise à disposition des locaux ci-dessus désignés, dans la période prévue à l'article 3 de la partie projet, sera signifiée au RESERVATAIRE. A compter de cette date et dans les conditions prévues au règlement de copropriété, l'ACQUEREUR devra acquitter la fraction des charges communes afférentes aux locaux vendus ainsi que toute autre charge ou taxe pouvant lui être réclamée par les personnes habilitées à cet effet. L'entrée dans les lieux ne pourra se produire qu'après achèvement des locaux et paiement intégral du solde du prix et des éventuels travaux supplémentaires demandés par LE RESERVATAIRE.

1.5 Personnalisation - Travaux modificatifs acquéreurs

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

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 des locaux pour lesquels ils auront été demandés.

Il est expressément convenu que le RESERVATAIRE ne pourra se prévaloir du motif de l'absence de réponse (chiffrage et plan modifié) à sa demande de TMA pour reporter la date de signature notariée au-delà des délais prévus au 1.2. Toute demande de TMA devra être formulée par courrier adressé à la **SCCV FRANCE LOGIS 14 – 2, rue Lantiez PARIS 17^{ème}**.

Commenté [SGO1]: La SCCV a-t-elle été constituée ?
Si oui, merci de nous transmettre toutes les pièces corporate relatives à la société (statuts, Kbis, délibération portant nomination du représentant légal...)

1.5.1 Nature des travaux modificatifs

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 RESERVATAIRE et après achèvement général de l'immeuble et livraison de l'appartement.

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 1.5.3 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, NF logement, etc...) et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- ⇒ 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.

1.5.2 Détermination des travaux modificatifs

- ⇒ A la suite de la demande de travaux qui lui est présentée, accompagnée éventuellement de tout croquis ou toute note technique, le RESERVANT consulte le Maître d'Œuvre d'Exécution sur leur

faisabilité. Il organise, le cas échéant, toute réunion entre le RESERVATAIRE et l'architecte ou tout autre intervenant technique nécessaire à la mise au point du projet du client.

- ⇒ Lorsque la demande de travaux est recevable, le RESERVANT adresse au RESERVATAIRE un devis incluant les honoraires des différents intervenants techniques et les primes d'assurances (calculés sur les plus-values et les moins-values) établissant le descriptif des travaux modificatifs et le plan modifié des lots concernés, et lui notifie l'éventuelle prolongation du délai de livraison.
- ⇒ Le RESERVATAIRE dispose du délai maximum de 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 annulée.
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 plans modificatifs constituant le dossier des travaux modificatifs acquéreurs, revêtu de la mention « Bon pour accord », daté et dûment signé.
- ⇒ 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.
- ⇒ Règlement du coût des travaux :
 - a) Si le RESERVATAIRE a déjà signé les actes notariés d'acquisition, il devra obligatoirement accompagner son acceptation formulée dans les conditions décrites à l'article précédent, du règlement représentant 50 % du montant du devis accepté. Dans le cas contraire, ce règlement sera à effectuer au moment de la signature des actes notariés.
 - b) Le solde (50 %) sera réglé par chèque lors du règlement de l'appel de fonds « déclaration d'achèvement des travaux » relatif au paiement du prix du bien principal acquis.
 - c) Cependant, si le montant du devis accepté est inférieur à 5.000 € TTC, l'intégralité du devis (100 %) sera due à la commande ou au moment de la signature des actes notariés, si celle-ci n'a pas encore eu lieu.

1.5.3 Délai

Le RESERVATAIRE est informé qu'à la suite de ce qui est dit ci-dessus concernant l'avancement des travaux, les demandes de travaux modificatifs devront être formulées auprès du RESERVANT au plus tard dans les 30 jours de la signature du contrat de réservation.

