
CONTRAT DE RESERVATION

2bis rue Honorée d'Estienne d'Orves
92150 SURESNES

ENTRE LES SOUSSIGNES,

La Société dénommée **PIERRE PROMOTION**, Société par Actions Simplifiée au capital de 145 562,00 €, dont le siège est à SURESNES (92150), 40 Boulevard Henri Sellier, identifiée au SIREN sous le numéro 453 884 256 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE, représentée par Perrine VINCENT-GHIENNE en sa qualité de Directrice Opérationnelle, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes, tant en vertu des statuts que de la loi.

Ci-après dénommée le "**RESERVANT**" ou le "**VENDEUR**"

D'UNE PART, ET

LE RESERVATAIRE

M. / Mme. :
Nom :
Nom de jeune fille :
Prénoms :
Date de naissance :
Lieu de naissance :
Nationalité :
Adresse mail :
Numéro de téléphone portable :
Adresse du domicile :
Profession :

Situation familiale :

- Célibataire
- Marié
- PACS
- Divorcé

LE CO-RESERVATAIRE

M. / Mme. :
Nom :
Nom de jeune fille :
Prénoms :
Date de naissance :
Lieu de naissance :
Nationalité :
Adresse mail :
Numéro de téléphone portable :
Adresse du domicile :
Profession :

Régime matrimonial :

Ci-après dénommée le "**RESERVATAIRE**" ou "**L'ACQUEREUR**"

D'AUTRE PART,

EST ETABLI LE PRESENT CONTRAT DE RESERVATION.

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 SOLIDARITE en cas de pluralité de personnes répondant à la même dénomination.

Préalablement à l'objet des présentes, le RESERVANT expose ce qui suit :

EXPOSE

PROPRIETE – ASSIETTE FONCIERE DE LA CONSTRUCTION

Le RÉSERVANT déclare qu'il se propose de réaliser sur le terrain d'assiette exposé ci-dessous l'opération de construction ci-après désignée.

Le terrain, dont le RESERVANT s'est porté acquéreur, est situé à SURESNES (92150), 2bis rue Honorée d'Estienne d'Orves, cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
M	76	2B RUE HONORE D'ESTIENNE D'ORVES	00ha 09a 62ca

TERMINOLOGIE

- Le terme **RESERVANT** ou **VENDEUR** désigne la société dénommée **PIERRE PROMOTION**.
- Le terme **RESERVATAIRE** ou **ACQUEREUR** désigne la personne nommée sous le titre **RESERVATAIRE**.
- Le terme **ENSEMBLE IMMOBILIER** désigne l'immeuble constitué du terrain d'assiette et des constructions formant le programme immobilier développé par le **RESERVANT** et duquel dépendent les **BIENS**.
- Le terme **BIEN** ou **BIENS** désigne les biens et droits immobiliers dépendant de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Les **BIENS** dont la désignation suit, sont 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.

DESIGNATION GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** comportera 17 logements, un local d'activité et un commerce, sur un terrain situé 2bis rue Honorée d'Estienne d'Orves, SURESNES (92150) :

REGLEMENT DE COPROPRIETE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** sera placé sous le statut de la copropriété des immeubles bâtis résultant de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, et les textes subséquents, et régi par un règlement de copropriété et état descriptif de division qui sera établi aux termes d'un acte à recevoir par Maître Dominique HOVASSE, Notaire à **PARIS (75008) 15 rue Roquepine** au sein de l'étude **ROQUEPINE NOTAIRES**.

DELAI PREVISIONNEL D'EXECUTION DES TRAVAUX

Le **RESERVANT** se propose de démarrer les travaux au **T3 trimestre 2025**, soit au plus tard le 30 septembre 2025, et s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments d'équipement nécessaires à l'utilisation des biens vendus soient achevés et livrés au plus tard au **T3 trimestre 2027**, soit au plus tard le 30 septembre 2027.

Le délai de livraison sera majoré de plein droit en raison de la survenance d'un cas de force majeure et plus généralement au titre des causes usuelles de suspension telles qu'intempéries, grèves, redressement ou liquidation judiciaire de l'une des entreprises exécutant les travaux ou des fournisseurs, injonctions administratives ou judiciaire de suspendre ou d'arrêter les travaux et d'une façon générale, le délai prévisionnel de livraison sera majoré des causes usuelles de suspension, ledit délai étant allongé du total des périodes pendant lesquelles les travaux ont été interrompus, de la date d'ouverture du chantier à son achèvement et ce quelle que soit la date de signature de l'acte authentique de vente.

