

**CONTRAT PRÉLIMINAIRE**  
**DE VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT**  
.....  
**LES JARDINS D'ILARIS**

**S O M M A I R E**

1.	LE(S) RÉSERVATAIRE(S)-----	2
2.	MAITRISE DU TERRAIN - PROJET DE CONSTRUCTION -----	3
3.	OBJET DU CONTRAT -----	3
4.	DELAIS D'ACHÈVEMENT -----	4
5.	RÉALISATION DE LA VENTE -----	5
6.	CONDITIONS DE LA VENTE-----	6
7.	ETAT DES RISQUES-----	7
8.	CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION-----	7
9.	NOTIFICATION ET SIGNATURE-----	9
10.	CONTESTATIONS-----	10
11.	DÉSIGNATION DES BIENS RESERVES -----	11
12.	PRIX DE VENTE - MODALITÉS DE PAIEMENT-----	11
13.	FINANCEMENT-----	12
14.	DEPOT DE GARANTIE-----	13
15.	ANNEXES -----	14

Paraphe RESERVANT

Paraphe(s) Réservataire(s)

La Société dénommée **ADF AETHICA DEVELOPPEMENT FONCIER**, société à responsabilité limitée au capital de 1 600,00 euros, dont le siège est à NANTES (44200), 12 Bld Gisèle Halimi, identifiée au SIREN sous le numéro 533 289 096 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES, représentée par Monsieur DE L'ESTOILLE ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Adresse électronique : [accueil@aethica.fr](mailto:accueil@aethica.fr)

Téléphone : 02.40.20.21.00

## 1. LE(S) RÉSERVATAIRE(S)

(Etats civils complets)

---

---

---

La ou les personnes dénommées le "RÉSERVATAIRE" attestent, par elles-mêmes ou leurs représentants, que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre. En outre, en cas de pluralité, ces personnes contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre elles sans que cette solidarité ait besoin d'être rappelée. Elles s'obligeront tant pour elles-mêmes que pour leurs ayants droit et ayants cause, mêmes incapables, qui seront eux-mêmes tenus solidairement en cas de pluralité.

Le RÉSERVATAIRE aura la faculté de substituer partiellement ou totalement, toute personne physique ou morale, dans le bénéfice des présentes, le RÉSERVATAIRE restant solidairement tenu des obligations nées du présent contrat de réservation.

### Protection des données personnelles :

En sa qualité de responsable de traitement, le RESERVANT 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 RESERVANT 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 RESERVANT 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, ou éventuellement afin de proposer des services liés à celui-ci (type financement, gestion locative). Dans ce cadre, lesdits prestataires se sont engagés à se conformer aux dispositions du Règlement général sur la protection des données n° 2016/679 du 27 avril 2016.

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. Elles seront conservées pour la durée du contrat augmentée de la durée nécessaire à l'exercice ou la défense par le RESERVANT de ses droits en justice.

Le RESERVANT 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 Thierry AVEROUS C/o AETHICA, 12 Bld Gisèle Halimi, 44200 NANTES, ou en adressant un courrier électronique à [accueil@aethica.fr](mailto:accueil@aethica.fr).

Paraphe RESERVANT

Paraphe(s) Réservataire(s)

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

Le RESERVANT 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.

Par la signature du présent contrat, le RESERVATAIRE donne son consentement à la collecte et au traitement des données personnelles le concernant, en vue des finalités indiquées précédemment. Le RESERVATAIRE 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 RESERVATAIRE 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/>.

## 2. MAÎTRISE DU TERRAIN - PROJET DE CONSTRUCTION

Aux termes d'actes en date des 1er décembre 2021, 21 février 2022 et 8 mars 2022 le RESERVANT bénéficie de promesses de vente d'un terrain sis à Saint Hilaire de Riez, rue de la pelle à porteau, d'une contenance d'environ 9 200 m<sup>2</sup> cadastré BT 126-127-128-129-614.

Le RESERVANT projette de faire édifier sur le terrain susvisé un ensemble immobilier de 44 logements composé : d'un bâtiment de 18 logements collectifs, d'un bâtiment de 9 logements sociaux, de 12 maisons de ville et de 5 maisons individuelles, ainsi que de 57 places de stationnements aériens, de 5 garages et de locaux vélos individuels ou collectif tel que défini dans la notice technique sommaire annexée au présent contrat.