En tout état de cause, les demandes de travaux modificatifs devront être formulées au plus tard aux dates suivantes :

- Lots techniques (cloisonnement, électricité, plomberie) : Février 2026
- Lots de finitions (revêtement de sol et murs, carrelage, peinture, parquet, moquette, etc ...) : au plus tard, 30 jours après le rendez-vous fixé par le RESERVANT pour que le RESERVATAIRE effectue ses choix de prestations.

Dans le cas d'une demande hors délai, le RESERVANT pourra refuser de l'étudier sans donner d'explication au RESERVATAIRE.

1.5.4 Frais d'étude

Les frais d'étude consécutifs à la 1^{ère} demande de modifications sont offerts si celle-ci a été formalisée dans le délai ci-dessus fixé. Dans tous les autres cas (2^{ème} demande, délai dépassé...), ils sont forfaitairement fixés à 500 € TTC par demande, en sus des honoraires mentionnés ci-dessus, payables à la signature du formulaire de demande.

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, le RESERVATAIRE serait remboursé par le RESERVANT desdits 500 € TTC versés.

1.6 Accès au chantier

En raison des dangers que présente un chantier de construction, le RESERVATAIRE s'interdit formellement de pénétrer en cours de construction dans l'immeuble vendu ou dans tout autre immeuble construit par le RESERVANT et renonce à tous recours s'il lui advenait de passer outre à cette interdiction.

1.7 Dépôt de garantie

En contrepartie de la réservation, objet du présent contrat, le RESERVATAIRE verse à un compte spécial ouvert à son nom auprès du notaire désigné au II - "PROJET" ci-après, un dépôt de garantie dont le montant est stipulé au 3.5 ci-après qui restera indisponible, incessible et insaisissable conformément à l'article L.261.15 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette somme versée au compte susvisé s'imputera sur la partie du prix payable à la signature de l'acte authentique en cas de réalisation de la vente : à cet effet, lors de la signature de celle-ci, le RESERVATAIRE remettra au RESERVANT une lettre donnant instruction au notaire de virer cette somme au profit du RESERVANT.

Cette somme déposée en garantie sera acquise au RESERVANT :

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 avisé dans les conditions prévues au présent contrat.

En tant que de besoin, le RESERVATAIRE donne par les présentes, ordre irrévocable au notaire dépositaire, 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 projet.

Le dépôt de garantie sera restitué au RESERVATAIRE dans les cas prévus par l'article R.261.31 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduit ci-après, et en outre dans les mêmes conditions et sur justificatifs dans les cas suivants, limitativement énumérés :

- Décès du RESERVATAIRE (en cas de pluralité de RESERVATAIRES décès de l'un d'eux).
- Licenciement du RESERVATAIRE (en cas de pluralité de RESERVATAIRES, licenciement de celui qui au sein de la cellule familiale détient le pouvoir économique).
- Mutation du RESERVATAIRE dans un département non limitrophe pour des nécessités de service (en cas de pluralité de RESERVATAIRES, mutation de celui qui au sein de la cellule familiale détient le pouvoir économique)

Le dépôt de garantie sera également restitué :

- dans le cas où le RESERVANT n'a pas demandé la signature de l'acte de vente dans le délai indiqué au 3.3.
- si le RESERVATAIRE use de son droit de rétractation dans le délai de 10 jours prévu à l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, commençant à courir à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée contenant le présent contrat de réservation, ou dans le délai de 14 jours prévu à l'article 9 de la loi n° 201-344 du 17 mars 2014 dite loi Hamon, commençant à courir à la date de conclusion du présent contrat si celui-ci était conclu « hors établissement ».
- En cas de refus d'un financement bancaire dans le cadre d'une condition suspensive d'obtention de prêt indiqué au 3.6

Le Réservataire, non professionnel, a la faculté pendant ce délai de 10 jours de se rétracter à son seul gré et sans avoir à fournir quelque justification que ce soit quant à sa décision.

Cette faculté de rétractation peut être exercée avant l'expiration de ce délai 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, adressée au réservant.

