

**CONTRAT DE RESERVATION D'UNE MAISON A VENDRE
EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT**



Les jardins de
St Clément
WASQUEHAL

ENTRE-LES SOUSSIGNES :

RESERVANT :

La **SCCV WASQUEHAL C. COLOMB** au capital de 2 400,00 € dont le siège est sis à Lille, 194 rue Nationale, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE sous le numéro 797 496 585, elle-même représentée par SIGLA NEUF, 194 rue Nationale à Lille, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille sous le numéro 418 690 467.

Tel : 03 20 30 22 30

Mail : contact@siglaneuf.fr

RESERVATAIRES :

Monsieur

Et Madame

Résidant au

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Les réservataires désignés, ci-après dénommés "LE CLIENT" et agissant malgré cette abréviation, solidairement entre eux en cas de pluralité.

Il a été convenu ce qui suit :

CONDITIONS GENERALES

1) Achat du terrain

Aux termes d'un acte en date du 14 septembre 2015 le réservant est propriétaire d'un terrain sis à Wasquehal, 736 rue de Christophe Colomb, d'une contenance de 60 219 m² cadastré AN 736, AN 739.

2) Projet de construction

LA SCCV se propose d'édifier sur le terrain susvisé 2 bâtiments en R+2 (bâtiment A 8 appartements, 2 maisons ; bâtiment B 14 appartements) et 107 maisons individuelles soit 128 logements au total, représentant un total de 12 390 m² de surface de plancher, avec 330 places de stationnement.

Le projet de construction de l'ensemble immobilier fait l'objet d'un permis de construire en Mairie déposé le 06 août 2021, n° PC 059646 21 00034.

Les éventuelles modifications de prestations demandées par **le réservataire**, feront l'objet d'un contrat séparé, sous réserve de l'étude de faisabilité et de l'accord préalable du réservant.

3 – Conditions préalables à la réalisation du programme

Obtention des garanties de remboursement ou d'achèvement prévues par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la construction et de l'habitation ;

Absence de recours des tiers contre les autorisations administratives et absence de leur retrait dans les délais légaux ;

Obtention des autorisations administratives (permis de construire, autres) ;

Le réservant s'oblige à informer **le réservataire** de la réalisation des conditions préalables ou de leur non-réalisation. Dans ce dernier cas les présentes seront tenues pour caduques, sans indemnité de part et d'autre, et le dépôt de garantie dont il sera fait état ci-après sera restitué immédiatement au réservataire.

4 Structure juridique du programme

L'ensemble immobilier à édifier est destiné à être vendu par appartements ou locaux placés sous le régime de la copropriété des immeubles bâtis régi par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 pour la partie bâtiments collectifs.

Une Association Syndicale Libre (ASL) sera également mise en place dans le cadre de l'opération dans son ensemble pour la gestion des voiries et espaces communs dans l'attente de leur éventuelle rétrocession à la personne public en charge de cette gestion sur la commune.

L'état descriptif de division, le règlement de copropriété et le règlement de l'ASL seront dressés et reçus par un acte de Maître Jean-Bernard DELARU, notaire à HAZEBROUCK.

Une copie de cet acte sera remise au CLIENT lors de la notification du projet d'acte de vente.

5 – Délai prévisionnel d'exécution des ouvrages.

Le réservant déclare qu'il n'entreprendra le projet de requalification de ces immeubles qu'après que les conditions préalables énoncées en III auront été remplies.

La date de commencement des travaux n'est donc définie dans le présent contrat de réservation qu'à titre indicatif, sans engagement du réservant, compte tenu des incertitudes qui peuvent encore exister à ce moment de la mise en œuvre du programme.