Le projet de construction de l'immeuble susvisé a fait l'objet d'une demande de permis de construire qui a été déposée électroniquement le 10 mars 2023 auprès de la mairie de Saint Hilaire de Riez sous le numéro. PC 085 226 23 C0056. Ce permis a été obtenu le 28 juin 2023 et est en cours de purge.

Cet ensemble immobilier sera divisé en lots privatifs et placé en partie sous le régime de la copropriété prévu par la loi du 10 juillet 1965 et ses textes subséquents. L'ensemble immobilier sera également dans le périmètre d'une Association syndicale libre. Le RESERVATAIRE devra donc respecter les statuts et règlement de celle-ci.

Toutefois, le RESERVANT précise qu'il ne sera en mesure de réaliser ce projet que pour autant que celui-ci ait reçu un accueil favorable auprès d'éventuels acquéreurs et qu'aucun obstacle administratif, économique ou technique ne vienne faire obstacle à sa réalisation. En conséquence, il se réserve la faculté à tout moment de le modifier, d'en différer la réalisation et même d'y renoncer, ce qui est expressément accepté par le RESERVATAIRE.

## 3. OBJET DU CONTRAT

En cas de réalisation du programme, sous couvert des dispositions de l'article précédent, le **RESERVANT s'engage à proposer au RESERVATAIRE par préférence à tout autre, d'acquérir aux conditions des présentes**, les biens ci-après désignés envisagés en leur état futur d'achèvement et les droits y attachés tels qu'ils résultent de la note technique annexée et des plans prévisionnels, tels qu'ils existeront et se comporteront après achèvement complet de la construction avec toutes leurs dépendances.

Le RESERVATAIRE déclare parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'immeuble que le RESERVANT se propose d'édifier.

Les Parties attestent avoir entendu constituer, aux termes des présentes, un contrat équilibré, où toute condition profitant à l'une des Parties a sa contrepartie dans une condition profitant à l'autre Partie, et dont les charges et conditions ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi et librement entre elles ; et qu'en application de l'article 1112-1 du Code civil, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre, ont été révélées.

Compte tenu de ce qui précède, les parties renoncent, chacune en ce qui la concerne, à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil qui permettraient d'en demander la renégociation.

Paraphe RESERVANT

Paraphe(s) Réservataire(s)

#### **4. DELAIS D'ACHÈVEMENT**

**Le RESERVANT déclare qu'il n'entreprendra la construction de l'immeuble qu'après que les conditions préalables énoncées à l'article 7 auront été remplies.**

**L'achèvement de l'immeuble bâtiment A au sens de l'article R 261-1 du CCH aura lieu de façon prévisionnelle-plus tard le 31 décembre 2025.**

**L'achèvement des Maisons de Ville au sens de l'article R 261-1 du CCH aura lieu de façon prévisionnelle-plus tard le 31 mars 2026.**

**L'achèvement des Maisons Individuelles au sens de l'article R 261-1 du CCH aura lieu de façon prévisionnelle-plus tard le 30 juin 2026.**

Cependant, ce délai sera le cas échéant majoré du double des jours de retard consécutifs à un cas de force majeure ou à une "cause légitime" de suspension des délais. Tant la survenue d'un tel événement que le temps durant lequel il aurait mis obstacle à la poursuite des travaux seront suffisamment constatés par une attestation de l'architecte ou du maître d'œuvre de l'opération.

Pour l'application de la présente clause, les cas de force majeure s'entendent de tous les événements remplissant les conditions définies à l'article 1218 du Code civil, c'est à dire tous les événements empêchant temporairement l'exécution par le RESERVANT de son obligation d'achever à bonne date les travaux de construction lui incombant pour autant que ces événements échappent au contrôle du RESERVANT, qu'ils ne pouvaient pas être raisonnablement prévus lors de la conclusion de la Vente et que leurs effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées. Il est expressément convenu que la survenance d'un cas de force majeure ayant pour objet d'empêcher temporairement le RESERVANT de poursuivre les travaux de construction lui incombant aura pour seule conséquence de différer de plein droit le délai qui lui est imparti pour l'achèvement desdits travaux.