Pour l'application de cette disposition, sont notamment considérés comme **causes légitimes de report de délai de livraison**, les événements suivants :

- Intempéries prises en compte par les Chambres Syndicales Industrielles du Bâtiment ou la Caisse du Bâtiment et des Travaux Publics, empêchant les travaux ou l'exécution des "Voies et Réseaux Divers" (V.R.D) selon la réglementation des chantiers du bâtiment.
- Grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs.
- Retard résultant de la liquidation des biens, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets).
- Retard provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par la Société vendeuse à l'acquéreur, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'Œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant).
- Retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci.
- Retards provenant de l'ouverture d'une procédure collective en cessation de paiement de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs ou sous-traitants ;
- Retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) 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.
- La découverte de zones de pollution ou de contaminations des terrains d'assiette de l'opération ou d'anomalies du sous-sol telles que notamment présence ou résurgence d'eau, nature hétérogène du terrain aboutissant à des remblais spéciaux ou à des fondations spécifiques ou à des reprises en sous œuvre des immeubles voisins et plus généralement tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires et nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation ;
- Injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au vendeur.
- Troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, attentats, inondations, incendies, accidents de chantier.
- Retards imputables aux compagnies cessionnaires (E.D.F. - G.D.F. - Téléphone -Compagnie des Eaux, etc....) et/ou l'aménageur de la Zone d'Aménagement Concerté ;

- Les retards engendrés par la désactivation et les dévoiements, par les concessionnaires concernés, de tous réseaux desservant des propriétés voisines pouvant traverser le terrain d'assiette de l'Immeuble (eau, électricité, gaz, etc...);
- Le retard imputable aux services publics concédés et notamment les organismes concessionnaires et régie fermière dans la mise à disposition des différents fluides (EDF, Cie des eaux, gaz, chauffage, fibre, etc..), à moins que ce retard ne soit fondé sur des fautes ou négligences imputables au Vendeur ;
- Les difficultés d'approvisionnement ;
- L'incidence de la demande de travaux complémentaires ou modificatifs par l'Acquéreur.
- Retard de l'aménageur, de la ville ou le département et des services publics chargés de la viabilité, des voies et des réseaux desservant l'ensemble immobilier ;
- Retards de paiement de l'acquéreur tant en ce qui concerne la partie principale du prix, que les travaux supplémentaires ou modificatifs que le vendeur aurait accepté de réaliser.
- Retard résultant des répercussions sur le chantier de tout épisode épidémique ou pandémique, lié notamment à la propagation d'un virus tel que le COVID-19 (ou Coronavirus SARS-CoV-2) du fait notamment des restrictions d'activités et/ou de circulations et/ou d'approvisionnement en résultant et/ou des mesures notamment administratives mises en œuvre pour y répondre, de nature à gêner ou ralentir l'avancement du chantier ; la présente cause légitime de suspension de délais étant indépendante de toutes les autres causes légitimes prévues aux présentes et ne privant en aucun cas d'effet celles-ci alors mêmes qu'elles trouveraient leur origine dans cet épisode épidémique ou pandémique.
- Retard résultant de la réalisation d'une demande d'autorisation Loi Sur l'Eau suite au retour de la DDT sur la Déclaration Loi Sur L'Eau.

CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE - AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Situation administrative

Une demande de permis de construire enregistrée sous le n° PC 92073 24 10009 a été déposée en mairie de SURESNES 92150 le 12/04/2024. L'arrêté du permis de construire a été obtenu le 25/10/2024.

Le permis de construire ci-dessus fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain. Le premier constat d'huissier a été réalisé le 08/01/2025 par acte extrajudiciaire de Maître Fabrice REYNAUD, huissier de justice au sein de LEROI & ASSOCIES.

Conditions suspensives

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

- Obtention de toutes les autorisations administratives, purgées de tous recours validant le projet de construction du RESERVANT.
- Obtention de la délivrance de la garantie d'achèvement prévue par les articles R261.21 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Acquisition par le RESERVANT de la totalité du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier.

Ouverture du chantier

Le **RESERVANT** déclare qu'une déclaration d'ouverture de chantier sera adressée suivant lettre recommandée avec accusé de réception à la mairie de SURESNES (92150).

En conséquence, la vente faisant l'objet du présent contrat de réservation, se trouvera assujettie aux prescriptions de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 et des textes subséquents relatifs à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

CONSISTANCE DE L'IMMEUBLE **CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DU BATIMENT**

Caractéristiques techniques du bâtiment

Les caractéristiques de la construction, tant en ce qui concerne la partie réservée que les parties communes, sont indiquées dans la notice descriptive ci-annexée après signature par les parties.

Cette notice est conforme à l'arrêté du 10 mai 1968 quant aux normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés.

En outre, une copie du plan de masse sera annexée aux présentes après visa des parties ainsi que les plans de vente côtés de l'appartement.

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

I. Assurance dommages-ouvrage

En application de l'article L 243-2 du Code des assurances, le **RESERVANT** s'oblige à souscrire une assurance "Dommages-Ouvrages" et à en justifier au **RESERVATAIRE** préalablement à la signature de l'acte authentique de vente.

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.

II. Assurance de responsabilité

Le **RESERVANT** déclare qu'il souscrira, conformément aux articles L 241-1 et L 241-2, 2ème alinéa du Code des assurances, une assurance couvrant sa responsabilité décennale (contrat de "Responsabilité décennale des Constructeurs non réalisateurs"), et s'oblige à en justifier au **RESERVATAIRE** préalablement à la signature de l'acte authentique contenant vente en état futur d'achèvement.