La date prévisionnelle d'achèvement des travaux est indiquée ci-dessous ; le délai d'exécution ne pourra être augmenté qu'en cas de force majeure ou plus généralement de cause légitime de suspension du délai de livraison. Pour l'application de cette disposition, seront notamment considérées comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison :

- les intempéries justifiées par un relevé de la station météorologique la plus proche,
- la grève (qu'elle soit générale, particulière à l'industrie du Bâtiment ou à ses industries annexes ou encore aux professions dont l'activité dépend de celles-ci, la grève du secteur socioprofessionnel des transports ou encore spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier),
- retard résultant de la cessation de paiement, l'admission au régime de la sauvegarde, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire des ou de l'une des entreprises (si l'admission au régime de la sauvegarde, du redressement ou de la liquidation 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),
- le retard provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par le **réservant** au **réservataire** devenu acquéreur, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à l'entrepreneur défaillant),
- les retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante,
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes imputables au **réservant**),
- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes naturels, les accidents de chantier,
- les 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 la réalisation autres que celle révélées par un éventuel rapport d'audit des sols établi préalablement au démarrage du chantier,
- les retards dus à la découverte d'amiante et de plomb et tout autre contrainte technique non prévisible au travers des diagnostics préalablement réalisés dans le cadre des démolitions et réhabilitations.
- les retards imputables aux compagnies concessionnaires (ERDF – GRDF – La Poste – ILEO ...).
- les retards de paiement du réservataire devenu acquéreur tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le maître d'ouvrage aurait accepté de réaliser.

Il est ici précisé que la justification de la survenance de l'une de ces circonstances sera apportée par le **réservant** au **réservataire** devenu acquéreur par une lettre du Maître d'œuvre.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de retard, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait perturbé le déroulement normal du chantier.

Toute demande de travaux modificatifs de la part de l'acquéreur réalisés avant l'achèvement des travaux vaudra renonciation expresse au délai de livraison précisé. Il est précisé que cette demande ne fera nullement obstacle au règlement des appels des fonds tel que précisé à l'article 6.

La non-finition des parties communes ou des ouvrages d'intérêt commun ne saurait être invoqués par le **réservataire** comme une cause d'empêchement de livraison dès lors que les parties qui lui seront vendues seront

habitables ou utilisables en conformité de leur destination, conformément aux dispositions de l'article R.261-1 du Code de la Construction et l'Habitation.

Les réservataires renoncent à exercer tout recours pour trouble de jouissance et déclarent accepter les nuisances et servitudes inhérentes à la complète terminaison du chantier si celle-ci a lieu après la livraison du bien réservé.

Le réservant déclare également que, sauf intempéries, grèves ou cas de force majeure, l'achèvement prévisionnel de l'immeuble dans lequel se trouvent les fractions objet du présent contrat interviendra **au plus tard au 1^{er} trimestre 2025**.

6 – Modalités de livraison

Sous réserve des stipulations mentionnées dans l'acte de vente, **le réservataire** est informé qu'un courrier lui sera adressé lui indiquant la date de livraison de son bien et les conditions dans lesquelles il pourra en prendre possession.

7 – Modalités juridiques de la vente

-Forme de la vente

Le réservant vendra les fractions d'immeuble, objet du présent contrat, aux termes d'une vente en l'état futur d'achèvement, conformément aux dispositions de l'articles 1601-3 du code Civil et des articles L.261-10 et suivants et R.261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

-Garantie d'achèvement

Le réservant fournira à l'acquéreur en l'état futur d'achèvement la garantie d'achèvement prévue par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la construction et de l'habitation.

-Les garanties légales en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

La garantie des vices et des défauts de conformité apparents

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie des vices de construction apparents comme tout vendeur. Toutefois, en VEFA, l'acquéreur ne pouvant voir le bien qu'il acquiert lors de la vente, la Loi accorde à l'acquéreur un délai d'un mois à compter de la prise de possession pour dénoncer les vices apparents. L'action en garantie des vices apparents doit être engagée dans un délai d'un an suivant l'expiration du délai d'un mois susvisé.

La garantie biennale

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu du bon fonctionnement des éléments d'équipement du bien vendu. Cette garantie court pendant un délai de deux ans à compter de sa réception.

La garantie décennale

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est responsable des vices cachés. Lorsque ceux-ci portent atteinte à la solidité ou à la destination du logement et qu'ils surviennent dans un délai de 10 ans suivant la réception de l'immeuble, ils relèvent de la garantie décennale.