Pour l'application des dispositions qui précèdent seront considérés comme "causes légitimes" de suspension du délai de livraison :

- les intempéries qui auront fait l'objet d'un certificat du Maître d'œuvre chargé de l'exécution des travaux assorti des justificatifs de la station météo la plus proche;
- la grève qu'elle soit générale ou particulière à la profession du bâtiment, aux fournisseurs de cette profession ou à ses industries annexes ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier, ou encore aux professions dont l'activité dépend de celles-ci, à leurs sous-traitants directs ou indirects ; 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;
- le retard provenant de la défaillance d'une entreprise, fournisseurs ou sous-traitants, en ce compris la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par le RESERVANT au RESERVATAIRE, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'Œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant) et l'approvisionnement du chantier par celle-ci,
- l'abandon de chantier, la cessation des paiements, la mise en règlement judiciaire, en redressement judiciaire, en liquidation judiciaire ou en faillite de l'une ou l'autre des entreprises travaillant sur le chantier (y compris les sous-traitants) ou en assurant l'approvisionnement ;
- les retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci ;
- la résiliation d'un marché de travaux dû à la faute d'une entreprise ;
- 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 leur réalisation ;
- la découverte de pollution du sol, autre que celles qui sera portée à la connaissance du RESERVANT aux termes du diagnostic environnemental du sol qui sera effectué par lui, ayant pour conséquence notamment de prolonger la durée des travaux de terrassement du Terrain ;
- les avis d'expert, injonctions administratives, gouvernementales ou judiciaires de suspendre, de limiter ou d'arrêter les travaux, y compris pour découvertes ou prescriptions archéologiques (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au RESERVANT) ;

Paraphe RESERVANT

Paraphe(s) Réservataire(s)

- les troubles résultant d'hostilités, mouvement de rue, attentats, guerre civile ou étrangère, révoltes, cataclysmes naturels, les vols et actes de vandalisme dont le chantier et les entreprises y intervenant seraient les victimes, accident de chantier, sinistres ou incendies, inondations qui entraînerait une restriction de circulation des biens ou des personnes, des interdictions d'ouverture ou des arrêts de chantier..., (à moins que ces incidences ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au RESERVANT) ;
- les difficultés d'approvisionnement en matériel et en matériaux à raison de difficultés ou tension sur le marché, local, national ou mondial
- les retards résultant d'une montée de la nappe phréatique,
- les troubles résultant de toute épidémie, notamment l'épidémie de coronavirus COVID-19, ou toute pandémie, infections endémiques, ainsi que les conséquences en découlant et découlant des mesures prises pour les endiguer, et notamment une restriction de circulation des biens ou des personnes, retard sur l'exécution des travaux, .... Cette cause légitime de suspension des délais est indépendante de toutes les autres causes et ne prive pas les autres causes légitimes de trouver leur origine dans cet épisode épidémique ou pandémique.
- les contraintes de quelque nature que ce soit qui seraient imposées par tout tiers et qui auraient pour conséquence de restreindre ou de limiter l'accès du RESERVANT, ou encore des entreprises intervenantes au chantier
- les retards dus aux interventions tardives des services concessionnaires (à moins que ces retards ne soient fondés sur des négligences imputables au RESERVANT) ;
- les retards entraînés par la nécessité de prendre en considération les éventuels changements de normes, de législation, de réglementation, au sens large, s'appliquant obligatoirement au programme de construction ;
- le retard dans la délivrance des autorisations d'installation de chantier, y compris d'implantation des grues, par les autorités compétentes ;
- 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
- le retard pour l'instruction de tout nouveau permis de construire, permis de construire modicatif, ou permis de démolir nécessité par des contraintes techniques
- toute cyber attaque dont le RESERVANT serait victime, ou les entreprises, leurs éventuels sous-traitants, maître d'œuvre et concessionnaires.
- les majorations de délai imputables au RESERVATAIRE devenu acquéreur du fait :
  - des retards dans l'exercice de ses choix des matériaux et éléments d'équipement laissés à son initiative ; à cet effet, le RESERVATAIRE s'engage d'ores et déjà à déférer, dans le délai de quinze Jours calendaires, à la demande du RESERVANT, d'exercer ses choix personnels des éléments d'équipement et matériaux garnissant ses locaux privatifs ;
  - ou, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, des retards induits, de manière générale, par les travaux supplémentaires exécutés spécialement sur sa demande, ou généralement par toute commande spéciale, non standard, du RESERVATAIRE pour ses locaux privatifs ;
- les retards de paiement par le RESERVATAIRE devenu Acquéreur tant en ce qui concerne les fractions de prix exigibles, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modicatifs que le RESERVANT aurait accepté de réaliser. Dans cette hypothèse, le retard sera pris en compte au titre d'une cause légitime de suspension au sens de la présente clause, à compter du jour de l'envoi par lettre recommandée avec accusé de réception d'une relance aux fins d'obtenir le paiement, non suivie d'effet dans les 8 Jours de cet envoi.