DEPOT DE PIECES

L'ensemble des pièces relatives à l'opération de construction seront déposées au rang des minutes de **Maitre Dominique HOVASSE**, Notaire à **PARIS (75008) 15 rue Roquepine** au sein de l'étude **ROQUEPINE NOTAIRES**.

SITUATION HYPOTHECAIRE

La réalisation de la vente en l'état futur d'achèvement est soumise à la réalisation de la condition suspensive suivante :

Le **RESERVANT** devra produire un état hypothécaire hors formalité levé du chef du **RÉSERVANT** et des précédents propriétaires ne révélant pas d'inscriptions causées d'un montant supérieur au prix ou d'empêchement à la vente ; ou en cas d'inscriptions causées d'un montant supérieur au prix, production d'une lettre d'accord de mainlevée des créanciers inscrits.

Cela exposé, il est passé au présent contrat de réservation.

CONTRAT DE RESERVATION

ARTICLE 1 – CARACTERISTIQUES - OBJET

A titre préliminaire à l'acquisition envisagée par le **RESERVATAIRE**, le **RESERVANT** réserve à celui-ci, qui accepte, les **BIENS** ci-après désignés, envisagés dans leur état futur d'achèvement et dépendant de l'opération de construction projetée.

Les **BIENS** consisteront en les lots suivants :

Lot principal :

Tels que lesdits BIENS sont représentés sur les plans ci-annexés après mention.

NB : Le numéro indiqué est le numéro commercial du lot ; ces numéros peuvent être différents des futurs numéros de copropriété.

L'acquisition des lots référencés ci-dessus est stipulée indivisible.

ARTICLE 2 - SURFACE HABITABLE - TOLERANCE

La surface habitable approximative sera dem².

En fonction des nécessités techniques, des contraintes de la réalisation et/ou des impératifs réglementaires, des modifications de surface peuvent intervenir dans la limite d'une tolérance de 5% de la surface susvisée, ce qui est expressément accepté par le **RESERVATAIRE**.

ARTICLE 3 - PRIX

En cas de réalisation, la vente aura lieu moyennant le prix principal non révisable toutes taxes comprises, de :

LOT PRINCIPAL :	_____ €
PRIX TOTAL :	_____ €

Taxe à la Valeur Ajoutée incluse (T.V.A) au taux de 20%.

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

En cas de variation du taux de la T.V.A. postérieurement aux présentes, le prix ci-dessus subirait l'indice de cette variation.

Le prix ci-dessus ne comprend ni les frais de notaire, ni les frais d'hypothèque, ni la participation aux frais d'établissement du règlement de copropriété du cahier des charges contenant les conditions des ventes en l'état futur d'achèvement, et du dépôt de pièces relatives à la construction, que le **RESERVATAIRE** s'oblige à rembourser au **RESERVANT** au prorata des tantièmes attachés aux lots acquis.

ARTICLE 4 – TRAVAUX MODIFICATIFS OU SUPPLEMENTAIRES DEMANDES PAR LE RESERVATAURE

Dans le cas où l'**ACQUEREUR** désirerait que des modifications soient apportées aux **BIENS**, celles-ci seront traitées par commande directe faite au **VENDEUR**, qui se réserve le droit de les accepter ou de les refuser.

A peine d'irrecevabilité, et pour ne pas désorganiser le chantier, l'**ACQUEREUR** devra formuler l'ensemble de ses demandes de travaux modificatifs et supplémentaires en une seule fois et au plus tard au stade d'avancement "**ACHEVEMENT DES FONDATIONS**" par courrier recommandé avec avis de réception transmis au **VENDEUR**.

Pour toute demande de travaux modificatifs ou supplémentaires, une participation de **300 € TTC** sera facturée par le **VENDEUR** pour l'ouverture et l'étude du dossier. Un devis sera envoyé par le **VENDEUR** à l'**ACQUEREUR** après règlement de cette somme. Si, pour quelque cause que ce soit, l'**ACQUEREUR** ne donne pas suite favorable au devis durant le délai de validité de celui-ci, la somme de **300 € TTC** restera acquise au **VENDEUR**. Etant précisé que, à défaut de spécification d'un délai de validité du devis, le délai contractuel applicable est de quinze (15) jours.

Le **VENDEUR** appréciera avec l'architecte ayant la direction des travaux, au cas par cas, si les travaux modificatifs demandés et/ou les travaux supplémentaires sont réalisables et établira l'incidence desdits travaux sur le délai de livraison.

Dans le cas où les demandes de travaux seraient acceptées par le **VENDEUR**, ceux-ci seraient exécutés uniquement par l'entreprise titulaire du marché de travaux concernés. Les demandes de travaux techniquement réalisables seront étudiées en fonction du calendrier d'exécution des travaux et du respect de la réglementation et des labels demandés.

