



Contrat de Réservation d'un bien immobilier à vendre en l'état futur d'achèvement

« FORT'IMMO »

172 AVENUE JEAN-JAURES – Ilot B2/B4
ZAC DE L'ECO-QUARTIER DU FORT D'AUBERVILLIERS
AUBERVILLIERS (93)

IMMOBEL France – 49 Avenue d'Iéna 75116 PARIS – T – 01 83 79 05 05 – contact.france@immobelgroup.com
SAS au capital de 8.307.059€ - RCS PARIS 800 676 850 – N° de TVA Intracommunautaire FR65800676850
www.immobelgroup.com



Contents

1	Objet	6
2	Désignation des biens réservés	6
3	Prix des biens réservés	7
3.1	Logement : Un appartement	7
3.2	Parkings : Intérieur	7
4	Dépôt de garantie	7
5	Modalités de paiement - Appels de fonds.....	8
6	Financement	9
7	Durée de validité du contrat	11
8	Date prévisionnelle de la signature de l'acte de vente.....	11
9	Délai prévisionnel d'exécution des travaux - Livraison.....	11
10	Dispositif d'investissement locatif/ Prêt à taux zéro	11
11	Ensemble Immobilier	12
11.1	Achat du terrain	12
11.2	Description de l'ensemble immobilier.....	12
11.3	Permis de construire	12
11.4	Copropriété – Association Syndicale Libre (ASL)	12
11.5	Situation de l'ensemble immobilier au regard des risques et des pollutions	13
11.6	Conformité à la Règlementation Thermique 2012	13
11.7	Plan d'Exposition au Bruit (PEB)	13
12	Protection des données à caractère personnel.....	13
13	– Consistance et caractéristiques techniques des Biens réservés.....	15
14	Information Dispositif d'investissement locatif/ Prêt à taux zéro	15
14.1	Dispositif d'investissement locatif.....	15
14.2	Prêt à taux zéro	16
15	Garantie financière d'achèvement.....	16
16	Les Garanties légales en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement.....	16
16.1	La garantie des vices et des défauts de conformité apparents.....	16
16.2	La garantie biennale	16
16.3	La garantie décennale	16
16.4	La garantie d'isolation phonique	16

Paraphes :



17	Date d'achèvement - Livraison.....	17
18	Prix	18
19	Paiement du prix	20
20	Prêts sollicités par le Réservataire.....	20
21	Durée de validité du contrat	21
22	Dépassement du délai de validité du contrat.....	21
23	Conditions de réalisation du contrat de réservation	21
24	Conclusion de la vente	22
25	Dépôt de garantie	22
25.1	En cas de réalisation de la vente.....	23
25.2	En cas de modification substantielle du programme immobilier	23
25.3	En cas de non-réalisation de la vente du fait du Maître d'Ouvrage	23
25.4	En cas de non-réalisation de la vente du fait du Réservataire	23
25.5	En cas de non-réalisation des conditions édictées à l'article 23 "Conditions de réalisation du contrat de réservation"	24
26	Enregistrement	24
27	Prise d'effet du présent contrat de réservation – Droit à rétractation.....	25
28	Données personnelles	25
29	Règlement des litiges	25
30	Notification et correspondances	26
30.1	Notification par voie électronique	26
30.2	Notification par voie postale	26



Entre :

La société dénommée SCCVNP AUBERVILLIERS 1, société civile de construction vente au capital de 1.000 €, dont le siège est à PARIS 16ème arrondissement (75116), 49 avenue d'Iéna, inscrite au RCS de Paris sous le numéro D 824 416 002, représentée par sa gérante la société IMMOBEL France Gestion, SARL inscrite au RCS de Paris sous le numéro 809 724 974, elle-même représentée par Monsieur Fabien ACERBIS, Directeur Général et Monsieur Gérald FRUCHTENREICH, Directeur Général Délégué de la société IMMOBEL France, dûment habilité aux fins des présentes par Monsieur Marnix GALLE, gérant de IMMOBEL France Gestion.

Ci-après également dénommée "le Maître d'Ouvrage ou le Réservant"

D'une part,

Et :

Variante en cas de SCI

La société _____ au capital de _____, dont le siège social est situé à _____ (_____), inscrite au RCS de _____, sous le numéro _____, représentée _____ habilité à cet effet.

Variante en cas de personne(s) physique(s)

Mme / M. :

(*NOM et Prénoms yc Nom de naissance le cas échéant*)

Né(e) à _____ le _____

Profession _____

Demeurant à _____

Tél. (domicile): _____ Tél. (bureau): _____ Tél. (portable): _____

Courriel : _____

Le Réservataire :

accepte

refuse

Que les notifications/correspondances liées au contrat de réservation soient adressées par voie électronique à l'adresse courriel ci-dessus. A défaut d'accord, l'ensemble des notifications/correspondances s'effectuera par voie postale.

Situation matrimoniale :

En cas de mariage/PACS préciser le régime :

Et

Paraphes :



Mme / M. :

(NOM et Prénoms yc Nom de naissance le cas échéant)

Né(e) à _____ le _____

Profession _____

Demeurant à _____

Tél. (domicile): _____ Tél. (bureau): _____ Tél. (portable): _____

Courriel : _____

Le Réservataire :

accepte

refuse

Que les notifications/correspondances liées au contrat de réservation soient adressées par voie électronique à l'adresse courriel ci-dessus. A défaut d'accord, l'ensemble des notifications/correspondances s'effectuera par voie postale.

Situation matrimoniale :

En cas de mariage/PACS préciser le régime :

Ci-après également dénommé(s) solidairement "le Réservataire"

D'autre part,

Ci-après désignées collectivement par les "Parties".

Le présent contrat de réservation est composé :

- des Conditions particulières afférentes au Réservataire, au Bien Réservé et à l'Ensemble Immobilier
- des Conditions générales
- des Annexes



Conditions Particulières

1 Objet

Le Maître d'Ouvrage s'oblige vis à vis du Réservataire à lui réserver et à lui offrir par préférence à tous autres, en cas de réalisation du programme, les locaux désignés à l'article 2 "Désignation des biens réservés", envisagés en leur état futur d'achèvement, dans les conditions fixées par les articles L.261-1 à L.263-3 du code de la Construction et de l'Habitation.

2 Désignation des biens réservés

Dans l'ensemble immobilier défini à l'article 12 "Ensemble immobilier" ci-après dénommé : Fort'Immo situé à : AUBERVILLIERS (93300), 172 Avenue Jean Jaurès autour de voies provisoires EO-04 / NS-03 / EO-02 / NS-02 à renommer.

Logement : Un appartement

Type _____, comportant _____ pièces principales, cuisine, salle(s) de bain, salle(s) d'eau, WC séparé(s), _____ rangements, situé au _____ étage formant le lot n° _____, le tout d'une surface habitable de _____ m² environ. Les surfaces annexes sont composées de _____ balcon, _____ terrasse(s), _____ loggia(s), _____ jardin(s), le tout d'une surface de _____ m² environ.

Le cas échéant :

Bât **Fort d'Aubervilliers**

+ Parking n° _____

+ Cellier n° _____

+ Cave n° _____

Et les millièmes de propriété du sol et des quote-parts de parties communes afférentes aux locaux ci-dessus désignés.