Le RESERVANT disposera des délais normaux, compatibles avec la nature des ouvrages, des choses et des plantations, le cas échéant, pour achever les parties communes et, d'une façon générale, parachever les ouvrages prévus dans la notice descriptive.

## 5. RÉALISATION DE LA VENTE

Dès qu'il sera en mesure de réaliser la vente, qui interviendra dans un délai maximal d'un an à compter de ce jour, le RESERVANT notifiera au RESERVATAIRE le projet d'acte de vente au moins un mois avant la date de sa signature. La vente devra être régularisée dans les huit jours qui suivent l'expiration du délai d'un mois à compter de la réception de la notification du projet d'acte. Faute par le RESERVATAIRE d'avoir signé l'acte de vente dans ce délai, le RESERVANT aura la faculté d'exiger un intérêt de retard calculé au taux de 1 % du prix de vente par mois de retard, courant de la date limite à laquelle l'acte aurait dû être signé jusqu'à sa date effective de régularisation. Le RESERVATAIRE sera réputé de plein droit et sans autre formalité renoncer à la vente, si bon semble au RESERVANT huit (8) jours après notification d'une mise en demeure, ce dernier recouvrant alors son entière liberté, le sort du dépôt de garantie étant visé ci-après.

Paraphe RESERVANT

Paraphe(s) Réservataire(s)

L'acte de vente, qui reproduira les clauses et conditions non périmées des présentes sera dressé par Maître Christophe Baron notaire à Saint Jean de Monts, le cas échéant, avec la participation de Maître ..... notaire à ..... assistant le RESERVATAIRE.

## 6. CONDITIONS DE LA VENTE

### A/ Conditions préalables à la réalisation du programme immobilier

- Acquisition du terrain ;
- Obtention des autorisations administratives (permis de construire / démolir / aménager et/ou tous modificatifs nécessaires...) ;
- Absence de recours des tiers contre les autorisations administratives et absence de leur retrait dans les délais légaux ;
- Obtention 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 ;
- Obtention des assurances réglementaires nécessaires pour la réalisation du projet immobilier.

Le RESERVANT informera le RESERVATAIRE 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 RESERVATAIRE.

### B/ Conditions générales

La vente, si elle se réalise, aura lieu sous les charges et conditions de l'Etat Descriptif de Division et Règlement de Copropriété de l'Immeuble, et des statuts de l'ASL. Pour le surplus elle aura également lieu aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et sous celles ci-après que les parties, devenues respectivement Vendeur et Acquéreur, s'obligent à respecter.

Le RESERVANT ne sera tenu que des seules garanties que les dispositions du Code civil mettent à la charge du vendeur d'immeuble à construire. Il fournira au RESERVATAIRE la garantie de l'achèvement de l'Immeuble dans les conditions prévues à l'article R 261-17 du C.C.H.

Le RESERVANT s'engage à faire couvrir à ses frais les risques des immeubles à construire auprès d'une compagnie d'assurance notoirement connue et à souscrire à cet effet, toute assurance comportant la garantie des responsabilités encourues par le vendeur d'un immeuble, en vertu des dispositions de l'article 1646-1 du Code Civil.

Il devra notamment satisfaire aux obligations résultant des dispositions contenues dans la loi N° 78-1093 du 4 juillet 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, dans le décret N° 78-1093 du 17 novembre 1978 concernant l'assurance obligatoire des travaux du bâtiment dans les arrêtés ministériels du 17 novembre 1978 sur les clauses types des contrats d'assurance de responsabilité et d'assurances de dommages. Les copies des contrats seront annexées à l'acte authentique.

Le RESERVATAIRE paiera tous les frais, droits et honoraires de l'acte de vente et de ses suites ainsi que les frais éventuellement occasionnés par le ou les prêts qu'il pourrait solliciter. Il remboursera au RESERVANT sa quote-part des frais d'établissement de tout dépôt de pièces et documents nécessaires à la réalisation de la vente en ce compris la quote-part de frais de montage juridique incluant les frais liés à l'établissement de l'Etat Descriptif de Division et du Règlement de Copropriété, de l'ASL, frais de dépôt de pièces et plans du programme, dépôt du D.I.U.O. et dépôt «in fine» des documents du programme immobilier. Le notaire établira à cet égard un état des frais réels qu'il adressera avec le projet d'acte et les pièces.