ARTICLE 5 – PAIEMENT DU PRIX

Le paiement du prix se fera selon l'avancement des travaux, d'après l'échéancier prévisionnel suivant :

Evènements	ADF	Cumul
Signature de l'acte authentique de vente (en ce compris les sommes versées lors du contrat de réservation)	30%	30%
Achèvement des fondations	5%	35%
Achèvement du plancher bas du deuxième étage	30%	65%
Mise hors d'eau	5%	70%
Démarrage des cloisonnements	20%	90%
Achèvement des travaux	5%	95%
Livraison	5%	100%

(Ces fractions s'entendent sur la base du prix total toutes taxes comprises ci-dessus déterminé)

La modification éventuelle du taux de TVA fera le profit ou la perte du **RESERVATAIRE** sans recours contre le **RESERVANT**.

Ces versements seront conformes aux versements maxima, prévus par le Code de la Construction et de l'Habitation.

Modalité de paiement

Le prix sera payable selon l'échéancier susvisé.

Le paiement du prix sera garanti par l'hypothèque légale du vendeur, réservée au **RESERVANT** indépendamment de l'action résolutoire dont il fera également réserve à son profit aux termes de l'acte authentique de vente (VEFA).

Les règlements devront être effectués dans le délai de quinze jours (15 jours) suivant l'envoi de l'appel de fonds accompagné de chaque attestation d'avancement de travaux établie dans les conditions précisées à l'acte de vente.

Pénalités

Tout retard dans le paiement d'une fraction du prix de vente entraînera le versement d'une pénalité par le **RESERVANT** devenu **ACQUEREUR** au profit du **VENDEUR**, calculée au taux de 1% par mois de retard, tout mois commencé étant dû.

ARTICLE 6 – PAIEMENT DES CHARGES ET IMPOTS

L'ACQUEREUR acquittera, à compter de la mise à disposition ou à compter de son entrée dans les lieux, si celle-ci est antérieure, et dans les conditions du règlement de copropriété établi selon les principes d'usage, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus. Il supportera à compter de la même date, tous les impôts, contributions et autres charges afférents à **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

ARTICLE 7 – REALISATION DE LA VENTE

Si la vente envisagée est proposée par le **RESERVANT** et conclue, elle aura lieu en l'état futur d'achèvement, sur la base d'un contrat de vente établi en conformité tant des articles 1601-3, 1642-1, 16461 du Code civil que des articles L.261-10 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et des textes modificatifs et complémentaires.

Le **RESERVANT** (ou son Notaire) notifiera au **RESERVATAIRE**, un mois au moins avant la signature de l'acte authentique de vente, le projet de cet acte.

Cet acte sera reçu par **Maitre Dominique HOVASSE**, Notaire à **PARIS (75008) 15 rue Roquepine** au sein de l'étude **ROQUEPINE NOTAIRES**, au plus tard le **30 juillet 2025**.

A défaut de rendez-vous fixé amiablement entre les parties pour la signature de l'acte de vente, le **RESERVANT** convoquera le **RESERVATAIRE** dans un délai qui ne sera pas inférieur à huit jours, par lettre recommandée avec avis de réception.

En cas de pluralité d'acquéreurs, les convocations seront valablement envoyées à chacun 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 chargé de régulariser l'acte de vente ; le défaut de régularisation de l'acte rendant au **RESERVANT** pleine et entière liberté.

ARTICLE 8 – DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la réservation qui lui est consentie, le **RÉSERVATAIRE** verse à un compte séquestre ouvert auprès du notaire, le montant de **XX** €.

Correspondant à 5% du prix de vente, à titre de dépôt de garantie, indisponible, incessible et insaisissable, faute de quoi la présente réservation serait sans effet.

Ce dépôt demeurera indisponible, incessible et insaisissable conformément à l'article L 261-15 I du Code de la construction et de l'habitation jusqu'à la conclusion du contrat de vente.

Le dépôt de garantie doit être effectué par virement dans un délai de dix (10) jours à compter du lendemain de la première présentation du contrat de réservation sur le compte séquestre de l'étude **ROQUEPINE NOTAIRES** dont le RIB est indiqué ci-dessous :

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)			
Identifiant International de la banque (BIC)			

Le sort de ladite somme versée ce jour sera le suivant, selon les hypothèses ci-après envisagées :

a) Elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence de la partie du prix payable à la signature de l'acte authentique de vente en état futur d'achèvement.

b) Elle sera restituée purement et simplement au Réservataire :

- Dans les cas prévus et limitativement énumérés à l'article R 261-31 du Code de la construction et de l'habitation ci-après reproduit, ainsi qu'en cas de non-réalisation d'une des conditions suspensives prévues aux présentes.
- Dans le cas où le Réservataire use de la faculté de rétractation prévu ci-après.

c) Elle sera versée au Réservant, dans tous les cas autres que ceux qui ont été énumérés au profit du Réservataire.

Le Réservant est informé que dans le défaut d'encaissement du dépôt de garantie dans le délai imparti, cela emportera la nullité du présent contrat de réservation, sans indemnité d'aucune sorte au bénéfice du réservataire.

ABSENCE DE RECOURS A UN PRET

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.

Le **RESERVATAIRE** reconnaît avoir été informé des dispositions des articles L 312-1 à L 312-36 du Code de la consommation et déclare ne vouloir recourir à aucun prêt pour le paiement, en tout ou partie, du prix de cette acquisition.