Ci-après désigné le « Bien » ou les « Biens » dans le présent contrat.

Le Réservataire déclare pour le bien ci-dessus désigné :

demander le bénéfice de la réduction d'impôt Pinel visée à l'article 199 novovicies du CGI

ne pas demander le bénéfice de la réduction d'impôt Pinel visée à l'article 199 novovicies du CGI

Le Réservataire est informé que les frais et commissions directs et indirects payés par le Réservant aux intermédiaires listés au X bis de l'article à l'article 199 novovicies du code général des impôts, sont estimés à _____ €, représentant _____ % du prix de revient.

La désignation des biens objet des présentes est précisée au plan de vente et notice descriptive ci-après annexés. Il est précisé qu'en cas de discordance entre les mentions figurant ci-dessus et le plan de vente, les dispositions du plan de vente prévaudront.

Paraphes :



3 Prix des biens réservés

Le prix total ferme et définitif des Biens est de
décomposé comme suit.

Euros Toutes Taxes Comprises

3.1 Logement : Un appartement

L'acquisition, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix total ferme et définitif de
Euros Toutes Taxes Comprises.

se répartissant de la manière suivante :

- (en lettres)
EUROS HT (€) Hors Taxes (en chiffres)
- (en lettres)
EUROS (€) de TVA au taux de %

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, et/ou de volumétrie et/ou d'association syndicale libre (ASL) tels que cela est précisé dans les Conditions Générales ci-après.

3.2 Parking : Intérieur

L'acquisition, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix total ferme et définitif de
Euros Toutes Taxes Comprises.

se répartissant de la manière suivante :

- (en lettres)
EUROS HT (€) Hors Taxes (en chiffres)
- (en lettres)
EUROS (€) de TVA au taux de %

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, et/ou de volumétrie et/ou d'association syndicale libre (ASL) tels que cela est précisé dans les Conditions Générales ci-après.

4 Dépôt de garantie


Le dépôt de garantie est égal à 1.500,00 euros (mille cinq cents euros) du prix TTC des Biens réservés, soit dans ce cas la somme de : euros (en lettres),
soit soit euros (en chiffres).

Variante 1 - Virement

Le dépôt de garantie sera directement viré sur le compte séquestre du notaire de l'opération, l'office notarial Fricoteaux & Associés au plus tard dans le délai de 15 jours suivants la date de notification du contrat de réservation conformément à l'article 25 "Dépôt de garantie".



Relevé d'Identité bancaire du notaire de l'opération :

 Relevé d'Identité Bancaire	DDFIP SEINE-SAINT-DENIS	Domiciliation : DEPARTEMENT NUMERAIR		
	13 ESPLANADE JEAN MOULIN 93009 BOBIGNY CEDEX Tel : 01 48 96 61 44	Code Banque 40031	Code Guichet 00001	N° de compte 0000122753B
Cadre réservé au destinataire du relevé		Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN) FR03 4003 1000 0100 0012 2753 B45		
SCP Y. FRICOTEAUX, X. PILLEBOUT, H.VAN ELSLANDE NOTAIRES 11 RUE DES URSULINES 93200 ST DENIS		Identifiant international de la banque (BIC) CDCG FR PP		
<small>Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virements, paiements de quittances, etc ...). Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et vous évite ainsi des réclamations pour erreur ou retard d'imputation.</small>				

Le Réserveataire devra indiquer dans son ordre de virement bancaire les renseignements suivants :

- son nom de famille
- le nom du programme
- le n° de lot réservé

Variante 2 – Versement par chèque

Le dépôt de garantie est versé par chèque n° _____ sur _____

Dépositaire :

- Nom : Office notarial Fricoteaux & Associés
- Adresse : 11 rue des Ursulines – 93200 SAINT-DENIS

Le Réserveataire versera la somme due au titre du dépôt de garantie dans les conditions de l'article 25 "Dépôt de garantie".

Cette somme viendra en déduction de la partie exigible du prix au jour de la signature de l'acte de vente ou le cas échéant sera remboursée ou conservée par le Réserveant en cas de non-réalisation de la vente dans les conditions précisées à l'article 25 "Dépôt de garantie".

5 Modalités de paiement - Appels de fonds

Le paiement du prix de vente s'effectuera selon l'échelonnement conforme à la réglementation applicable aux ventes d'immeubles à construire dont l'achèvement est garanti par un établissement financier habilité :

	% contractuel	% en cumul
Réservation	2 %	2 %
À la signature notaire	3 %	5 %
Déclaration d'Ouverture de Chantier	25 %	30 %
À l'achèvement des fondations	5 %	35 %
A l'achèvement du plancher bas RDC	20 %	55 %
A l'achèvement du plancher bas 3° étage	5 %	60 %
A l'achèvement du plancher bas	5 %	65 %

Paraphes :



6° étage		
A la mise hors d'eau du bâtiment	5 %	70%
A l'achèvement des menuiseries extérieures/mise hors d'air	10 %	80 %
A l'achèvement des cloisons intérieures	10 %	90 %
A l'achèvement du bâtiment	5 %	95%
Le solde à la mise à disposition des locaux	5%	100%

Tous les appels de fonds seront acquittés au moyen de virements émis à l'ordre du Maître d'Ouvrage sur le compte bancaire dont les coordonnées seront communiquées lors des appels de fonds à l'exception du solde du prix payable à la mise à disposition des locaux qui sera, quant à lui, acquitté au moyen d'un chèque de banque, libellé à l'ordre du Maître d'Ouvrage.

6 Financement

Alternative 1 : En cas de recours à un prêt par le Réservataire :

Plan de financement

Par application de l'article L 313-40 du Code de la Consommation, le Réservataire déclare qu'il envisage de financer comme suit son acquisition :

Apport personnel : €

- dont apport personnel disponible : €
- dont apport personnel futur lié à la revente d'un bien, non encore disponible à la date de signature du présent contrat : €

Prêt : €

Montant maximum du prêt principal sollicité	Montant maximum du prêt complémentaire	Durée de chaque prêt	Taux effectif Global (TEG) maximum du prêt principal

Pour mémoire, à compter de la signature par le Réservataire de son contrat de réservation, celui-ci dispose de DEUX (2) mois pour l'obtention des prêts conformément à l'article 20 "Prêts sollicités par le Réservataire".

Alternative 2 : Aucun prêt n'est sollicité par le Réservataire

Le Réservataire déclare qu'il paiera en totalité le prix de vente à partir de ses deniers personnels et sans l'aide d'un prêt de la manière suivante :

- Apport personnel disponible : €
- Apport personnel futur lié à la revente d'un bien, non encore disponible à la date de signature du présent contrat : €

Paraphes :



Ce dernier et, en cas de pluralité, chacun des co-Réservataires, apposera(ont) ci-après, avant sa signature, la mention manuscrite prescrite par l'article L. 313-42 du Code de la Consommation :

« Je déclare que le prix convenu sera payé sans l'aide d'aucun prêt, et je reconnais être informé de ce que si, contrairement aux indications portées dans la présente, je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrais me prévaloir du statut protecteur institué par les articles L.313-40 et suivants du Code de la consommation, relatifs à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier »

Déclaration du Réservataire 1 :

Si aucun appel de prêt, bien cocher cette case.