Le RESERVATAIRE fera son affaire personnelle de la souscription des contrats propres à la desserte des locaux qui lui seront vendus. Observation étant ici faite que dans le but de faire les essais de mise en service, le RESERVATAIRE donne pouvoir dès à présent au RESERVANT de l'opération pour effectuer les formalités d'ouverture des compteurs EAU, GAZ (s'il y a lieu) et ELECTRICITE à son nom. Les frais liés à l'ouverture de ces compteurs et à la consommation nécessaire pour ces essais sont la charge de le RESERVATAIRE. La totalité de ces frais supportés par le RESERVATAIRE seront limités au plus à 70 euros TTC par appartement.

Paraphe RESERVANT

Paraphe(s) Réservataire(s)

Dans le cas où l'Immeuble comprendrait des lots dont l'achèvement interviendrait après celui des biens objet des présentes, le RESERVATAIRE supportera les inconvénients et troubles inhérents à la finition du chantier (circulation, stationnement, bruit, interventions diverses, etc.) et renoncera à tous recours de ce fait à l'encontre du RESERVANT et des entreprises de ce dernier.

## 7. ETAT DES RISQUES

Le RESERVANT déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, que :

Risques naturels

Il n'existe pas de plan de prévention des risques naturels

Risques miniers

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques miniers.

Risques technologiques

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques.

Radon

- L'immeuble est situé dans une zone définie par l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire comme à potentiel radon, classée en catégorie un (1) conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement.

Zone de sismicité

- LE BIEN se situe en zone de sismicité trois (3). En conséquence il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Aléa-retrait gonflement des argiles

- Le BIEN est situé en zone d'aléa à priori faible.

Catastrophe naturelle, minière ou technologique

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN a fait l'objet de d'arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, dont la liste demeure ci-annexée.

Le RESERVANT déclare que l'immeuble objet des présentes n'a pas subi, à sa connaissance, de catastrophes naturelles ayant donné lieu à indemnisation.

**Un état des risques et d'information sur les sols datant de moins de 6 mois a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé.**

Etat des nuisances sonores :

Le RESERVATAIRE déclare être informé que l'immeuble ne se situe pas dans le périmètre d'un Plan d'Exposition au Bruit (PEB) d'un aérodrome.

## 8. CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Ainsi que l'impose l'article R. 261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, les articles R. 261-28 à R. 261-31 dudit code sont ci-après reproduits. Pour la parfaite information du RESERVATAIRE, sont également reproduits des extraits des articles L. 271-1 et L. 271-2 du même code instituant à son profit une faculté de rétractation. En outre, les informations prévues à l'article L 111-1 du Code de la Consommation ont été communiquées au RESERVATAIRE préalablement à la signature des présentes, conformément à la notice précontractuelle jointe en annexe.

Paraphe RESERVANT

Paraphe(s) Réservataire(s)

**Art. R. 261-28 C.C.H.** - Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5% du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an, ce pourcentage est limité à 2% si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans.

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

**Art. R. 261-30 C.C.H.** - Le RESERVANT doit notifier au RESERVATAIRE le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte.

**Art. R. 261-31 C.C.H.** - Le dépôt de garantie est restitué, sans retenues ni pénalité, au RESERVATAIRE :

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

Dans les cas prévus au présent article, le RESERVATAIRE 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.

**Art. L. 271-1 C.C.H.** - 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 rétraction 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 rétraction 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 rétraction 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.

Paraphe RESERVANT

Paraphe(s) Réservataire(s)

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

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

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

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

## GARANTIES LEGALES

### La garantie des vices et défauts de conformités 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.

### La garantie d'achèvement

Le vendeur 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.

## 9. NOTIFICATION ET SIGNATURE

Sauf les dispositions de l'article L.271-1 du C.C.H. ci-dessus rapportées, toute "notification" sera valablement faite, aux domiciles ci-après élus, par acte extrajudiciaire, lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale ou remise en main propre contre récépissé. Toute notification par lettre recommandée prendra rang et date au jour de sa première présentation.

Paraphe RESERVANT

Paraphe(s) Réservataire(s)

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

- Le RESERVANT, SARL ADF (12 Bld Gisèle Halimi – 44200 NANTES)
- Le RESERVATAIRE en sa demeure ci-après énoncée.