En cas de rétractation dans le délai précité, les présentes seront caduques et ne pourront recevoir aucune exécution, même partielle.

RESTITUTION DES FONDS VERSES

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

1.8 Faculté de substitution

Au profit du RESERVANT

Il est ici précisé que toute substitution dans le bénéfice du présent contrat de réservation pourra avoir lieu sans l'accord du RESERVATAIRE au profit de toute société dans laquelle le RESERVANT serait majoritaire à condition qu'elle n'ait pas pour effet de faire subir au RESERVATAIRE d'autres conditions que celles résultant de ladite réservation, le RESERVANT restant alors garant solidaire de l'exécution des obligations en découlant.

En tout état de cause, cette substitution si elle a lieu, devra se faire avant la signature de l'acte authentique de vente.

Au profit du RESERVATAIRE

Le RESERVATAIRE aura la faculté de se substituer, dans un délai maximum de six semaines à compter de la date de signature du présent contrat, toute personne physique ou morale de son choix, sous réserve d'en informer le RESERVANT dans le même délai. Cette substitution ne pourra avoir pour effet de modifier les conditions du présent contrat et le RESERVATAIRE demeurera solidaire du substitué pour l'exécution des présentes jusqu'à signature de l'acte authentique de vente.

1.9 Reproduction des articles R.261.28 à R.261.31 du Code de la Construction et de l'Habitation

Article R.261.28

Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5% du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente (signature acte notarié) n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2% si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si le délai excède deux ans.

Article R.261.29

Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire.

Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique comportant une rubrique par réservataire.

Article R.261.30

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

Article R.261.31

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

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

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

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

1.10 Remise des documents

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu, annexés aux présentes :

- le plan masse de l'ensemble immobilier, annexé aux présentes

- le plan des locaux à usage d'habitation et / ou d'activité, réservé
- le plan des sous-sols avec indication du lot de cave réservé
- la notice descriptive sommaire,
- l'Etat des risques et pollutions (ERP)

Et le cas échéant (facultatif) :

- le plan des annexes privatives

1.11 Election de domicile

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

- le RESERVANT en son siège social,
- le RESERVATAIRE en son domicile ou siège social indiqué en page 1.

1.12 Courrier recommandé électronique

Conformément à l'article 43.1 du règlement européen eIDAS, chaque RESERVATAIRE autorise l'expéditeur soussigné et le notaire du RESERVANT le cas échéant à lui adresser toutes notifications pour les besoins du présent contrat par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à la ou les adresses suivantes (ci-après, et le cas échéant, respectivement pour chaque RESERVATAIRE, le « Compte e-mail »):

Pour M. _____ : _____ @ _____

Pour M. _____ : _____ @ _____

Chaque RESERVATAIRE reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du Compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, notamment pour (i) son accès régulier, (ii) la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et (iii) la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, chaque RESERVATAIRE garantit que tout tiers accédant au Compte e-mail est autorisé par lui à le représenter et agir en son nom. Le RESERVATAIRE s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son Compte e-mail. Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par un RESERVATAIRE au travers de son Compte e-mail sera réputée effectuée par ce RESERVATAIRE et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier pour toutes les conséquences légales et réglementaires des notifications susmentionnées

1.13 Reproduction de l'article 116 de la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

" I.- La personne auprès de laquelle sont recueillies des données à caractère personnel la concernant est informée, sauf si elle l'a été au préalable, par le responsable de traitement ou son représentant :

- 1° De l'identité du responsable du traitement et, le cas échéant, de celle de son représentant ;
- 2° De la finalité poursuivie par le traitement auquel les données sont destinées ;
- 3° Du caractère obligatoire ou facultatif des réponses ;
- 4° Des conséquences éventuelles, à son égard, d'un défaut de réponse ;
- 5° Des destinataires ou catégories de destinataires des données ;

6° Des droits qu'elle tient des dispositions des articles 117 à 120 ;

7° Le cas échéant, des transferts de données à caractère personnel envisagés à destination d'un Etat non membre de l'Union européenne ;

8° De la durée de conservation des catégories de données traitées ou, en cas d'impossibilité, des critères utilisés permettant de déterminer cette durée.