Si, contrairement à cette déclaration, il avait néanmoins recours à un tel prêt, il reconnaît avoir été informé qu'il ne pourrait, en aucun cas, se prévaloir des dispositions de ladite loi et notamment de la condition suspensive prévue aux articles L 312-1 à L 312-36 sus visés.

A cet égard, le **RESERVATAIRE** porte aux présentes sous la forme manuscrite la mention suivante prévue à l'article L 312-17 du Code de la consommation :

"Je reconnais avoir été informé que si, contrairement aux indications portées dans le présent acte, j'ai besoin de recourir néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir du statut protecteur institué par l'article L 312-16 du Code de la consommation".

MENTION MANUSCRITE portée par chacun du ou des RESERVATAIRES

RESERVATAIRE

Nom :

Mention manuscrite :

Signature :

CO-RESERVATAIRE

Nom :

Mention manuscrite :

Signature :

OU

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

Le **RESERVATAIRE** déclare avoir été informé des dispositions des articles L 312-1 à L 312-36 du Code de la consommation 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 desdits articles et répondant aux caractéristiques suivantes :

1°) - Soumission du contrat de réservation à la condition suspensive d'octroi d'un ou plusieurs prêts

Les parties ont expressément convenu entre elles de soumettre les présentes à la condition suspensive de l'obtention d'un ou plusieurs prêts, le prix de la vente devant être payé à l'aide d'un ou de plusieurs prêts, qui ne sont pas encore "obtenus" par le **RESERVATAIRE**.

2°) - Conventions relatives à la réalisation de la condition suspensive d'obtention de prêt(s)

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu, étant observé que dans la suite du présent paragraphe le ou les prêts sollicités seront désignés sous le vocable "les prêts" :

a) Qu'elle sera réalisée par l'obtention d'un ou plusieurs prêts aux conditions suivantes :

- Montant maximum : **XXX**,
- Organismes sollicités : tous organismes bancaires.
- Durée minimum : **XXX**,
- Taux annuel maximum hors assurances : **XXX** % l'an

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

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.
- Les charges résultant de ces prêts ne représenteront pas plus du tiers de ses revenus.
- Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité sur la tête des acquéreurs ou des cautions éventuelles.
- Les garanties demandées par l'établissement prêteur pourront sauf imprévu, être mises en place.

b) Que ces prêts seront considérés comme "obtenus" quand une ou plusieurs offres couvrant le financement prévu auront été remises au **RESERVATAIRE**.

c) Mais que "l'obtention" des prêts devra intervenir au plus tard le **XXX**.

d) "L'obtention" ou la « non-obtention » du ou des prêts demandés devra être notifiée par le **RESERVATAIRE** au **RESERVANT** par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au plus tard dans les cinq jours suivant l'expiration du délai ci-dessus.

e) Renonciation à la condition suspensive :

La condition suspensive instaurée constitue pour le **RESERVATAIRE** un droit acquis dont il se trouve investi du fait des présentes et c'est dans son intérêt que ce droit a été créé.

En conséquence, le **RESERVATAIRE** pourra, s'il le juge à propos, renoncer au bénéfice de cette condition suspensive dès lors que cette renonciation interviendrait avant l'expiration du délai fixé au paragraphe « c) » qui précède à l'issue duquel la condition serait défaillie.

ARTICLE 9 – OBLIGATIONS DU RESERVATAIRE

Le **RESERVATAIRE** s'oblige :

- À déposer au moins deux dossiers de demande de prêts auprès de deux établissements bancaires différents dans le délai de 20 jours à compter de la signature des présentes, et à en justifier à première demande du **RESERVANT**.
- À effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention du ou des prêts.
- À faciliter l'octroi du ou des prêts en fournissant sans retard tous les renseignements et documents qui pourraient lui être demandés.
- À se prêter aux examens médicaux qui lui seraient demandés dans le cadre de l'assurance décès-incapacité et accepter de payer les surprimes éventuelles de même que pour ses éventuels co-emprunteurs et cautions.

D'une manière générale, il devra faire tout son possible pour faire aboutir la ou les demandes de prêts, en sorte que la condition suspensive ci-dessus convenue se réalise dans les délais prévus.

En cas de non-obtention du ou des prêts, comme aussi en cas de défaut d'envoi dans le délai prévu de la lettre recommandée ci-dessus, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues.

Le **RESERVATAIRE** pourra recouvrer son dépôt de garantie sans intérêt dans les conditions déterminées au paragraphe "Dépôt de garantie", mais sous réserve d'avoir justifié d'au moins deux refus de prêt émanant de deux banques différentes.

ARTICLE 10 – REPRODUCTION DE TEXTES

Conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation 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 **RESERVATAIRE** 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 **RESERVANT** doit notifier au **RESERVATAIRE** 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 p. 100 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 **RESERVATAIRE** 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."

Article L 261.15

"... / ..."