La garantie d'isolation phonique

En application de l'article L111-11 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie d'isolation phonique, pendant un an à compter de la prise de possession.

VIII – Réservation

ARTICLE 1 - OBJET DU CONTRAT

Par le présent contrat le **réservant**, en cas de réalisation du programme, s'engage à proposer au **réservataire**, par préférence à tout autre, d'acquérir aux conditions ci-après fixées, les biens ci-après désignés aux Conditions Particulières envisagés en leur état futur d'achèvement et les droits y attachés tels qu'ils résultent de la note technique annexée au contrat et des plans prévisionnels, tels qu'ils existeront et se comporteront après achèvement complet de la construction avec toutes leurs dépendances, **à l'exception des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution après livraison**, en application du II de l'article L261-15 du code de la construction et de l'habitation, tels qu'ils résultent de la désignation des biens indiquée aux Conditions Particulières et, le cas échéant, du descriptif des travaux annexé au présent contrat.

DANS CE CAS, L'ACQUEREUR ACCEPTE LA CHARGE, LE COUT ET LA RESPONSABILITE QUI RESULTENT DE CES TRAVAUX.

Le réservataire déclare être informé qu'il est tenu de réaliser ces travaux conformément à la réglementation en vigueur et aux règles de l'art, et qu'il peut être tenu, selon la nature de ces travaux, de souscrire les assurances obligatoires visées aux articles L.111-15 et L.111-16 du CCH (assurance dommages-ouvrage et assurance de responsabilité civile décennale).

Conformément à l'article L261-15 du code de la construction et de l'habitation, jusqu'au démarrage effectif des travaux de gros œuvre, le réservataire peut revenir sur sa décision de se réserver l'exécution des travaux et ainsi en confier la réalisation au réservant, qui est tenu d'exécuter ou de faire exécuter ces travaux au prix et conditions mentionnés dans les Conditions Particulières.

Lorsque le réservataire exerce cette faculté, il en informe le réservant par lettre recommandée avec accusé réception ou par lettre recommandée électronique.

Si l'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRt), naturels (PPRn) ou miniers (PPRm) prescrit, approuvé ou appliqué par anticipation, compléter comme suit :

Le réservataire déclare également avoir pris connaissance de « l'Etat des risques et pollutions » prévu aux articles L.125-5 et R.125- 26 du Code de l'environnement).

Le **réservataire** déclare parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'immeuble que le réservant se propose d'édifier.

Le **réservataire** déclare également avoir pris connaissance de « l'Etat des risques naturels, miniers et technologiques » prévu aux articles L.125-5 et R.125- 26 du Code de l'environnement).

Il est fait observer ici que la surface habitable approximative indiquée aux "CONDITIONS PARTICULIERES" a été calculée en fonction du périmètre intérieur du local.

La vente aura lieu avec garantie de contenance de terrain, de la surface et des côtes des locaux. Toutefois, les différences inférieures ou égales à 5% en plus ou en moins de surface ou des cotes exprimées sur les plans seront tenus pour admissibles et ne pourront motiver aucune réclamation.

ARTICLE 2 - DESIGNATION DES BIENS OBJET DE LA RESERVATION

Les biens réservés sont désignés dans les Conditions Particulières.

Les éventuelles modifications de prestations demandées par le CLIENT feront l'objet d'un contrat séparé, sous réserve de l'étude de faisabilité et de l'accord préalable du réservant.

La SCCV conservera les pouvoirs du 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, nécessaires

pour la réalisation de l'immeuble, ainsi que de déposer toute demande de permis de construire ou d'autorisation administrative ou l'obtention du certificat de conformité.

ARTICLE 3 - PRIX

Le présent contrat préliminaire est conclu à un prix T.V.A. comprise au taux de 20 % sans préjudice de toute modification dudit taux.

Le prix indiqué aux Conditions Particulières est ferme et non révisable en ce que le **réservant**, s'engage à le maintenir, sauf à ce qu'il soit augmenté ou diminué du montant de la différence de la T.V.A. si le taux de celle-ci a subi une modification à la date de signature de l'acte de vente.