.....

.....

.....

.....

.....

Déclaration du Réservataire 2 :

.....

.....

.....

.....

.....



Par suite, le présent contrat n'est pas soumis à la condition suspensive d'obtention du prêt, prévue par l'article L. 313-41 du Code de la Consommation.

7 Durée de validité du contrat

Le présent contrat expirera 4 (quatre) mois après la signature des présentes.

Pour mémoire les cas de caducité du présent contrat de réservation sont prévus aux articles 23 "Conditions de réalisation du contrat de réservation" et 24 "Conclusion de la vente".

8 Date prévisionnelle de la signature de l'acte de vente

La date prévisionnelle de signature de l'acte de vente interviendra au plus tard dans les 45 jours suivant la notification du projet d'acte de vente (art.R.261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation), dans les conditions prévues à l'article 24 "Conclusion de la vente".

La signature de l'acte authentique sera reçue par l'office notarial Fricoteaux & Associés, situé au 11 rue des Ursulines – 93200 SAINT-DENIS.

Option 1 : sans intervention du notaire du Réservataire, ne rien ajouter

Option 2 : et avec l'intervention du notaire du Réservataire, Maître

Option 3 : Le Réservataire indique qu'il ne sera pas présent pour la signature de la vente et qu'il entend donner procuration à Me _____ pour signer en son nom.

9 Délai prévisionnel d'exécution des travaux - Livraison

Le réservant déclare qu'il n'entreprendra la construction de l'immeuble qu'après que les conditions préalables ci-après auront été remplies :

- Acquisition du terrain ;
- Obtention des autorisations administratives ;
- Absence de recours des tiers contre les autorisations administratives et absence de leur retrait dans les délais légaux ;
- Obtention des garanties de remboursement ou d'achèvement

Le Bien à édifier sera achevé au plus tard au T1 2024, sauf cas de force majeure ou survenance d'une cause légitime de suspension du délai tel que visé à l'article 17 "Date d'achèvement-Livraison".

10 Dispositif d'investissement locatif/ Prêt à taux zéro.

Pour l'application des dispositions d'investissement locatif de l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts ou des dispositions relatives à l'attribution du prêt à taux zéro, telles que décrites à l'article 14 "Information dispositif d'investissement locatif/prêt à taux zéro", il est précisé que le bien est situé en zone (au sens du zonage défini par l'arrêté du 1er aout 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du Code de la construction et de l'habitation) :

<input type="checkbox"/> Zone A	<input checked="" type="checkbox"/> Zone Abis	<input type="checkbox"/> Zone B1	<input type="checkbox"/> Zone B2
---------------------------------	---	----------------------------------	----------------------------------



11 Ensemble Immobilier

11.1 Achat du terrain

Aux termes d'un acte reçu par Maître Fricoteaux, Notaire à Saint-Denis (93), le 30 décembre 2021, le Réserveur a acquis la propriété de l'ilot B2B4 au sein de la ZAC DE L'ECO-QUARTIER DU FORT D'AUBERVILLIERS à AUBERVILLIERS, cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
BI	43	Avenue Jean Jaurès	00 ha 39 a 88 ca
BI	59	Avenue Jean Jaurès	00 ha 00 a 08 ca
BI	60	Avenue Jean Jaurès	00 ha 00 a 12 ca
BI	61	Avenue Jean Jaurès	00 ha 00 a 06 ca
BI	62	Avenue Jean Jaurès	00 ha 00 a 23 ca

Total surface : 00 ha 40 a 37 ca

11.2 Description de l'ensemble immobilier

Conçue par l'agence « Nunc Architectes », la résidence est un programme composé de 125 logements en accession, répartis sur 2 bâtiments (B2 et B4) allant de R+6 à R+8, avec 96 places de stationnement pour l'accession réparties sur un niveau de sous-sol commun aux 2 bâtiments.

L'accès à l'ensemble immobilier est organisé sur une distribution par l'intermédiaire de 6 cages d'escalier (3 pour le B2 et 3 pour le B4). Des logements en duplex (Rdc et R+1) sont accessibles directement depuis les rues NS-02 et NS-03.

Le niveau rez-de-chaussée est composé de trois commerces et de halls des bâtiments.

Le réservant se propose d'édifier :

- Sur le lot B2 un immeuble de 3 cages comprenant 55 logements répartis comme suit :
 - o La cage B2-1 en R+8 sera dédiée à l'accession (14 logements),
 - o La cage B2-2 en R+7 sera dédiée à l'accession (25 logements),
 - o La cage B2-3 en R+5 sera dédiée à l'accession (16 logements).
- Sur le lot B4 un immeuble de 3 cages comprenant 70 logements répartis comme suit :
 - o La cage B4-1 en R+8 sera dédiée à l'accession (20 logements),
 - o La cage B4-2 en R+6 sera dédiée à l'accession (21 logements),
 - o La cage B4-3 en R+7 sera dédiée à l'accession (29 logements).

Il est ici précisé que le MAITRE D'OUVRAGE se réserve la possibilité dans le cadre de la commercialisation de l'ensemble immobilier de vendre le cas échéant certains logements à des investisseurs privés ou bailleurs sociaux.

Le réservant informe le Réserveur que l'ensemble immobilier est situé au sein d'une Zone Aménagement Concerté (ZAC), Concession d'Aménagement ou opération d'aménagement prévoyant divers ouvrages, constructions et équipements dont la programmation et/ou la situation sont susceptibles d'évoluer au fur et à mesure de sa réalisation.

Le Réserveur déclare parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'ensemble immobilier que le Maître d'Ouvrage se propose d'édifier.

11.3 Permis de construire :

Le projet de construction de l'ensemble immobilier susvisé a fait l'objet d'un arrêté de permis de construire délivré par la mairie de la commune d'AUBERVILLIERS le 17 septembre 2021 sous le n° PC 9300121A0024 - AT9300121A0030. Le permis de construire précité est purgé de tout recours, retrait et déféré préfectoral comme le démontre l'attestation délivrée par la Mairie d'Aubervilliers en date du 23 décembre 2021.

11.4 Copropriété – Association Syndicale Libre (ASL)

Les biens et droits immobiliers sont placés sous le régime de la copropriété applicable d'une part pour l'ilot B2 et/ou d'autre part pour le lot B4, conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965.



Il est ici précisé que le Règlement de copropriété sera édité à la date du dépôt de pièces. Une association syndicale régie par l'ordonnance 2004-632 du 1er juillet 2004 et du décret 2006-504 du 3 mai 2006 sera créée, le Réservataire y adhérera par le seul fait de son acquisition. Cette association syndicale aura pour objet la propriété, la garde et l'entretien des parties, ouvrages et aménagements d'intérêt collectif ainsi que le respect des règles d'intérêt commun résultant du cahier des charges.

11.5 Situation de l'ensemble immobilier au regard des risques et des pollutions

L'ensemble immobilier est situé :

Hors zone PPR, hors zone sismique, hors secteur d'information sur les sols, hors zone à potentiel RADON de niveau 3.

En conséquence, le MAITRE D'OUVRAGE n'a pas établi d'état des risques et pollutions (articles L. 125-5 I et R 125-6 du Code de l'environnement).