Ils sont (les fonds) restitués dans le délai de trois mois, au déposant si le contrat n'est pas conclu du fait du vendeur, si la condition suspensive prévue à l'article L 312-16 du code de la consommation n'est pas réalisée, ou si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux précisions du contrat préliminaire."

ARTICLE 11 – ELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE 12 – REMISE DE DOCUMENTS

Le **RESERVATAIRE** reconnaît avoir reçu :

- Un exemplaire du présent contrat avec la notice technique ci-annexée.
- Le plan masse de l'immeuble projeté et le plan des locaux objet des présentes.
- L'Etat des Risques Pollution (ci-après « l'ERP »)

ARTICLE 13 – GARANTIES ET ASSURANCES

Garantie des vices

Le **RESERVANT** doit 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, dans les limites fixées au « document d'information ».

Garantie d'achèvement extrinsèque

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

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 soit de l'existence de conditions propres à l'opération, soit 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 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 aux titres des a) et b) ci-dessus sont réputés faits dans l'intérêt de la masse des créanciers."

Article R 261-24

"La garantie d'achèvement ou de remboursement prend fin à l'achèvement de l'immeuble. Cet achèvement résulte de la constatation qui en est faite par une personne désignée dans les conditions prévues par l'article R.261-2."

Le **RESERVANT** déclare qu'il sollicitera l'une de ces garanties financières d'achèvement prévue par l'article R 261.21 du Code de la construction et de l'habitation et qu'il justifiera au **RESERVATAIRE** de son obtention préalablement à la signature de l'acte de vente.

Assurance contre l'incendie

Le **RESERVANT** déclare que l'immeuble sera assuré contre l'incendie dans les conditions prévues au règlement de copropriété dès sa mise hors d'eau.

Cette police d'assurance incendie devra être continuée ou résiliée par le syndicat des copropriétaires selon les termes du contrat.

ARTICLE 14 – CONDITIONS DE LA VENTE EN CAS DE REALISATION

La vente des **BIENS** sera réalisée avant achèvement des constructions.

En conséquence, elle sera consentie notamment sous les charges et conditions suivantes, étant précisé que le **RESERVANT** pourra être dénommé **VENDEUR**, et le **RESERVATAIRE, ACQUEREUR**.

1°) Propriété - Jouissance

Si la vente se réalise, et sous réserve du paiement de la quote-part du prix exigible et des frais, le **RESERVATAIRE** deviendra propriétaire des **BIENS** acquis à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Le **RESERVATAIRE** deviendra propriétaire des ouvrages à venir au fur et à mesure de leur exécution et de leur édification, par voie d'accession.

Le **RESERVATAIRE** en aura la jouissance à compter de la mise à disposition des **BIENS**, par la prise de possession qui aura lieu dans les conditions stipulées à l'acte de vente.

2°) Charges et conditions générales

L'acte de vente aura lieu notamment sous les charges et conditions suivantes :

Pour le VENDEUR :

- L'obligation d'édifier les locaux vendus conformément aux plans et à la notice descriptive de la construction, tel que ces documents seront annexés à l'acte authentique de vente ; 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 ; en outre il est rappelé ainsi qu'il a déjà été dit sous le paragraphe « **SURFACE HABITABLE - TOLERANCE** » qu'une certaine tolérance sera admise dans l'exécution des travaux par rapport aux côtes des plans annexés à l'acte de vente, notamment pour des raisons techniques, la surface totale des locaux vendus ne pouvant toutefois varier de plus de 5%,
- L'obligation d'en délivrer la jouissance à l'**ACQUÉREUR** lors de la livraison à son profit des locaux, sous réserve du complet règlement du prix à cette date ; l'achèvement des locaux vendus s'appréciera par application des dispositions de l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation,
- L'obligation de justifier à l'**ACQUÉREUR** de l'obtention de l'une des garanties d'achèvement prévues par la Loi ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

Pour l'ACQUÉREUR :

- L'obligation de payer le prix aux époques et dans les conditions qui seront stipulées à l'acte authentique de vente,
- L'obligation de se soumettre aux charges et conditions résultant du règlement de copropriété, à celles résultant du Cahier des charges relatives aux ventes en l'état futur d'achèvement, et à celles de toutes servitudes ayant, le cas échéant, vocation à s'appliquer au projet de construction,
- L'obligation 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, ainsi que tous impôts et taxes y afférents,- l'obligation de supporter et d'acquitter tous les droits et taxes, honoraires de Notaire, la 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 ; sous réserve de ce qui est dit ci-dessus au titre de la variation du taux de la taxe sur la valeur ajoutée, spécialement l'obligation de rembourser au **RESERVANT** la quote-part afférente aux lots objet des présentes dans le coût d'établissement de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété en proportion de la quote-part des parties communes attachée à ses lots.

Le **VENDEUR** conservera les pouvoirs de maitre d'ouvrage et aura, en outre, le pouvoir irrévocable de passer après la vente, s'il y a lieu, toute convention de cessions de terrains, de cours communes, de servitudes et autres, nécessaire pour la réalisation de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, ainsi que de déposer toute demande de permis de construire ou d'autorisation administrative complémentaire ou modificative qui s'avérerait nécessaire ou utile pour la bonne réalisation de l'opération de construction.