Conformément à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, reproduit à l'article 9 ci-dessus, le présent contrat de réservation sera adressé par le RESERVANT à chaque RESERVATAIRE par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le RESERVATAIRE donne son accord pour que la notification des présentes conformément à l'article L 271-1 du CCH, ainsi que la notification du projet d'acte qui lui sera adressée préalablement à la signature de l'acte authentique lui soit faite par l'Office Notarial/AR24 par lettre recommandée par courrier électronique, aux adresses suivantes :

M : .....

M : .....

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

Le RESERVATAIRE reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder. Il déclare disposer des moyens techniques afin d'accéder aux courriers recommandés électroniques depuis un client email et un navigateur Web fiables et mis à jour.

Il s'engage à communiquer tout changement d'adresse email, à ne pas filtrer les notifications, ainsi qu'à avoir une boîte email disposant de suffisamment d'espace libre pour recevoir lesdites notifications. Il s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail.

Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par le RESERVATAIRE au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

**En cas de pluralité de RESERVATAIRES, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux.**

**L'attention est attirée sur l'importance de disposer de deux adresses mails distinctes pour chaque RESERVATAIRE afin de pouvoir notifier à chacun d'entre eux.**

Le RESERVATAIRE est informé du fait que le tiers chargé de l'acheminement l'informera, par courrier électronique, qu'une lettre recommandée électronique va lui être envoyée et qu'il a la possibilité, dans un délai de 15 jours à partir du lendemain de l'envoi de cette information de l'accepter ou de la refuser.

Le RESERVANT déclare que le procédé utilisé satisfait aux exigences de l'article L100 du Code des postes et des communications électroniques.

**Le RESERVATAIRE, ou chaque CO-RESERVATAIRE selon le cas, aura la possibilité de se rétracter auprès du RESERVANT pendant un délai de dix jours calendaires à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte, dans les mêmes formes que le mode de notification du contrat de réservation, sans avoir à justifier des motifs de sa décision, qui est irréversible.**

**Si le dixième jour du délai est un jour férié ou un jour chômé (samedi ou dimanche), l'expiration du délai susvisé est reportée au premier jour ouvrable suivant.**

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

## 10. CONTESTATIONS

Pour toutes contestations relatives à l'interprétation ou à l'exécution des présentes, les parties conviennent de tenter de trouver prioritairement une solution amiable et négociée.

Paraphe RESERVANT

Paraphe(s) Réservataire(s)

## MEDIATEUR DE LA CONSOMMATION

Conformément à l'article L 611-1 du code de la consommation, le consommateur est informé qu'il a la possibilité de saisir un médiateur de la consommation dans les conditions prévues aux articles L 611-1 et suivants du code de la consommation, dont les coordonnées administratives sont : Association MEDIMMOCONSO, 1 Allée du Parc de Mesemena - Bât A - CS25222 - 44505 LA BAULE CEDEX ; Mail : contact@medimmoconso.fr Site internet : <https://medimmoconso.fr/adresser-une-reclamation/>

Dès lors qu'un litige n'aura pu être réglé, la juridiction compétente sera le Tribunal judiciaire de NANTES.

## 11. DÉSIGNATION DES BIENS RESERVES

Dans l'ensemble immobilier décrit ci-avant, les lots commerciaux suivants :

Nature (logement, stationnement)	N° commercial	Niveau	Surface habitable (approximative)	Type (nombre de pièces principales)	Prix TTC
Logement			m <sup>2</sup>		
Stationnement					

Le tout tel qu'il résulte des plans et de la notice descriptive de réservation qui demeureront **ci-annexés après visa**. Etant précisé que la notice descriptive de réservation précitée indique tant la nature et la qualité des matériaux et éléments d'équipements, que les équipements collectifs présentant une utilité pour les locaux réservés. Le RESERVANT se réserve la faculté de remplacer certains matériaux dont la fourniture deviendrait difficile ou impossible par des matériaux de même valeur et de qualité équivalente. De même qu'il se réserve également la faculté d'apporter toutes modifications aux plans rendues nécessaires par des contraintes administrative, techniques ou réglementaires. Il est précisé que les numéros mentionnés sont ceux des plans de commercialisation et qu'à ce titre ils peuvent être différents de ceux qui seront attribués aux lots aux termes de l'état descriptif de division de l'Immeuble. Le RESERVANT précise que les cotes exprimées sont indicatives. Une différence d'un maximum de 3 % de la surface habitable totale du logement est tenue pour admissible et ne peut fonder aucune réclamation.