Dans une zone PPR ou dans une zone sismique ou dans un secteur d'information sur les sols ou dans une zone à potentiel RADON de niveau 3.

Il résulte de L'Etat des Risques délivré par Yves FRICOTEAUX - Xavier PILLEBOUT - Hugues VAN ELSLANDE, Notaires associés en date du 12/04/2021 fait apparaître que l'ensemble immobilier dont dépendront les biens immobiliers objet des présentes après son achèvement sont situés dans le périmètre de :

- Risque Mouvement de terrain Dû à des cavités naturelles et par la réglementation du R111.3 Mouvement de terrain approuvé le 18/04/1995
- Aléa retrait-gonflement des argiles (aléa Moyen)

En conséquence, le MAITRE D'OUVRAGE a remis au RÉSERVATAIRE l'état des risques et pollutions prescrit par les dispositions du deuxième alinéa du I de l'article L 125-5 et de l'article R 125-26 du Code de l'Environnement, établi par le Notaire FRICOTEAUX & Associés, Notaire sis au 11 rue des Ursulines – 93200 SAINT-DENIS, le 12/04/2021.

Le MAITRE D'OUVRAGE déclare :

Qu'il n'a pas été informé de l'existence d'un sinistre ayant donné lieu à indemnisation sur le terrain d'assiette de l'opération envisagée.

Que l'ensemble immobilier a subi les sinistres ci-après énoncés : Ruissellement et coulée de boue.

11.6 Conformité à la Réglementation Thermique 2012

Le Maître d'Ouvrage déclare que le bien objet des présentes se situe dans un immeuble qui sera réalisé en conformité avec les niveaux de performance énergétique fixés par la Réglementation Thermique 2012.

11.7 Plan d'Exposition au Bruit (PEB)

Sans Objet

12 Protection des données à caractère personnel

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.

Le Réservataire autorise le réservant à transmettre, éventuellement, des données ou informations le concernant et en cochant la(es) case(s) suivante(s) consent au traitement suivant de ses données :

Paraphes :



- Suivi de la relation Réservataire (offres promotionnelles, parrainage et fidélisation),
- Proposition d'offres de services par des partenaires commerciaux du Maître d'Ouvrage (proposition d'offres de services autour du logement)
- Enquêtes de satisfaction

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 IMMOBEL France - DPO - 49, avenue d'Iéna 75116 PARIS, ou en adressant un courrier électronique à dpo@immobelgroup.com.

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 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.



Conditions Générales

13 – Consistance et caractéristiques techniques des Biens réservés

La consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble à édifier résultent :

- D'une notice descriptive,
- Lorsqu'il s'agit d'un appartement, de plans faisant ressortir la situation du bien réservé dans l'immeuble et le cas échéant celle de la place de stationnement,
- Des plans de l'appartement choisi(e) par le Réservataire.

L'ensemble après avoir été signé par les Parties étant annexé au présent contrat de réservation.

Concernant les biens immobiliers désignés à l'article 2 "*Désignation des biens réservés*", il est expressément convenu qu'une tolérance de surface est admise lors de l'exécution des travaux et que les différences inférieures à 5% par rapport aux surfaces énoncées à l'article 2 "*Désignation des biens réservés*" ne pourront fonder aucune réclamation, étant précisé que ces surfaces seront appréciées globalement pour le bien objet des présentes et non pièce par pièce.

Le Réservataire reconnaît avoir reçu ces documents, en avoir pris connaissance et les accepter sans réserve après les avoir signés.

Les éventuelles modifications de plans demandées par le Réservataire, feront l'objet d'un avenant signé par les Parties, sous réserve de l'étude de faisabilité et de l'accord préalable du Maître d'Ouvrage.

14 Information Dispositif d'investissement locatif/ Prêt à taux zéro.

14.1 Dispositif d'investissement locatif

L'article 199 novovicies du Code Général des Impôts prévoit un dispositif d'investissement locatif permettant une réduction d'impôt pour l'acquisition d'un logement neuf sous réserve du respect de certaines conditions notamment concernant la location du logement. L'ensemble des conditions du dispositif d'investissement locatif est disponible sur le site d'IMMOBEL France (www.immobelfrance.com) ou sur simple demande.

Selon l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts et la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018, ce dispositif d'investissement locatif s'applique aux acquisitions de logements neufs situés dans les communes classées dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements pour les Zones A, Abis et B1. Il est ici précisé que pour les zones B2 et C ayant fait l'objet d'un agrément par le Préfet, le dispositif n'est plus applicable.

Ce dispositif s'applique également pour les opérations situées dans le périmètre d'un contrat de redynamisation de site de défense ou situées dans un tel périmètre dans un délai de 8 ans précédant l'acquisition du logement.

Le bien objet des présentes est situé dans la zone/périmètre indiqué(e) aux Conditions particulières.

Si le Réservataire envisage de destiner son acquisition à la réalisation d'un investissement locatif, l'attention du Réservataire est attirée sur les aléas (notamment, non acquisition du terrain ou nonobtention du prêt dans les délais, décalage de livraison) qui pourraient ne plus rendre cette acquisition éligible au dispositif d'investissement locatif.

Paraphes :



14.2 Prêt à taux zéro

Le prêt à taux zéro (PTZ) est un prêt aidé par l'État qui permet d'acheter un logement si l'acquéreur n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années, précédant l'émission de l'offre de prêt, sous conditions de ressources étant ici précisé que la condition relative à l'absence de propriété de la résidence principale au cours des deux dernières années ne s'applique pas aux personnes titulaires de la carte mobilité inclusion comportant la mention « invalidité » ou d'une carte d'invalidité en vigueur avant 2018 ainsi que les personnes percevant la pension d'invalidité des 2ème et 3ème catégories. Le logement ne peut être mis en location pendant les 6 années suivant le versement du PTZ. La simulation du dispositif est disponible sur le site d'IMMOBEL France (www.immobelfrance.com).

L'attention du Réservataire est attirée sur le fait que le prêt ne peut financer qu'une partie de l'achat, cette part étant différente selon la zone/périmètre dans laquelle/lequel se situe l'opération ainsi qu'il est dit dans les Conditions particulières.

Il est en outre précisé que le PTZ :

- Est prorogé dans les Zones A, Abis et B1 jusqu'au 31 décembre 2021 et peut représenter 40% du prêt.
- Et que concernant les opérations situées dans le périmètre d'un contrat de redynamisation de site de défense, le dispositif s'applique jusqu'au 31 décembre 2021.

Le bien objet des présentes est situé dans la zone indiquée dans les Conditions particulières.

15 Garantie financière d'achèvement

La garantie financière d'achèvement (GFA) sera établie conformément aux dispositions de l'article R 261-17 du code de la Construction et de l'Habitation.

16 Les Garanties légales en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

16.1 La garantie des vices et des défauts de conformité apparents

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 et défauts de conformités apparents. L'action en garantie des vices et défauts de conformité apparents doit être engagée dans un délai d'un an suivant l'expiration du délai d'un mois susvisé.

16.2 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.

16.3 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.

16.4 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.