Le prix de vente des locaux ci-dessus désignés, et ses modalités de règlement sont mentionnés dans les Conditions Particulières.

Le prix de vente ne comprend pas les frais, droits et honoraires d'actes notariés*, de publicité foncière et d'établissement du règlement de copropriété qui seront supportés par le **réservataire** lors de la signature de l'acte définitif, ainsi que le cas échéant, les frais se rapportant aux prêts sollicités par le **réservataire**.

ARTICLE 4 - PRÊT(S) SOLLICITE(S) PAR LE RESERVATAIRE

Le **réservataire** déclare avoir l'intention, s'il procède à l'acquisition du bien réservé, de solliciter un ou plusieurs prêts en vue du financement de l'acquisition des biens ci-dessus désignés, sauf à renoncer expressément à cette intention dans les Conditions Particulières.

Le montant total de ce ou ces prêts est indiqué dans les Conditions Particulières.

Le **réservataire** s'engage à déposer auprès du ou des organismes prêteurs de son choix toutes les pièces nécessaires à l'établissement du dossier de demande de prêt, et ce, dans les meilleurs délais.

Il s'engage à justifier au **réservant** de ces demandes. Il s'engage également à informer sans délai le **réservant** de l'obtention du ou des prêts.

Si ce ou ces prêts n'ont pas été obtenus pour une raison ne dépendant pas de la volonté du **réservataire** dans le délai de 12 mois à compter de la signature du présent contrat, celui-ci sera considéré comme nul et non avenue.

En cas de refus de prêt, le réservant se réserve la possibilité de transmettre le dossier de demande de prêt du réservataire auprès d'un courtier avec lequel il a signé un contrat de partenariat. En fonction de la réponse du courtier, le dépôt de garantie sera ou non restitué.

ARTICLE 5 - REALISATION DE LA VENTE

La réalisation de la vente n'aura lieu qu'après la mise en place de la garantie d'achèvement prévue par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la construction et au plus tard dans un délai d'un an à compter du jour de la signature du présent contrat.

Le projet d'acte notarié de vente ainsi que le règlement de copropriété et l'état descriptif de division seront notifiés au **réservataire** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date proposée pour la signature dudit acte qui sera indiquée dans la notification.

Le **réservataire** aura la possibilité de proposer une autre date de signature comprise dans un délai de 10 jours à compter de la date proposée. Toutefois, il est expressément convenu que le **réservataire** pourra demander la régularisation de l'acte de vente avant l'expiration de ce délai d'un mois.

L'acte authentique de vente sera reçu par Maître Jean-Bernard DELARU, notaire à HAZEBROUCK.

Il revêtira la forme de "Vente en l'Etat Futur d'Achèvement" (VEFA) conformément aux dispositions de la loi 67-3 du 3 janvier 1967 et du décret n° 67-1166 du 22 décembre 1967, pris pour son application.

Faute par le **réservataire** d'avoir signé l'acte à la date fixée dans les conditions ci-dessus, et sauf résiliation amiable, sommation sera faite au **réservataire** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, huit jours à l'avance, de se présenter à jour et heure fixes en l'étude du notaire ci-dessus désigné, le défaut de régularisation de l'acte rendant au **réservant** sa pleine et entière liberté.

ARTICLE 6 - DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la présente réservation, le réservataire dépose ce jour à titre de dépôt de garantie, à un compte spécialement ouvert auprès de l'Etablissement bancaire du réservant, un chèque, faute de quoi la présente réservation serait sans effet.

Le montant de cette somme, le nom et l'adresse du dépositaire sont mentionnés dans les Conditions Particulières.

Cette somme, qui, conformément à l'article L.261-15, alinéa 3, du Code de la construction et de l'habitation est indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente :

a) s'imputera sur la fraction exigible du prix de la vente, si celle-ci se réalise, à la date de signature de l'acte authentique de vente.

b) sera restituée, sans indemnité de part et d'autre, au **réservataire** dans les trois mois de sa demande dans les cas prévus à l'article R 261-31 du Code de la construction et de l'habitation.

c) sera, intégralement restituée, sans indemnité de part et d'autre, au **réservataire** qui n'a pas obtenu le prêt selon les conditions prévues à l'article 4 des conditions générales du présent contrat.

d) sera acquise au **réservant**, qui ne pourra pas demander une quelconque autre indemnité, et qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le **réservataire** ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celles indiquées au b) du présent paragraphe.