## 12. PRIX DE VENTE - MODALITÉS DE PAIEMENT

### 1° Prix :

la vente sera offerte au prix de : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Euros Toutes Taxes Comprises (..... € TTC)

**Ce prix est calculé au taux actuel de la T.V.A. à 20 %.** Ce prix est ferme et définitif et non susceptible de révision sauf l'incidence d'un éventuel changement de taux de TVA.

**2° Modalités de paiement :** Ce prix sera payable selon l'échéancier ci-après et à mesure de l'avancement des travaux, lequel sera suffisamment justifié par une attestation de l'architecte de l'opération.

Paraphe RESERVANT

Paraphe(s) Réservataire(s)

## ETAT D'AVANCEMENT

ETAT D'AVANCEMENT	ECHEANCE	CUMUL
Démarrage des travaux (dont déblocage du dépôt de garantie)	20 %	20 %
Achèvement des fondations	15 %	35 %
Achèvement plancher bas du R-d-C	10 %	45 %
Achèvement plancher bas du 1er étage	15 %	60 %
Hors d'Eau / Hors d'Air	10 %	70 %
Achèvement du cloisonnement	15 %	85 %
Achèvement	10 %	95 %
Livraison	5 %	100 %

Lors de la signature de l'acte de vente, le prix sera payable comptant à concurrence du montant exigible en fonction de l'état d'avancement des travaux à cette date avec un minimum de vingt pour cent (20 %). Les fractions du prix payables à terme devront être versées dans un délai de dix jours de la notification par lettre recommandée AR d'un certificat du maître d'œuvre attestant de l'état d'avancement des travaux. Passé ce délai, le RESERVATAIRE serait redevable, en sus et de plein droit, d'une pénalité de retard de un pour-cent (1 %) par mois, tout mois commencé étant dû dans son entier, sans que cette stipulation puisse valoir prorogation de délai.

## 13. FINANCEMENT

Le RESERVATAIRE indique qu'il entend recourir à un ou plusieurs prêts répondant aux caractéristiques suivantes et qui lui permettront, compte tenu de ses fonds propres, d'assurer le financement total de son acquisition :

Montant total maximum	Durée minimale	Taux de base maximum
€	Ans	% l'an

Les parties conviennent de soumettre le présent contrat de réservation aux dispositions de l'article L 312-15 du code de la consommation, aussi le RESERVATAIRE s'engage à justifier par la notification au RESERVANT des copies des offres de prêt qui lui seraient faite comme aussi des refus qui lui seraient opposés au plus tard dans un délai de 60 jours à compter des présentes.

Le prêt (ou les prêts) sera (seront) réputé(s) obtenu(s) dès la réception par le RESERVATAIRE d'une ou plusieurs offres de prêt de l'établissement prêteur de son choix répondant aux caractéristiques précitées, dans le délai de 60 jours à compter des présentes.

Faute pour le RESERVATAIRE d'avoir informé le RESERVANT de l'obtention du ou des prêts précités dans le délai convenu, les présentes seront nulles de plein droit, huit (8) jours après notification par le RESERVANT d'une mise en demeure d'avoir à justifier de l'obtention des dits prêts. Le dépôt de garantie sera alors restitué au RESERVATAIRE, à la condition que le ou les prêts sollicités n'ont pas été obtenus pour une raison ne dépendant pas du fait de ce dernier. Dans le cas contraire, le dépôt de garantie serait acquis au RESERVANT à titre d'indemnité forfaitaire et clause pénale.

### ➤ Pour le cas où le RESERVATAIRE n'entend pas recourir à un emprunt (merci de cocher la case) :

Le RESERVATAIRE déclare expressément que le prix de la présente vente ne sera payé ni directement, ni indirectement même partiellement à l'aide d'un prêt.

En conséquence et pour satisfaire aux prescriptions de l'article L 313-42 du Code de la Consommation, le RESERVATAIRE portera de sa main, ci-après, la mention suivante : « Je reconnaiss avoir été informé(e) que si, contrairement aux indications portées au présent acte, je recours néanmoins à un prêt pour payer le prix de la vente, je ne pourrai me prévaloir des dispositions des articles L 313-42 et suivants du Code de la Consommation » :

Paraphe RESERVANT

Paraphe(s) Réservataire(s)

**M**

---

---

---

(Signature)

**M**

---

---

---

(Signature)

#### **14. DEPOT DE GARANTIE**

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité des fractions réservées au profit du RESERVATAIRE, celui-ci constitue un dépôt de la somme indiquée en fin des présentes, qui représente un maximum de CINQ POUR CENT (5 %) du prix T.T.C.