Paraphes :



17 Date d'achèvement - Livraison

La date prévisionnelle d'achèvement des travaux est indiquée à l'article 9 " *Délai prévisionnel d'exécution des travaux – Livraison* " ; 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 :

- (i). les intempéries et phénomènes climatiques retenus par le maître d'œuvre et justifiés par les relevés de la station météorologique la plus proche des Biens
- (ii). les grèves (qu'elles soient générales, particulières au secteur du Bâtiment et à ses industries annexes ou à ses fournisseurs ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier), ou encore la grève du secteur socio professionnel des transports ou de tout autre secteur ayant pour effet d'entraver la circulation des biens et des personnes,
- (iii). les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre totalement ou partiellement le chantier ou d'arrêter les travaux sauf si cela résulte d'une faute du Maître d'Ouvrage,
- (iv). le retard résultant de la défaillance des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs ou des sous-traitants (la justification de la défaillance pouvant être fournie par le Maître d'Ouvrage 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), de la résiliation d'un marché due à la faute de l'une des entreprises effectuant les travaux, à la cessation de paiement, à l'admission au régime de la sauvegarde, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire de ces 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) et corrélativement le retard entraîné par le recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante,
- (v). les retards résultant (i) de la découverte d'engins pyrotechniques ou explosifs (ii) et de leur retrait, (vi). les troubles résultant d'hostilités, attentat, cataclysmes, accidents de chantier, sinistres, catastrophes naturelles,
- (vii). Les retards provenant de l'intervention de la direction des Monuments Historiques, de la recherche et/ou la découverte de vestiges archéologiques dans le terrain d'assiette ainsi que toutes prescriptions ordonnées par les services administratifs compétents en matière d'archéologie ; de 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 amiante, présence de source 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 tout retard causé par des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation, autres que celles révélées par un éventuel rapport d'audit des sols établi préalablement au démarrage du chantier,
- (viii). les retards de travaux imputables à l'aménageur de la zone d'aménagement concertée (ZAC),
- (ix). les retard ou interruption des services gestionnaires ou concessionnaires,
- (x). les difficultés d'approvisionnement dont celles consécutives à un désordre du marché à l'échelle nationale ou régionale ou qui résulteraient de vols, dégradation ou acte de vandalisme dont le chantier et les entreprises y intervenant seraient victimes, et à la reprise des dommages ainsi causés
- (xi). la modification de la réglementation postérieurement au dépôt du permis de construire qui serait immédiatement applicable aux Biens,
- (xii). les retards résultant d'un refus de délivrance, d'un recours, retrait ou déféré à l'encontre de l'autorisation prévue par l'article L.111-8 du code de la construction et de l'habitation au titre des établissements recevant du public (ERP) ou les retards résultant des prescriptions émises par



- l'administration à l'occasion de cette autorisation,
- (xiii). les retards de paiement de l'Acquéreur dans le règlement des appels de fonds concernant tant la partie principale du prix et des intérêts de retard, que celle correspondant aux options, aux éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le vendeur aurait accepté de réaliser,
 - (xiv). l'incidence de la demande de travaux complémentaires ou modificatifs par l'acquéreur et acceptée par le Vendeur,
 - (xv). les épidémies, infections endémiques et pandémies, ainsi que les conséquences en découlant ou découlant des mesures prises pour les endiguer, y compris notamment les troubles et retards sur l'exécution des travaux, l'approvisionnement en matériaux, l'obtention des diverses autorisations administratives ou les opérations nécessaires à la livraison.
 - (xvi). les retards entraînés par la découverte de nouveaux travaux liés aux comblements de gypses à réaliser.
 - (xvii). le délai induit par la levée de la condition résolutoire.

Il est ici précisé que la justification de la survenance de l'une de ces circonstances sera apportée par le Maître d'Ouvrage au Réservataire devenu Acquéreur par un certificat du Maître d'Œuvre ayant la direction des travaux, sauf en ce qui concerne les retards de paiement du Réservataire dans le règlement des appels de fonds.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de retard, la date prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal au double de celui pendant lequel l'événement considéré aurait perturbé le déroulement normal du chantier. Le report du délai est calculé en jour ouvrable.

Il est précisé qu'en cas de livraisons par tranches de l'ensemble immobilier, le Réservataire s'interdit d'ores et déjà toute réserve ou réclamation relative à l'état d'avancement des travaux des autres tranches.

La non-finition des parties communes ou des ouvrages d'intérêt commun ne saurait être invoqués par le Réservataire devenu acquéreur 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.

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.

18 Prix

La vente sera offerte au Réservataire moyennant le prix indiqué à l'article 3 "*Prix des biens réservés*". Ce prix ferme et définitif s'entend toutes taxes comprises au taux de TVA indiqué à l'article 2 "*Désignation des biens réservés*".

Il est indiqué qu'en cas de modification du taux de TVA applicable, le prix de vente sera le cas échéant modifié à la hausse ou à la baisse en fonction des textes applicables, faisant la perte ou le profit du Réservataire.

Le prix de vente sera également modifié de l'incidence de tout impôt, taxe ou redevance et plus généralement de toutes contraintes particulières d'ordre administratif, technique, archéologique ou environnemental qui, postérieurement à la date de signature des présentes, deviendrait applicable à l'opération. Ces dispositions s'appliqueront également à la vente en l'état futur d'achèvement et seront par conséquent reprises dans l'acte notarié.

Il est précisé en outre que le prix de vente ne comprend pas :

- les frais, droits et honoraires d'actes notariés, de publicité foncière,

Paraphes :



- les frais se rapportant aux prêts et à toute mainlevée éventuelle,
- les frais d'établissement du règlement de copropriété (des statuts de l'ASL), ainsi que de l'état descriptif de division en volume ou en copropriété,
- les frais de bornage,
- les incidences liées à l'évolution de la fiscalité,
- les travaux modificatifs ou supplémentaires éventuellement commandés par le Réservataire, qui seront supportés par le Réservataire.

Actualisation du prix :

Le prix porté dans l'acte de vente sera ferme, définitif et non révisable si l'acte authentique est régularisé à l'expiration du délai maximum de Quarante Cinq (45) jours à compter de la notification du projet d'acte de vente. Il pourra être modifié dans l'hypothèse de modification du taux de TVA telle que visée ci-dessus.

Au cas où l'acte authentique n'aurait pas été signé par le Réservataire à l'expiration du délai de Quarante Cinq (45) Jours susvisé, le prix sus-indiqué pourra, à la seule décision du Maître d'Ouvrage, être actualisé à la hausse en fonction de la variation de l'indice BT 01.

L'indice de base est le dernier publié au jour des présentes. L'indice à appliquer pour déterminer le prix actualisé est le dernier publié au jour de la signature de l'acte de vente. Le prix actualisé sera obtenu par application de la formule suivante :

- P' = prix actualisé
- P = prix de la réservation
- $P' = (P \times \text{Indice publié au jour de l'acte de vente}) / \text{Indice publié au jour de la réservation.}$

Dispositions spécifiques TVA à taux réduit :

Dans l'hypothèse où l'ensemble immobilier est situé dans une zone éligible au taux de TVA réduit conformément à l'article 278 sexies du Code Général des impôts, il sera appliqué au prix de vente un taux de TVA à 5,5 %, sous réserve que l'ensemble des conditions particulières ci-dessous mentionnées soient remplies :

- que le prix de vente du bien respecte les plafonds de prix de vente retenus au titre du PSLA ce que le Réservant reconnaît.
- que le Réservataire soit une personne physique et qu'il destine son acquisition à l'usage exclusif de résidence principale.
- qu'à la date de signature des présentes, les ressources (revenu fiscal de référence) de l'année N-2 du Réservataire (n'étant l'année de la signature du contrat de réservation du lot ou des lots objet(s) du présent contrat) ainsi que des ressources de toutes les personnes composant son foyer fiscal ne dépassent pas les plafonds de ressources fixés par l'administration fiscale, lesquels correspondent aux plafonds applicables au PLS majorés de 11%.