Lorsque de telles données sont recueillies par voie de questionnaires, ceux-ci doivent porter mention des prescriptions figurant aux 1°, 2°, 3° et 6°.

II.-Lorsque les données à caractère personnel n'ont pas été recueillies auprès de la personne concernée, le responsable de traitement ou son représentant doit fournir à cette dernière les informations énumérées au I dès l'enregistrement des données ou, si une communication des données à des tiers est envisagée, au plus tard lors de la première communication des données.

Lorsque les données à caractère personnel ont été initialement recueillies pour un autre objet, les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas lorsque la personne concernée est déjà informée ou quand son information se révèle impossible ou exige des efforts disproportionnés par rapport à l'intérêt de la démarche.

III.-Les dispositions du I ne s'appliquent pas aux données recueillies dans les conditions prévues au II dans la mesure où une telle limitation est nécessaire au respect des fins poursuivies par le traitement. »

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

Elles serviront à préparer l'éventuel acte de vente et sont obligatoires.
Elles sont intégrées dans un fichier commercial propre au RESERVANT.
Elles peuvent faire l'objet d'un droit d'accès et de rectification.

1.14 Reproduction des articles L.271-1 et L.271.2 du code de la construction et de l'habitation

➤ ARTICLE L.271-1

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

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

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

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

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

Les actes mentionnés au présent article indiquent, de manière lisible et compréhensible, les informations relatives aux conditions et aux modalités d'exercice du droit de rétractation ou de réflexion.

Tout manquement à l'obligation d'information mentionnée à l'avant-dernier alinéa est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 euros pour une personne physique et 15 000 euros pour une personne morale. Cette amende est prononcée dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre V du code de la consommation.

➤ ARTICLE L.271-2

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

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

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

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

Conformément aux dispositions légales, LE RESERVATAIRE aura la faculté de se rétracter sans avoir à se justifier dans un délai de DIX (10) JOURS, ainsi qu'il sera dit ci-après. A cet effet, le présent acte lui sera notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception par courrier recommandé, électronique ou non.

Le délai de rétractation de DIX (10) jours ne commencera à courir qu'à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui notifiant l'acte. Ce délai expirera à la fin du dixième jour du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée.

LE RESERVATAIRE pourra exercer auprès du RESERVANT la faculté de rétractation qui lui est conférée par la Loi avant l'expiration du délai sus-indiqué, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par tout moyen présentant des garanties équivalentes.

La notification pourra avoir lieu par envoi électronique conformément aux stipulations des conditions particulières du présent contrat.

Le formulaire de rétractation devra être adressé au siège social du RESERVANT, sus indiqué.

En cas de rétractation exercée comme dit ci-dessus dans le délai légal, le présent acte sera caduc et ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle. En cas de rétractation, les frais des présentes seront à la charge définitive du RESERVANT qui déclare avoir donné expressément son accord à ce sujet, préalablement aux présentes.

Le dépositaire des fonds versés par LE RESERVATAIRE devra les restituer à ce dernier dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de rétractation, sur présentation de la copie de la notification de rétractation et de l'avis de réception du RESERVANT.

1.15 Médiation de la consommation

Conformément à l'article L 616-1 du code de la consommation, le consommateur est informé par le professionnel qu'il a la possibilité, en cas de contestation, de recourir à la procédure de médiation de la consommation en saisissant le médiateur MEDIMMOCONSO par voie postale à l'adresse suivante :
Association MEDIMMOCONSO, 1 Allée du Parc de Mesemena – Bât A – CS 25222 - 44505 LA BAULE
CEDEX ou depuis son site internet <http://medimmoconso.fr/>.