Le **RESERVANT** se réserve ainsi 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**.

Le **RESERVATAIRE** autorise dès à présent le **RESERVANT** à modifier les lots dont il restera propriétaire, sans faire appel au concours des autres propriétaires, l'état descriptif de division par la subdivision de lots, à procéder au détachement des locaux de certains lots pour les adjoindre à d'autres, 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 locaux vendus au **RESERVATAIRE**.

Le **RESERVANT** pourra à ses frais, mais sans être tenu au paiement de quelque redevance que ce soit au profit de quiconque et plus particulièrement du **RESERVATAIRE**, installer dans l'Immeuble un bureau de vente, procéder à l'apposition de panneaux, affiches, enseignes, etc..., pour les besoins de la commercialisation du programme immobilier visé à l'exposé des présentes et cela sur le terrain ou bâtiment en cours de construction, sans que cette énonciation soit limitative.

Le non-paiement à son échéance de toute 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'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.

ARTICLE 15 – CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont consenties sous les conditions suspensives suivantes :

a) Origine de propriété

Acquisition par le **RESERVANT** du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier.

b) Absence de servitudes conventionnelles

Que les **BIENS** ne soient grevés d'aucune servitude conventionnelle (autre que celles résultant de la division en copropriété) susceptible soit d'en déprécier la valeur soit d'empêcher ou d'obérer la réalisation de l'opération de construction envisagée par le **RESERVANT**.

c) Situation hypothécaire

Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la Loi soit d'un montant inférieur à la fraction du prix exigible le jour de la vente ou que le **RESERVANT** produise l'accord des créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

ARTICLE 16 – PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

"Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, 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 sa 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 demander 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."

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le **RESERVANT** déclare qu'il a effectué un rapport de pollution sur l'ensemble des parcelles de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** a été réalisé par la société LETOURNEUR CONSEIL SARL dont le siège est à PARIS (75015), 103 avenue Félix Faure, daté de **juillet 2022**, et qu'il effectuera les travaux de façon à rendre le terrain compatible avec l'usage des constructions à édifier.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

En application des articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'environnement, le **RESERVANT** a remis au **RESERVATAIRE**, qui le reconnaît, un Etat des Risques Pollution (Ci-après l'« ERP»).

Une copie de cet ERP est demeurée ci-jointe et annexée, après mention.

Déclarations du RESERVANT

Le **RESERVANT** déclare avoir satisfait aux obligations prévues par les articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 du Code de l'environnement relatif à l'information de l'acquéreur sur les risques naturels et technologiques.

Déclarations du RESERVATAIRE

Le **RESERVATAIRE** déclare avoir parfaite connaissance du contenu de l'ERP et avoir pu apprécier la nature des risques éventuellement révélés par l'ERP.

Déclarations relatives aux sinistres consécutifs à des catastrophes naturelles et technologiques

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement stipulant ce qui suit :

« 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 par écrit 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. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

« V - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

Le **RESERVANT** déclare :

- Que depuis qu'il est sous promesse de vente de tout ou partie de l'assiette foncière de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, cette dernière n'a subi aucun 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 qu'il n'a, par conséquent, établi aucune déclaration à cet égard ;
- Qu'il n'a pas été informé, en application des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement d'un tel sinistre l'ayant affecté.

Le **RESERVATAIRE** déclare avoir pris connaissance de l'ERP, et l'avoir dûment signé.

ARTICLE 17 – FACULTE DE RETRACTATION – Article L 271-1 du CCH

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.

En vertu de cet article, ci-après littéralement reproduit, il est ici précisé que les présentes ne deviendront définitives qu'au terme d'un délai de dix (10) jours pendant lequel le **RESERVATAIRE** aura la faculté de se rétracter. En cas de pluralité de **RESERVATAIRE**, ceux-ci étant solidaires, la rétractation par un seul d'entre eux suffira à entraîner la caducité de la promesse.

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.

A cet égard, les parties conviennent que la lettre de rétractation devra être adressée au siège du **RESERVANT**.

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

Il est en outre précisé que pendant la durée du délai de dix (10) jours au cours duquel le **RESERVATAIRE** disposera de la faculté de se rétracter, il ne pourra effectuer aucun versement à quelque titre que ce soit ou sous quelque forme que ce soit, sauf entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière, conformément aux dispositions de l'article L 271-2 ci-après littéralement relaté, du Code de la construction et de l'habitation.

A ce titre et ainsi qu'il est dit ci-dessus, le montant du dépôt de garantie est porté sur un compte séquestre spécial ouvert à son nom auprès de la Caisse des dépôts et consignations dont le siège est à PARIS (75356) 56 rue de Lille.

Cette somme sera portée sur un compte spécial ouvert à son nom, ladite somme restant indisponible inaccessibles et insaisissables conformément à l'article L261-15 du Code de la construction et de l'habitation.