En cas de fausses déclarations de la part du Réservataire, le présent contrat de réservation sera purement et simplement annulé.

Le Réservataire prendra l'engagement dans l'acte authentique d'acquisition de rembourser ou d'acquitter l'éventuel surplus de TVA correspondant qui serait réclamé par l'administration fiscale si les déclarations sus-indiquées étaient erronées.

Paraphes :



En outre, le Réserveataire reconnaît qu'il a été informé qu'en vertu de l'article 284 du Code Général de Impôts, le bénéfice du taux réduit de TVA sera remis en cause si dans les 10 ans de la date de signature de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement, la condition d'usage à titre de résidence principale cesse d'être remplie (revente, usage à titre de résidence secondaire, usage locatif, etc.).

Dans cette hypothèse, le Réserveataire a été informé qu'il sera tenu au paiement du complément d'impôt dû résultant de la différence entre le taux réduit et le taux normal de TVA diminué d'un dixième par année de détention à compter de la première année.

Le bénéfice du taux réduit ne sera pas remis en cause dans le cas de survenance des éléments suivants :

- Décès ;
- Décès d'un descendant direct faisant partie du ménage ;
- Mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de 70 Km entre le nouveau lieu de travail et le logement en cause ;
- Chômage d'une durée supérieure à un an ;
- Délivrance d'une carte d'invalidité définie à l'article L. 241-3 du Code de l'Action Sociale et des Familles ;
- Divorce ou dissolution d'un Pacte Civil de Solidarité ;
- Mariage ;
- Conclusion d'un Pacte Civil de Solidarité ;
- Naissance d'un enfant ;
- Délivrance de la carte d'invalidité définie à l'article L.241-3 du code de l'action sociales et des familles à l'un des enfants à charges.

19 Paiement du prix

Le prix sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux selon l'échéancier fixé à l'article 5 "*Modalités de paiement – Appels de fonds*".

La somme déposée en garantie en vertu de l'article 4 "*Dépôt de garantie*" des présentes, s'imputera sur le versement exigible à la signature de l'acte de vente.

Le paiement du solde du prix sera garanti par le privilège du vendeur réservé par le Maître d'Ouvrage, indépendamment de l'action résolutoire.

Les fractions du prix payable à terme ne porteront pas intérêt, mais tout retard de paiement donnera lieu à une indemnité de 1 % par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier.

20 Prêts sollicités par le Réserveataire

Le Réserveataire déclare avoir l'intention de financer son acquisition à l'aide des prêts indiqués à l'article 6 "*Financement*", sauf à renoncer expressément à cette intention.

A défaut de précisions sur le ou les prêts qui sont sollicités, le Réserveataire déclare faire son affaire personnelle de ce financement.

Le Réserveataire déclare qu'il n'envisage pas de solliciter d'autres prêts que celui ou ceux indiqués pour financer son acquisition ; il reconnaît avoir été informé qu'en conséquence il ne saurait se prévaloir du bénéfice de l'article L.313-37 du code de la Consommation en cas de non-obtention d'un crédit autre que celui ou ceux qu'il aura mentionnés, notamment pour obtenir la restitution du dépôt de garantie stipulé sous l'article 4 "*Dépôt de garantie*".

Il s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention de ces prêts dans les meilleurs délais à compter de la signature du contrat de réservation.

Paraphes :



Le ou les prêts prévus à l'article 6 "*Financement*" seront réputés obtenus par le Réservataire dès réception par lui d'une ou plusieurs offres correspondant au montant total énoncé aux Conditions particulières.

Il s'engage à transmettre au Maître d'Ouvrage la copie de l'offre de prêt, ou du refus de prêt, émanant des organismes prêteurs dans les 48 heures suivant leur réception.

Dans le cas où le Réservataire ne respecterait pas l'un ou l'autre de ces engagements, le Maître d'Ouvrage pourra se prévaloir de l'article 1304-3 nouveau du Code Civil, selon lequel la condition est réputée accomplie lorsque son bénéficiaire en a empêché l'accomplissement.

Si ce ou ces prêts n'ont pas été obtenus dans un délai de DEUX (2) mois à compter de la signature par le Réservataire du présent contrat de réservation, le Maître d'Ouvrage pourra se prévaloir de la nullité dudit contrat en notifiant sa décision au Réservataire, les Parties retrouvant ainsi leur pleine et entière liberté.

Le Réservataire déclare qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement de son fait à l'octroi de ce crédit et notamment qu'il n'est pas en situation de surendettement et/ou n'est pas inscrit au Fichier de la Banque de France,
- Que les charges résultant de l'ensemble de ses emprunts n'excèdent pas les plafonds admis par les banques et établissements financiers,
- Qu'il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès invalidité sur la tête des Acquéreurs, ni des cautions éventuelles,
- Que les garanties demandées par l'établissement prêteur pourront, sauf imprévu, être mises en place.

21 Durée de validité du contrat

A défaut de réalisation de la vente dans le délai de validité du contrat tel que prévu à l'article 7 "*Durée de validité du Contrat*", le présent contrat sera nul et de nul effet, sauf l'effet des dispositions relatives au dépôt de garantie stipulées sous l'article 4 "*Dépôt de garantie*".

22 Dépassement du délai de validité du contrat

Toutefois, il est expressément convenu entre les Parties que si la vente en l'état futur d'achèvement n'est pas conclue dans le délai de validité fixé à l'article 7 "*Durée de validité du Contrat*", le Maître d'Ouvrage pourra proposer au Réservataire un nouveau contrat à un prix tenant compte le cas échéant des variations des conditions économiques et dans la limite de la réglementation.

A cet effet, le Maître d'Ouvrage signifiera au Réservataire les nouvelles conditions dans les huit jours de l'expiration du délai du contrat initial, par lettre recommandée avec avis de réception.

Le Réservataire disposera d'un délai de 15 jours pour accepter ou refuser le nouveau contrat. Passé ce délai, et si le Réservataire n'a pas fait connaître sa réponse, il sera réputé avoir refusé le nouveau contrat proposé et le Maître d'Ouvrage retrouvera sa pleine et entière liberté.