II. PROJET

2.1 Consistance générale du projet

2.1.1 Description de la réalisation

Le présent contrat concerne la résidence située 30 rue Merlin de Thionville / 30 rue Desbassayns de Richemont que le RESERVANT envisage de réaliser à SURESNES (92 150).

Le programme immobilier est composé :

- d'un immeuble neuf de 5 étages composé de 14 appartements en accession libre pour une surface totale créée de 833 m² SDP. Le bâtiment comprend 1 niveau partiel de sous-sol à usage de locaux techniques et vélos.

Le RESERVANT se réserve le droit, sans que le concours du RESERVATAIRE soit nécessaire et sans qu'il puisse s'y opposer et exercer de ce fait aucune réclamation sous quelque forme que ce soit, de déposer toute demande de permis de construire ou de permis de construire modificatif qu'il juge nécessaire, de modifier en plus ou en moins le nombre d'appartements, leur composition et leur répartition, de modifier les lots annexes à la seule exception des lots objets des présentes, sauf accord du RESERVATAIRE.

2.1.2 INTERVENANTS

Maitre d'Ouvrage :

SCCV FRANCE LOGIS 14
2, rue Lantiez
75017 PARIS

Architectes :

ALCMEA
14 rue des Messageries
75010 PARIS

2.2 Situation au plan foncier

La Société FRANCE LOGIS, détenant la SCCV FRANCE LOGIS 14 est titulaire de 2 promesses unilatérale de vente portant sur le terrain à bâtir d'une superficie de 243 m² cadastrée section T 11.

2.3 Situation au regard de l'environnement

Il est rappelé les dispositions de l'article L514-20 du Code de l'Environnement ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives.

L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

Il résulte des Promesses de Vente des lots de copropriété situés sur la parcelle cadastrée T11 signée par LE RESERVANT, qu'il n'a jamais été exercé sur le terrain visé à l'exposé ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement. Ladite promesse ne comporte pas d'information permettant au RESERVANT de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée.

LE RESERVANT déclare, conformément aux dispositions des articles L125-5 et R125-23 à 27 du Code de l'Environnement, que les biens se situent dans une commune listée par arrêté préfectoral n° 2013-2-130 du 3 Décembre 2013 dans laquelle lesdites dispositions s'appliquent et, qu'il résulte de l'état des risques et pollutions en date du 6 juillet 2023 demeuré ci-annexé, que la situation des Biens est la suivante :

Au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels (PPRn)

*L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit : **non***

*L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation : **non***

*L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé : **non***

*L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRn : **non***

Au regard d'un plan de prévention de risques Miniers (PPRm) :

*L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm prescrit : **non***

*L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm appliqué par anticipation : **non***

*L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm approuvé : **non***

*L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRm : **non***

Au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRt)

*L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt approuvé : **non***

*L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt prescrit : **non***
*L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement : **non***
*L'immeuble est situé en zone de prescription : **non***

Au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité
*L'immeuble est situé dans une commune de sismicité : **zone 1 (très faible)***

Au regard du zonage réglementaire à potentiel radon
*L'immeuble est situé dans une zone à potentiel radon classé 3 : **non***

Au regard d'un secteur d'information sur les sols (potentiellement pollués)
*L'immeuble est situé dans un secteur d'information sur les sols : **non***

Au regard d'un Plan d'Exposition au Bruit (PEB)
*L'immeuble est situé dans un secteur concerné par un Plan d'Exposition au Bruit : **non***

Au regard du zonage « retrait-gonflement des argiles »
*L'immeuble est situé dans un secteur concerné par un **aléa fort**.*

LE RESERVATAIRE déclare avoir parfaite connaissance de cet état et faire son affaire personnelle de ces conclusions.

LE RESERVANT déclare en outre qu'à sa connaissance, les Biens n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

2.4 Situation administrative et conditions suspensives

2.4.1 Situation administrative

La ville de SURESNES (92 150) a délivré en date du 12 février 2025, un permis de construire valant permis de démolir enregistré sous le numéro PC 92073 24 10023 à la SAS FRANCE LOGIS. Une demande de transfert du permis de construire a été demandée le 3 juillet 2025 au profit de la SCCV FRANCE LOGIS 14.