Article L271-1

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

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

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

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

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

Article L271-2

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

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

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

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

ARTICLE 18.A – FACULTE DE SUBSTITUTION DU RESERVATAIRE

Le **RESERVATAIRE** pourra substituer dans le bénéfice du présent contrat, toute personne physique ou morale de son choix mais sous réserve de la réalisation des conditions ci-après à laquelle est soumise la validité de cette substitution :

- Que celle-ci ne porte pas atteinte à l'indivisibilité du contrat,
- Que le **RESERVATAIRE** reste solidairement tenu avec le substitué des obligations nées de la présente promesse jusqu'à sa réalisation ;
- Que le tiers substitué déclare ne pas vouloir donner une affectation aux biens, différente de celle énoncée aux présentes ;
- Que le tiers substitué, s'il bénéficie des dispositions des articles L 312-1 et suivants du Code de la consommation, ait obtenu le ou les prêts nécessaires à son acquisition, ou finance le prix d'acquisition à l'aide de deniers personnels sans l'aide d'un ou de plusieurs prêts, ce dont il devra être justifié par un écrit contenant, le cas échéant, la mention manuscrite prévue à l'article L 312-17 du Code de la consommation ;
- Que, si le substitué est un non-professionnel au sens de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, et si ces dispositions sont applicables aux **BIENS**, le délai de rétractation ou de réflexion prévu à cet article ait expiré avant l'expiration de la présent contrat de réservation, et qu'il en soit justifié au notaire rédacteur de l'acte authentique de vente ; étant entendu que l'absence de purge du délai de rétractation du substitué n'est pas une cause de prorogation automatique du délai du présent contrat.
- Que le **VENDEUR** soit informé de la substitution, s'il n'intervient pas à un acte authentique pour l'accepter.

Précision étant ici faite que la rétractation éventuelle du substitué n'aura d'effet qu'à l'égard du substituant qui restera lui-même tenu vis à vis du **VENDEUR**.

Cette faculté ne pourra être exercée qu'à titre gratuit et une fois le délai de rétractation écoulé.

ARTICLE 18.B – FACULTE DE SUBSTITUTION DU RESERVANT

Au cas où le **RESERVANT**, citée dans les comparutions ci-avant, se substituerait une autre société qu'elle aurait créée pour la réalisation du programme ci-dessus défini, elle s'oblige à faire reprendre, par la société substituée, les droits et obligations contenus au présent contrat. La faculté de substitution ainsi réservée au Maître d'Ouvrage ne saurait constituer un droit pour le **RESERVATAIRE** de mettre fin au contrat.

ARTICLE 19 – REQUISITION

Les **RESERVANT** et **RESERVATAIRE** donnent tous pouvoirs à tous clercs ou employés de l'étude du notaire chargé d'établir l'acte devant régulariser les présentes à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables au contrat authentique, ces derniers auront la faculté de signer en leur nom les pièces nécessaires.

ARTICLE 20 – REQUISITION D'UTILISATION DU PROCEDE DE COURRIER RECOMMANDE ELECTRONIQUE

La notification du présent contrat de réservation interviendra sous forme de lettre recommandée avec accusé de réception pour la purge de délai de rétractation et de réflexion prévues par l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

La notification du projet d'acte de vente, pourra intervenir sous la forme d'une lettre recommandée électronique au sens des dispositions des articles 1126 et 1369-8 du Code civil, notamment pour les notifications de projet d'acte de vente en l'état futur d'achèvement prévues à l'article R 261-30 du Code de la construction et de l'habitation. Cet envoi ou notification sera fait par l'intermédiaire de la société AR24, identifiée sous le numéro SIREN 809 480 122, immatriculée au RCS de PARIS et certifiée conformément au décret n°2011-434 du 20 avril 2011.

A cet effet, le **RESERVATAIRE** déclare expressément accepter l'envoi de cette lettre recommandée par courrier électronique à l'adresse mail suivante :

1.@.....

Et affirme qu'il s'agit de son adresse personnelle.

Signature

2.@.....

Et affirme qu'il s'agit de son adresse personnelle.

Signature

Chaque **RESERVATAIRE** reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte email 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 email 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 email. Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par un **RESERVATAIRE** au travers de son compte email 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.

En outre, chaque **RESERVATAIRE** déclare :

- Disposer des moyens techniques nécessaires et d'un matériel adapté afin d'accéder aux courriers recommandés électroniques et d'en prendre connaissance depuis un compte de messagerie email et un navigateur web fiable mis à jour ;
- Posséder une boîte email disposant de suffisamment d'espace libre pour recevoir lesdites notifications ;
- S'engager à communiquer tout changement d'adresse au cas où l'ancienne deviendrait indisponible, et ne pas filtrer les notifications.

En cas de refus :

M.....

Et/ou M.....

Déclare(nt) expressément refuser l'envoi de cette lettre recommandée par courrier électronique.

Signature

ARTICLE 21 – AFFIRMATION DE SINCERITE

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

Généré dans les bureaux de la société susdénommée en tête des présentes, et visualisé sur support électronique.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature ci-dessous.

Fait à Le

LE RESERVANT

LE RESERVATAIRE