23 Conditions de réalisation du contrat de réservation

Le contrat de réservation sera automatiquement caduc sans indemnité de part et d'autre dans l'un ou plusieurs des cas suivants :

- Si le Maître d'Ouvrage n'achète pas le terrain d'assiette de l'opération envisagée, quelle qu'en soit la cause,
- Si l'une des garanties d'achèvement ou de remboursement prévues par les articles R.261.17 à R.261.24 du Code de la Construction et de l'Habitation ne peut être mise en place,

Paraphes :



- A défaut d'obtention par le Réservataire du ou des prêts visés au plan de financement figurant à l'article 6 "*Financement*" et ce dans les conditions prévues à l'article 20 "*Prêts sollicités par le Réservataire*". En conséquence, le Réservataire ne pourra exiger du Maître d'Ouvrage d'acquiescer sous la condition suspensive relative à l'obtention des prêts qui est prévue à l'article L. 313-41 alinéa 1 du code de la Consommation.
- Si le Maître d'Ouvrage n'obtient pas le permis de construire ou s'il ne devient pas définitif.

Le contrat de réservation sera caduc si bon semble au Maître d'Ouvrage dans l'un ou plusieurs des cas suivants :

- Si le Réservataire ne justifie pas avoir déposé sa ou ses demandes de prêts dans les conditions prévues à l'article 7 "*Prêts sollicités par le Réservataire*" des Conditions générales. Dans ce cas, le dépôt de garantie sera conservé par ce dernier à titre d'indemnité dans les conditions prévues à l'article 25 "*Dépôt de Garantie*" des Conditions générales
- Si le Réservataire ne verse pas le montant du dépôt de garantie dans les conditions prévues à l'article 25 "*Dépôt de Garantie*".

24 Conclusion de la vente

Après acquisition du terrain par le Maître d'Ouvrage et mise en place de la garantie financière d'achèvement, le projet d'acte notarié de vente sera notifié au Réservataire. Dans cette notification, il sera proposé au Réservataire une date de signature de l'acte de vente chez le notaire.

Toutefois, l'acte de vente ne pourra être signé qu'après l'obtention des prêts conformément au plan de financement prévu, sauf renonciation aux prêts demandés par le Réservataire.

A compter de cette notification, et en application des dispositions de l'article R.261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Réservataire dispose d'un délai d'un (1) mois avant la date prévue pour la signature pour examiner le projet d'acte et ses annexes. 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 et au plus tard dans les quarante-cinq (45) jours suivant cette notification.

L'acte de vente sera reçu par le notaire du Vendeur et revêtira la forme de la « vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) ».

Si le Réservataire ne se présente pas au rendez-vous fixé pour la signature de l'acte authentique ou si, s'étant présenté, il refuse de signer ou de verser la totalité de la fraction du prix exigible ledit jour, sommation lui sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra judiciaire, huit jours à l'avance, de se présenter à jour et heure fixes en l'office notarial désigné à l'article 8 des Conditions particulières.

En cas de nouvelle absence, le Maître d'Ouvrage pourra vendre les lots désignés à l'article 2 "*Désignation des biens*" à toute personne de son choix.

Par ailleurs, si le Réservataire n'est pas en droit de solliciter la restitution du dépôt de garantie, le Maître d'Ouvrage pourra demander à l'office notarial dépositaire l'attribution dudit dépôt de garantie entre ses mains.

Paraphes :



24.1 Condition particulière

Le Réserveur déclare que le terrain accueillant l'ensemble immobilier dont dépendent les Biens était anciennement la propriété de l'Etat qui a conditionné sa cession à la réalisation de logements sociaux sur une partie de la Zone d'Aménagement Concerté du Fort d'Aubervilliers.

En suivant, une condition dite « résolutoire », c'est-à-dire de nature à anéantir l'acte de vente signé entre Réserveur et Réserveur, demeure applicable à l'acquisition des Biens par le Réserveur et ce, jusqu'à l'achèvement de ces logements sociaux ou encore jusqu'à l'obtention de leur « conventionnement ».

Les délais induits, le cas échéant, par la levée de la condition résolutoire figurent en cause légitime de suspension du délai de livraison de votre bien.

Le Réserveur déclare en outre que ces logements sociaux sont d'ores et déjà en cours de réalisation aux seins des bâtiments de la résidence « FORT'IZY » (Ilot A) qui sera édifiée en bordure de l'avenue Jean Jaurès et qu'un courrier de demande de confirmation de levée de la condition résolutoire a été adressé en Préfecture en conséquence.

A toutes fins utiles, le Réserveur déclare qu'une garantie financière d'achèvement a été délivré par la banque BRED BANQUE POPULAIRE assurant, en cas de résolution de la vente, la restitution des fonds versés par le Réserveur.

Enfin, le Réserveur précise que lesdits logements sociaux ne seront pas réalisés au sein de la Résidence « Fort'Immo ».

Le Réserveur se reconnaît parfaitement informé de l'existence de cette condition résolutoire et notamment de ses conséquences et déclare vouloir poursuivre son projet d'acquisition en l'état.

25 Dépôt de garantie

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité des biens réservés, le Réserveur reverse par chèque ou virement bancaire au compte séquestre de l'office notarial, la somme indiquée à l'article 4 "*Dépôt de garantie*".

Cette somme est indisponible, incessible et insaisissable.

En cas de virement, le Réserveur s'engage à procéder à celui-ci au plus tard à l'issue du délai de rétractation visé à l'article 27 "*Prise d'effet du contrat de réservation – Droit à rétractation*".

A défaut de règlement du dépôt de garantie dans les 15 jours suivant la réception par le Réserveur du contrat signé telle que visée à l'article 27 "*Prise d'effet du contrat de réservation – Droit à rétractation*", le contrat de réservation sera caduc si bon semble au Maître d'Ouvrage.

La caducité du contrat de réservation sera notifiée au Réserveur par lettre recommandée avec accusé de réception.

25.1 En cas de réalisation de la vente

L'indisponibilité cessera et le montant de ce dépôt de garantie s'imputera sur la fraction exigible du prix à la date de signature de l'acte authentique de vente.

Paraphes :



25.2 En cas de modification substantielle du programme immobilier

Le Maître d'Ouvrage s'engage à en informer le Réservataire par lettre recommandée avec accusé de réception au en cas de modification substantielle du programme immobilier.

Le Réservataire dispose alors d'un délai de 15 jours à compter de la réception de ladite lettre pour notifier sous la même forme au Maître d'Ouvrage :

- soit sa volonté de maintenir sa réservation,
- soit sa volonté d'y renoncer. Dans ce cas, le dépôt de garantie lui sera alors restitué dans le délai maximum d'un mois à l'exclusion de toute autre indemnité à quelque titre que ce soit.

25.3 En cas de non-réalisation de la vente du fait du Maître d'Ouvrage

Au cas où le Maître d'Ouvrage n'offrirait pas la vente dans le délai fixé aux Conditions particulières, le montant du dépôt de garantie sera restitué par le notaire au Réservataire, sur demande de ce dernier et sans indemnité, sous réserve que le Maître d'Ouvrage ne justifie pas avoir offert la vente dans le délai prévu.

De même, le dépôt de garantie sera restitué au Réservataire sans indemnité si le Maître d'Ouvrage fait connaître au Réservataire, avant l'expiration du délai prévu aux Conditions particulières pour la réalisation de la vente, qu'il renonce à poursuivre l'opération.