2.4.2 Conditions suspensives

Le présent contrat est conclu sous les conditions suspensives suivantes :

- Obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet du RESERVANT, lesquelles devant avoir acquis un caractère définitif,
- Délivrance des garanties d'achèvement prévues par les articles R261-24 du Code de la Construction et de l'habitation.
- Acquisition du terrain d'assiette par le RESERVANT.
- La souscription par LE RESERVANT d'une assurance Dommages-Ouvrage et d'une assurance Constructeur Non Réalisateur concernant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens objet des présentes.

A défaut de réalisation de l'une quelconque des conditions suspensives visées ci-dessus, le présent contrat sera considéré comme nul et non avenue, sans indemnité d'aucune sorte de part et d'autre.

2.5 Situation Juridique

L'ensemble immobilier, pour autant seulement que le RESERVANT décide d'en entreprendre la réalisation, fera l'objet d'un état descriptif de division et sera soumis au statut de la copropriété.

2.6 Notaire du Réservant :

Les plans, descriptifs et le règlement de copropriété seront déposés au rang des minutes de l'office notarial chez qui les actes de vente seront signés :

137 NOTAIRES
137 rue de l'Université - 75 007 PARIS

2.7 Compte dépositaire :

Les dépôts de garantie des réservataires de ce projet seront déposés par virement bancaire sur le compte du notaire :

137 NOTAIRES
137 rue de l'Université - 75 007 PARIS

Code Banque 40031	Code Guichet 00001	N° de compte 0000119462Z	Clé RIB 08
Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN) FR7340031000010000119462Z08			
Identifiant International de la banque (BIC) CDCGFRPPXXX			

2.8 Assurances

Le Réservant déposera chez le notaire désigné de l'opération, au plus tard avant la signature de la première vente notariée, une attestation d'assurance Dommage Ouvrage et Constructeur non réalisateur concernant les polices souscrites auprès de la compagnie de son choix.

III. CONDITIONS PARTICULIERES

3.1 Désignation des locaux objets du présent contrat

	Appartement de ... pièce (s)	Cave	Jardin potager
ETAGE			
LOT(S) N**			
Surface habitable***			
Surface approximative des annexes (Balcons, Terrasses, jardins)			

* Avant établissement du Règlement de Copropriété, les n° de plans et les futurs n° de lots de copropriété peuvent être différé rents.

** Le cas échéant.

*** Il est expressément convenu qu'une tolérance est admise lors de l'exécution des travaux par rapport aux cotes et surfaces du plan, notamment pour des raisons techniques, sans que la surface habitable de l'appartement puisse varier de plus de cinq pour cent par rapport à celle indiquée ci-dessus.

Le RESERVANT se réserve la possibilité d'apporter aux plans toutes modifications qui seraient rendues nécessaires pour leur réalisation définitive et notamment la modification de l'emplacement ou de l'emprise des gaines, faux plafonds, ou soffites.

3.2 Prix

3.2.1 Le prix de vente total des locaux ci-dessus désignés est de :

(en chiffres) € TTC

(en lettres)
..... € TTC

Il se décompose de la façon suivante :

a) L'appartement pour un prix de (en chiffres) € TTC
(en lettres)
..... € TTC

b) L'appartement pour un prix de (en chiffres) € TTC
(en lettres)
..... € TTC

c) L' emplacement de stationnement pour un prix de (en chiffres) € TTC

Commenté [SG02]: Doublet avec la ligne a)

(en lettres)
 € TTC

d)

Le prix de vente ainsi fixé ne comprend pas :

- a) les frais d'acte notarié de vente y compris les frais de formalités,
- b) le remboursement au vendeur de la quote-part des lots objets de la présente vente dans les frais d'établissement et publication de l'état descriptif de division - règlement de copropriété, statuts AFUL ou ASL (notamment frais d'acte, facture de géomètre, droits et taxes)
- c) les travaux modificatifs demandés par LE RESERVATAIRE,
- d) le montant correspondant aux variations de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances à créer et non connus à la date de ce jour,
- e) les frais et charges du / des prêt(s) sollicité(s) par LE RESERVATAIRE,
- f) les charges de copropriété, à compter de la mise à disposition des biens à l'acquéreur.