Si le **réservataire** use de son droit de rétraction prévu à l'article 1 du présent contrat, le dépôt de garantie, effectué ce jour, lui sera restitué par le dépositaire.

ARTICLE 7 - ACCES AU CHANTIER

L'accès au chantier est strictement interdit au public, y compris le réservataire, jusqu'à la livraison des biens réservés, sauf autorisation préalable expresse du réservant ou de l'un de ses représentants.

ARTICLE 8 - REMISE DE DOCUMENTS

Le **réservataire** reconnaît avoir reçu :

- un exemplaire du présent contrat avec une notice descriptive annexée,
- une notice d'information précontractuelle comportant les éléments visés aux articles L111-1 et R111-1 du Code de la consommation,
- le plan masse prévisionnel de l'opération et le plan prévisionnel des locaux choisis par lui.
- l'état des risques et pollution

ARTICLE 9 - TRAITEMENT DES RECLAMATIONS

Les parties conviennent de soumettre leurs différends à la juridiction compétente.

Néanmoins, en vue de leur résolution amiable, le **réservataire** peut adresser toutes réclamations au **réservant**.

A défaut d'accord entre les parties, le **réservataire** est informé que le **réservant** relève du médiateur de la consommation, MEDIMMOCONSO, 3 Avenue Adrien Moisant, 78400 CHATOU - <http://medimmoconso.fr/> - contact@medimmoconso.fr

ARTICLE 10 - TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES

En sa qualité de responsable de traitement, le **réservant** s'engage à se conformer à la législation relative à la protection des données personnelles et notamment à la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Le **réservataire** est informé que les informations collectées par le réservant sont nécessaires à l'exécution du présent contrat et qu'il ne traitera pas de données à d'autres fins que l'exécution du présent contrat.

Le **réservant** s'engage à ne transférer ces informations qu'aux services internes et prestataires ou sous-traitants intervenant dans le cadre du présent contrat, pour les besoins du contrat.

L'ensemble des données à caractère personnel dont la communication est demandée, est nécessaire pour l'exécution des prestations du présent contrat. Le défaut de communication de ces informations empêchera donc la conclusion du contrat.

Le **réservant** s'engage à prendre toutes les précautions utiles afin de préserver la sécurité, la confidentialité et l'intégrité des données collectées et toute utilisation détournée de ces données.

Le **réservataire** dispose de la faculté d'exercer, dans les hypothèses définies par le règlement européen sur la protection des données n° 2016/679 du 27 avril 2016, ses droits d'accès, de rectification, de suppression et de portabilité portant sur les données le concernant ainsi que son droit de demander la limitation ou de s'opposer au traitement. Il peut également définir les directives relatives à l'exercice desdits droits après son décès. Ces droits peuvent être exercés en écrivant à Mr Jean-Philippe FRANCOIS, Directeur Général SIGLA NEUF Lille, 194 rue Nationale, 59000 LILLE ou en adressant un courrier électronique à contact@siglaneuf.fr

Le **réservataire** dispose enfin du droit d'introduire une réclamation auprès de l'autorité de contrôle, à savoir la CNIL.

Le **réservant** se réserve le droit de donner accès aux données à caractère personnel en sa possession à la demande d'une autorité administrative ou judiciaire compétente.

Les données à caractère personnel collectées dans le cadre du présent contrat seront conservées pour la durée du contrat augmentée de la durée nécessaire à l'exercice ou de la défense par le réservant de ses droits en justice. Par la signature du présent contrat, le **réservataire** donne son consentement à la collecte et au traitement des données personnelles le concernant, en vue des finalités indiquées précédemment. Le **réservataire** est informé qu'il peut retirer ce consentement, étant rappelé que ce retrait est sans incidence sur la licéité du traitement de ces données nécessaires à l'exécution du présent contrat.