25.4 En cas de non-réalisation de la vente du fait du Réservataire

Au cas où la réalisation ayant été offerte, le Réservataire renoncerait à acquérir pour l'une des causes énoncées au b, c, d et e de l'article R.261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation, qui ouvrent droit au remboursement du dépôt de garantie, il devra notifier, par lettre recommandée avec accusé de réception sa demande motivée de remboursement au Maître d'Ouvrage au plus tard dans le délai de quinze jours après l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification de l'acte de vente par le notaire.

Le Maître d'Ouvrage devra, dans un délai de 15 jours après l'émission de la demande de remboursement, faire connaître au Réservataire s'il reconnaît ou s'il conteste le droit au Réservataire au remboursement.

S'il reconnaît son droit ou à défaut de contestation, le Réservataire sera remboursé dans le délai de trois mois à compter de la demande du Réservataire.

En cas de contestation, l'indisponibilité ne cessera qu'après décision de justice.

25.5 En cas de non-réalisation des conditions édictées à l'article 23 "*Conditions de réalisation du contrat de réservation*"

Le dépôt de garantie sera restitué dans le délai de 15 jours en cas de caducité du contrat de réservation à la suite de la non-réalisation d'une des quatre conditions visées au paragraphe 1 de l'article 23 "*Conditions de réalisation du contrat de réservation*" et notamment dans le cas où le Réservataire n'obtiendrait pas les prêts visés à l'article 20 "*Prêts sollicités par le Réservataire*", à condition qu'il en ait effectivement fait la demande et puisse en justifier.

Au cas où, par sa faute ou sa négligence, le Réservataire aurait empêché l'obtention de ces prêts, le montant du dépôt de garantie resterait acquis à titre de dommages et intérêts forfaitaires au Maître d'Ouvrage qui ne pourrait pas demander une quelconque autre indemnité.

Conformément à l'article R.261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, les articles R.261-28 à R.261-31 sont ci-après littéralement reproduits et le Réservataire déclare en avoir pris connaissance :

« Art. R. 261-

28 Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 pour 100 du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an; ce pourcentage est limité à 2 pour 100 si ce délai n'excède pas de ux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans »

Paraphes :



« Art. 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. »

« Art. R. 261-30 Le Réservant doit notifier au Réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte. »

« Art. R. 261-31 Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité, au Réservataire :

- a) Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ;
- b) Si le prix de vente excède de plus de 5 pour 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 pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10 pour 100 aux prévisions dudit contrat ;
- d) Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;
- e) Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 pour 100.

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

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

26 Enregistrement

Le présent contrat n'est pas soumis à la formalité de l'enregistrement.

Si la formalité était cependant requise par le Réservataire, les frais seraient à sa charge.

27 Prise d'effet du présent contrat de réservation – Droit à rétractation

Conformément à l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation "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.

Paraphes :



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 premier et troisième alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de dix jours.

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

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

- le présent contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec avis de réception au Réservataire, par voie postale ou par lettre recommandée électronique en fonction de l'option choisie dans les Conditions particulières.
- le Réservataire disposera d'un délai de rétractation de 10 jours courant à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée postale ou du lendemain de la réception sur son compte email de la lettre recommandée électronique notifiant le présent contrat de réservation.

28 Données personnelles

Ainsi qu'il est précisé à l'article 12 "Données personnelles" l'annexe précise l'ensemble des droits (information, accès, rectification, opposition, etc.) dont le Réservataire dispose, en tant que personne dont les données sont collectées et traitées au titre du présent contrat.

29 Règlement des litiges

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

Néanmoins, en vue de leur résolution amiable, le Réservataire peut adresser préalablement toute réclamation au Maître d'Ouvrage.

A défaut d'accord trouvé entre les Parties, le Réservataire est informé qu'il a la faculté de saisir le médiateur de la consommation dont les coordonnées sont :

Association MEDIMMOCONSO, 3 avenue Adrien Moisan, 78400 CHATOU

Mail : contact@medimmoconso.fr

Site internet : <http://medimmoconso.fr>

30 Notification et correspondances

L'envoi de toutes les notifications à l'attention du Réservataire et relatives à l'exécution du présent contrat, notamment les notifications opérées dans le cadre des articles L.271-1 et R.261-30 du Code de la construction et de l'habitation visées ci-après, seront effectuées par lettre recommandée adressée soit par voie postale, soit, sous réserve de l'accord du Réservataire exprimé dans les Conditions Particulières, par voie électronique, conformément aux articles 1126 du code civil et L.100 du Code des postes et des communications électroniques aux adresses indiquées dans les Conditions particulières.

Il est précisé que l'accord donné ci-dessus concerne les notifications et correspondances adressées par voie électronique que ce soit par le Réservant et/ou l'Office Notarial chargé de régulariser la vente en état futur d'achèvement.

Paraphes :



30.1 Notification par voie électronique

Sous réserve de l'accord du Réservataire tel qu'indiqué ci-dessus, s'agissant des notifications effectuées par voie électronique, le Réservataire reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du Compte e-mail qu'il a indiqué aux Conditions particulières, tant pour son accès et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder.

Il est ici précisé que dans l'hypothèse d'une notification par voie électronique, le Réservataire recevra à cet effet à son adresse mail un e-mail de la société chargée de l'acheminement, à savoir la société YOU SIGN, lui demandant de confirmer son autorisation de recevoir une lettre recommandée par voie électronique, conformément à l'article 3 du décret n° 2011-144 du 2 février 2011. Cette acceptation permet ensuite la réception de la lettre recommandée adressée par le Maître d'Ouvrage au Réservataire.

Toute correspondance avec le Maître d'Ouvrage ou par le notaire dans le cadre de l'exécution du présent contrat effectuée par le Réservataire au travers de son Compte e-mail sera réputée effectuée par ce Réservataire et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier sauf en cas de perte, usage abusif de son compte e-mail ou fermeture de son compte e-mail indépendante de son fait.

Dans ces hypothèses, le Réservataire s'engage à signaler immédiatement au Maître d'Ouvrage par écrit toute perte, fermeture ou usage abusif de son compte e-mail, et à lui communiquer ses nouvelles coordonnées de compte e-mail.

Il est précisé qu'en cas de pluralité de Réservataire et d'utilisation de la même adresse e-mail, chacun déclare avoir un accès à ladite boîte e-mail et chacun donne mandat exprès à l'autre pour accepter de recevoir la lettre recommandée électronique.

30.2 Notification par voie postale

S'agissant des notifications effectuées par voie postale, le Réservataire est informé que cette notification lui sera adressée par courrier recommandé avec avis de réception, étant ici précisé qu'en cas de pluralité de Réservataires, chacun donne mandat exprès à l'autre afin de recevoir un envoi unique adressé à l'ensemble des Réservataires dans le cadre de l'article R.261-30 du Code de la construction et de l'habitation et de le retirer auprès des services postaux

Fait à _____, en _____ exemplaires originaux
le _____

Pour la SCCV NP AUBERVILLIERS 1 - Réservant
[NOM, Prénom et qualité du signataire]

Pour le Réservataire 1	Pour le Réservataire 2
[NOM, Prénom et qualité du signataire]	[NOM, Prénom et qualité du signataire]

Paraphes :



Annexes

1. Plans
2. Notice descriptive
3. Etat des risques et pollutions+ Fiche plan d'exposition au bruit (PEB)
4. Fiche de renseignement