3.2.2 Le prix sera payable selon les modalités suivantes :

STADE D'AVANCEMENT DES TRAVAUX	POURCENTAGE A CHAQUE STADE	EXIGIBLE EN CUMUL
DEPOT DE GARANTIE	5 %	5 %
SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE	25 %	30 %
ACHEVEMENT DES FONDATIONS	5 %	35 %
PLANCHER BAS DU REZ-DE-CHAUSSEE	10 %	45 %
PLANCHER BAS DU 2EME ETAGE	10 %	55 %
PLANCHER BAS DU 4EME ETAGE	10 %	65 %
HORS D'EAU	5 %	70 %
HORS D'AIR	10 %	80 %
ACHEVEMENT DU CLOISONNEMENT	10 %	90 %
DECLARATION ACHEVEMENT DES TRAVAUX	5 %	95 %
LIVRAISON	5 %	100 %

Ces appels de fonds sont inférieurs ou égaux aux versements maxima, prévus par le Code de la Construction et de l'Habitation.

Tout retard dans leur paiement (cf. §1-3-2) entraînera une pénalité calculée au taux de 1% par mois de retard, calculé prorata temporis, à titre d'indemnité compensatrice du préjudice subi par le RESERVANT.

3.2.3 Le prix sus indiqué, TVA incluse au taux de 20% (vingt pour cent), est ferme, définitif et non révisable sauf en cas de modifications prévues à l'article 1.3.1.

3.3 Réalisation de la vente

La signature de l'acte de vente interviendra un mois après la notification au RESERVATAIRE, prévue à l'article 1.2 ci-dessus, qui sera faite à **l'initiative du RESERVANT ou du NOTAIRE sus-désigné**. Cette signature interviendra en pratique en l'étude du NOTAIRE désigné ci-dessus et prévisionnellement à partir du mois d'octobre 2023, et ce moyennant le paiement de la partie du prix exigible et des frais par virement bancaire.

Le RESERVATAIRE pourra se faire assister par Maître

3.4 Date prévisionnelle de livraison

La livraison des biens objet des présentes interviendra **au 2ème trimestre 2027**.

3.5 Dépôt de garantie

Au titre du dépôt de garantie et en contrepartie de la présente réservation une somme de :

- (en chiffres) €
- (en lettres) €

est versée par le RESERVATAIRE au moyen **d'un virement bancaire** dans un compte spécialement ouvert en son nom, séquestré auprès du notaire choisi par le réservant.

Séquestrée auprès du notaire figurant au 2.5 et représentant 5 % du prix de vente TTC.

La validité des présentes est conditionnée par la réception du virement ou le justificatif du virement effectué dans les 72 heures des présentes.

Ce délai de 72 heures commencera à courir à l'expiration d'un délai de 10 jours à compter de la conclusion du contrat s'il est conclu hors établissement.

3.6 Eventuel(s) emprunt(s) du RESERVATAIRE

1er CAS Condition suspensive d'obtention de prêt

Le RESERVATAIRE déclare qu'au cas où il ferait l'acquisition des biens objet du présent contrat préliminaire, le prix devrait en être payé au moyen d'un ou plusieurs prêts, non obtenus à ce jour, dont les modalités sont définies ci-dessous :

En conséquence, le présent contrat se trouve soumis à la condition suspensive d'obtention desdits prêts.