Aussi, afin de valider la présente réservation, cette somme sera réglée par virement au plus tard sous 48 heures, conformément à l'ordre de virement et au RIB joints en annexe, à l'ordre de Maître BARON. Notaire à SAINT JEAN DE MONTS, 13 Boulevard Maréchal Juin afin d'être versée à un compte spécial ouvert au nom de l'opération.

Dans le cas où la somme ci-dessus visée ne serait pas versée sur le compte séquestre dans un délai de 8 jours, le présent contrat sera caduc si bon le semble au RESERVANT.

Si le RESERVATAIRE use de son droit de rétractation dans le délai de (10) dix jours suivant le lendemain de la notification du présent contrat, le dépôt de garantie lui sera restitué dans un délai de 21 jours.

Passé le délai de rétractation, cette somme sera indisponible, inaccessible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente ci-dessus stipulé.

En cas de réalisation de la vente, le présent dépôt s'imputera sur la partie du prix payable comptant.

Il sera restitué au RESERVATAIRE dans les cas et conditions stipulées à l'article R 261-31 du CCH ci-avant littéralement reproduit.

Il sera acquis au RESERVANT, à titre d'indemnité d'immobilisation, si la vente ayant été offerte dans le délai convenu, le RESERVATAIRE renonçait à acquérir et n'avait pas, dans les quarante-cinq jours à compter de la notification du projet d'acte de vente, formulé de demande de remboursement dans les conditions stipulées à l'article R 261-31 précité.

Paraphe RESERVANT

Paraphe(s) Réservataire(s)

## 15. ANNEXES

- Notice technique descriptive de réservation,
- Plan masse de l'opération et plan de situation,
- Plan des stationnements
- Plan de réservation du logement,
- Etat des risques, PEB
- Ordre de virement et RIB,
- Bordereau de rétractation.

Fait sur 15 pages et en deux originaux, dont un pour chacune des parties qui le reconnaissent. **Cet acte sera adressé au(x) RESERVATAIRE(S) conformément aux dispositions de l'article L 271-1 du CCH.**

A :

Le :

**Le RESERVANT SARL ADF**

*(Lu et approuvé)*

**Le(s) RESERVATAIRE(S)**

*(Lu et approuvé)*

Paraphe RESERVANT

Paraphe(s) Réservataire(s)

## BORDEREAU d'ENGAGEMENT de VERSEMENT du DÉPÔT de GARANTIE VALANT ORDRE DE VIREMENT

Je (nous) soussigné(s) .....

Demeurant .....

réservataire(s) du logement n° ..... de la résidence ..... à ..... donne(nt) par la présente ORDRE DE VIREMENT A MA  
**BANQUE :**

Nom et adresse.....

Numéro du compte à débiter.....

Code IBAN / le code BIC (**RIB joint**) .....

Sur le compte de l'OFFICE NOTARIAL SCP OCEAN NOTAIRES , notaire de l'opération, la somme de  
..... euros (..... €) à  
titre de dépôt de garantie pour la réservation de ce lot.

M'(nous) engage(ons) à faire le nécessaire auprès de ma (notre) banque pour mettre en œuvre ce virement **au plus tard sous 48 heures**  
**afin de valider la présente réservation.**

A : ..... Le : .....

**Le Réservataire**  
(Lu et approuvé)

### Coordonnées bancaires du notaire - Document à remettre à votre banque :



**Relevé d'Identité Bancaire**  
DDFIP VENDEE  
26 RUE JEAN JAURES BP 839  
85021 LA ROCHE SUR YON CEDEX

Cadre réservé au destinataire du relevé

OCEAN NOTAIRES & CONSEILS  
13 BOULEVARD DU MARECHAL JUIN  
BP 710  
85167 ST JEAN DE MONT CEDEX

**Domiciliation : SIEGE SOCIAL**

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000147023G	12

Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)

FR91 4003 1000 0100 0014 7023 G12

Identifiant International de la banque (BIC)

CDCG FR PP XXX

Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs, afin de faire inscrire des opérations à votre compte (virements, paiements de quittances, etc...).  
Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et évite les réclamations pour erreur ou retard d'imputation.

Document téléchargé Caisse des dépôts et Consignations le 30/09/2022 à 10:50

13 boulevard du Marechal Juin  
85167 ST JEAN DE MONT CEDEX  
www.ocean-notaires.fr

Paraphe RESERVANT

Paraphe(s) Réservataire(s)