Conformément à l'article L223-1 du Code de la consommation, le réservataire est informé qu'il dispose du droit de s'inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique auprès de Bloctel : <http://www.bloctel.gouv.fr/>.

ARTICLE 11 – NOTIFICATION

Conformément à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, reproduit à l'article 14 ci-après, le présent contrat de réservation sera adressé par le **réservant** au **réservataire** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le **réservataire** aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui notifiant l'acte.

Le **réservataire** exercera, le cas échéant, sa faculté de rétractation auprès du **réservant** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avant l'expiration du délai sus indiqué.

En cas de rétractation exercée, comme dit ci-dessus, le présent contrat de réservation ne pourra recevoir aucune exécution même partielle.

ARTICLE 12 - SIGNATURE ELECTRONIQUE

Pour la conclusion du présent contrat, le réservataire accepte de recourir à la signature électronique, répondant aux exigences de l'article 1367 du code civil.

ARTICLE 13 - ELECTION DE DOMICILE

Contrat établi en **15 pages** dont chaque partie déclare avoir reçu au moins un exemplaire

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, et notamment pour la notification prévue à l'article 1 du présent contrat, il est fait élection de domicile :

Par le **réservant** :
SCCV WASQUEHAL C. COLOMB
194 Rue Nationale
59000 LILLE

Par le **réservataire** :
(préciser, le cas échéant, le domicile de chacun des co-réservataires)

.....
.....
.....
.....
.....
.....

ARTICLE 14 - REPRODUCTION DES TEXTES LEGAUX

Articles R.261-1 à R.261-31 du Code de la construction et de l'habitation :

Article R 261-1 : L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens de l'article 1601-2 du code civil, reproduit à l'article L. 261-2 du présent code, et de l'article L. 261-11 du présent code lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du code civil, reproduit à l'article L. 261-5 du présent code, et de l'article L. 242-1 du code des assurances.

Article R 261-28 : Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder cinq pour cent du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à deux pour cent si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans.

Article R 261-29 : Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert, au nom du réservataire, dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire.

Article R 261-30 : Le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente au moins un mois avant la date de la signature de cet acte.

Article R 261-31 : Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité, au réservataire :
a) si le contrat de vente n'est pas conclu, du fait du vendeur, dans un délai prévu au contrat préliminaire,
b) si le prix de vente excède de plus de cinq pour cent le prix prévisionnel révisé. Le cas

échéant, conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité,

c) si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur à dix pour cent aux prévisions dudit contrat,

d) si l'un des éléments d'équipements 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 dix pour cent.

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 un délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

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

****Rédaction issue de la Loi Macron (délai 10 jours, applicable depuis le 08/08/2015)***

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 15 - ENREGISTREMENT

Le présent contrat de réservation n'est pas soumis à la formalité de l'enregistrement. Si la formalité était cependant requise par le **réservant**, les frais et droits seraient à sa charge.

Fait à

Le

En exemplaires

LE RESERVANT

Signature

LE RESERVATAIRE

(Monsieur et Madame si comparution conjointe)

Signature(s) précédée(s) de la mention « Lu et approuvé »

CONDITIONS PARTICULIERES

1 ETAT CIVIL DU CLIENT

M. Nom : Prénoms :
Né le : à Téléphone fixe :
Domicile : Téléphone portable :
Profession : E-mail :

M(me) R Nom de naissance : Prénoms :
Né(e) le : à Téléphone fixe :
Domicile : Téléphone portable :
Profession : E-mail :

Mariés

Date du mariage :
Lieu du mariage :
Contrat de mariage conclu le :
Régime matrimonial adopté :
Nom du notaire ayant reçu le contrat :

Union libre

Pacte civil de
Solidarité

Conclu le :
Lieu du Tribunal :
(ou en l'étude de Maître si le PACS a été enregistré par le notaire)

Célibataire

2 - DESIGNATION DES BIENS

Une maison type . comportant pièces principales, cuisine, salle(s) de bain, .
.WC, formant le lot n° , le tout d'une surface habitable de m² environ.

emplacement(s) de stationnement extérieur devant la maison ; dont garage

un jardin d'une superficie de m² en jouissance privative

quote-part dans les charges relatives aux biens et équipements communs afférentes aux locaux ci-dessus désignés.