OBLIGATIONS DU RESERVATAIRE

Le RESERVATAIRE s'oblige à :

- déposer le ou les dossiers de demande de prêt dans le délai de DIX jours à compter de la signature des présentes,
- justifier du dépôt de la demande au RESERVANT dans le délai de CINQ jours du dépôt,
- justifier au RESERVANT, dans le délai de trente jours, de l'octroi ou du refus dudit prêt,
- effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention desdits prêts, et à faciliter l'octroi de ces prêts en fournissant sans retard tous les renseignements et documents qui pourraient lui être demandés,
- se prêter aux examens médicaux qui lui seraient demandés dans le cadre de l'assurance décès invalidité et accepter de payer les surprimes éventuelles,
- d'une manière générale, faire tout son possible pour faire aboutir la ou les demandes de prêts, de sorte que la condition suspensive ci-dessus convenue se réalise dans les délais prévus.

Conventions relatives à la réalisation de la Condition Suspensive

Elle sera réalisée par l'obtention "des prêts" aux conditions suivantes :

1/ Montant :Euros.

Durée: ans.

Taux.....% l'an (hors assurance)

2/ Montant :Euros.

Durée: ans.

Taux:% l'an (hors assurance)

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

- il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts, ni à la mise en place de l'assurance décès invalidité sur la tête des acquéreurs ou des cautions éventuelles,
- que les garanties demandées par l'établissement prêteur pourront, sauf imprévu, être mises en place.

La condition suspensive sera considérée comme réalisée par la survenance des événements suivants :

- a) la réception par l'Emprunteur, de la formulation par écrit d'une offre de prêt d'un établissement prêteur, effectuée dans les termes de l'article 5 de la loi no 79-596 du 13 juillet 1979, et respectant les conditions financières définies ci-dessus.
- b) la réception par l'emprunteur de son agrément donné par l'Assureur avec lequel l'établissement prêteur a souscrit une assurance collective ; toutefois, la réalisation de cet événement ne sera nécessaire que si l'établissement prêteur a exigé de lui l'adhésion à un contrat d'assurance collective et si l'assureur a subordonné sa garantie à l'agrément de la personne de l'assuré.

Le RESERVATAIRE s'engage à informer le RESERVANT de la survenance des événements ci-dessus dans les cinq (5) jours de leur réalisation, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au RESERVANT et accompagnée d'une photocopie de l'offre et, le cas échéant, de l'agrément de l'assurance.

Il devra notifier au RESERVANT, dans les mêmes conditions, le défaut, si le cas se produit, d'obtention du prêt ou d'agrément de l'assureur.

Dans tous les cas, le RESERVATAIRE pourra s'il le juge à propos, renoncer au bénéfice de la condition suspensive ci-dessus, par lettre manuscrite adressée au PROMETTANT, et dans laquelle le RESERVATAIRE aura reproduit sous sa signature la mention de l'article L.312.17 du Code de la Consommation.

2^{ème} CAS
Absence de recours à un emprunt

Pour satisfaire aux dispositions des articles L.312-15 et suivants du Code de la Consommation, le RESERVATAIRE déclare que le prix des biens objet du présent contrat de réservation, si la vente se réalise, sera payé au moyen de ses deniers personnels, sans qu'il ait besoin de recourir à un ou plusieurs prêts.

En conséquence, il est apposé par le RESERVATAIRE la mention manuscrite ci-après.

Mention manuscrite :

- Par Madame

Signature

- Par Monsieur

Signature

Modèle de mention « Je soussigné déclare que le prix sera payé sans l'aide d'un ou de plusieurs prêts régis par la Loi n° 79-598 du 13 juillet 1979 et je reconnais avoir été informé et déclare que si contrairement à mon intention ainsi déclarée je recourais à un ou plusieurs prêts pour la présente acquisition, je ne pourrais me prévaloir de la protection de cette Loi. »

Fait à

Le

En exemplaires

LE RESERVANT

LE RESERVATAIRE