3 - PRIX DE VENTE TTC Stationnement(s) inclus(s) (hors frais de notaire et taxe de publicité foncière)

(A exprimer en lettres)

Le prix est ferme et définitif.

4 - MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

Le prix sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Les appels de fonds successifs se feront selon l'échelonnement suivant sans pouvoir excéder les plafonds prévus par la loi :

- 5% Réserve ;
- 30 % Signature de l'acte authentique ;
- 35 % à l'achèvement des fondations ;
- 60 % à l'achèvement de la dalle basse du 1er étage ;
- 70 % à la mise hors d'eau ;
- 90 % à la mise hors d'air ;
- 95 % à l'achèvement de l'immeuble ;
- 100 % à la remise des clés

Le paiement du solde du prix sera garanti par le privilège du vendeur réservé par la SCCV, indépendamment de l'acte résolutoire. Les fractions du prix payable à terme ne porteront pas d'intérêt, mais tout retard de paiement donnera lieu à une indemnité de 5% par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier, et le versement de l'indemnité devant intervenir préalablement à tout autre paiement.

3 - DEPOT DE GARANTIE

Conformément à l'article 6 des conditions générales, la somme deeuros est remise **par chèque à l'ordre de SIGLA NEUF ou par Virement, le jour de la signature du contrat de réservation**, par le RESERVATAIRE, au titre de dépôt de garantie.

Pour les logements de Type 1 et Type 2 : **2.000 €**

Pour les logements de Type 3 : **5.000 €**

Pour les logements de Type 4 et + : **7.000 €**

Ce chèque sera déposé, **après la purge des délais de rétractation**, sur un compte spécialement ouvert auprès de l'établissement bancaire du réservant. Il viendra en déduction de la partie exigible du prix de la signature de l'acte de vente.

Coordonnées de l'établissement bancaire où le chèque sera déposé :

RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE

Ce relevé est destiné à tout organisme souhaitant connaître vos références bancaires pour domicilier des virements ou des prélèvements sur votre compte



CR NORD DE FRANCE 06/07/2020
 CAF GRANDES ENTREPRISES 00498
 Tel. 0320637000 Fax. 0320638162

Intitulé du compte SIGLA NEUF
 COMPTE RESERVATAIRES
 194 RUE NATIONALE
 59800 LILLE

Domiciliation

Code banque	Code guichet	Numéro de compte	Clé RIB
16706	05092	53963578217	49

IBAN FR76 1670 6050 9253 9635 7821 749

Code BIC (Bank identification code) - code SWIFT AGRIFRPP867

En cas de réalisation de la vente, le RESERVATAIRE autorise le RESERVANT par la présente à transférer les fonds sur le compte promoteur ouvert par la **SCCV WASQUEHAL C. COLOMB** sur simple présentation de l'attestation notariée de la signature de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement.

En cas de non-réalisation de la vente, ces fonds seront restitués par le RESERVANT au RESERVATAIRE, sans retenue ni pénalité, dans les trois mois de la demande adressée, par lettre recommandée, au vendeur et à vous-même, sous réserve que cette demande comporte la justification qu'il s'agit bien d'un des cas prévus à l'article R 261-31 du Code de la construction et de l'Habitation.

Au cas où le RESERVATAIRE ne serait pas en mesure de justifier de son droit à restitution et conformément à l'article 4 des conditions générales « PRÊT(S) SOLLICITE(S) PAR LE RESERVATAIRE » les fonds déposés au titre du dépôt de garantie seront conservés par le RESERVANT.

4 PRÊT(S) SOLLICITE(S) PAR LE RESERVATAIRE

Le **réservataire** entend bénéficier pour l'acquisition des biens du ou des prêts suivants :

Montant minimum du ou des prêts sollicités	Durée minima de chaque prêt	Barème ou taux effectif global (TEG) maximum de l'ensemble des prêts

