



CONTRAT DE RESERVATION EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT – Bâtiment A

Appartement N° :

Type :

ENTRE LES SOUSSIGNES

La société « **MJ Développement – Immobilier & Investissement** », SAS au capital de 600 000,00 € dont le siège social est à BAYONNE (64100) – 52 avenue du 8 mai 1945, inscrite au registre du commerce et des sociétés de BAYONNE sous le numéro 499 635 209

Représentée par, son Président, Michaël RUEL, titulaire de la carte de transactions délivrée par la CCI de Bayonne le 11 décembre 2024 sous le numéro 6401 2015 000 002 667,

Agissant au nom et pour le compte de la SCCV MAURICE PIERRE dont le siège social est à BAYONNE (64100) – 52 Avenue du 8 Mai 1945, inscrite au registre du commerce et des sociétés de BAYONNE sous le numéro 940 280 548.

Ci-après dénommée le MAITRE D'OUVRAGE ou le RESERVANT.

D'une part

ET

	Acquéreur 1	Acquéreur 2
Nom	:	:
Prénom	:	:
Tél. Domicile	:	:
Tél. portable	:	:
Tél. bureau	:	:
E-mail	:	:

Ci-après dénommé LE RESERVATAIRE

D'autre part

IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

TITRE 1 - CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - RESERVATION

Le réservant se propose d'édifier en une seule tranche l'ensemble immobilier désigné ci-après.

Par le présent contrat, sont réservés au RESERVATAIRE, en leur état futur d'achèvement, les locaux, faisant partie de l'ensemble immobilier ci-après décrit aux CONDITIONS PARTICULIERES, et les droits y attachés, tels qu'ils résultent des caractéristiques techniques mentionnées à l'article 2 et qu'ils existeront et se comporteront après achèvement complet de la construction avec toutes leurs aisances et dépendances, sans exception ni réserve.

En exécution de la présente réservation, le MAITRE D'OUVRAGE s'interdit de vendre lesdits lots à quelque personne que ce soit avant d'avoir offert au RESERVATAIRE de les lui vendre dans les conditions ci-dessous indiquées et avant que le RESERVATAIRE se soit prononcé à l'égard de cette offre, le tout selon ce qui est dit à l'article 6.

Le RESERVATAIRE déclare parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'ensemble immobilier que le MAITRE D'OUVRAGE édifie.

ARTICLE 2 - CARACTERISTIQUES

Les caractéristiques techniques prévisionnelles des locaux objets des présentes résultent des documents, par ordre décroissant d'importance et de priorité, ci-après mentionnés, signés par les parties et annexés aux présentes :

- Notice technique sommaire ;
- Plans des locaux et plan de masse, conformes à l'article R.261-13 du code de la construction et habitation.

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

Les locaux seront soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis fixé par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et les textes subséquents.

Les locaux feront partie d'un ensemble immobilier sis à BIDART (64210), 110 et 121/138 Rue Maurice Pierre figurant au cadastre de ladite commune:

SECTION	N°	CONTENANCE		
		HA	A	CA
AN	446	00	19	73
AN	444	00	00	69
AN	459	00	56	21
AN	466	00	00	51
AN	468	00	00	63

Le projet consiste en la création d'un ensemble à usage d'habitation réparti sur deux terrains, le premier comprenant un bâtiment collectif de 4 appartements et ses 10 emplacements de stationnement extérieurs, ainsi que 2 villas individuelles comprenant chacune 2 emplacements de stationnement extérieurs, le second comprenant un bâtiment collectif de 4 appartements et 8 emplacements de parkings en sous-sol.

Le second bâtiment collectif seulement sera élevé sur un niveau de sous-sol accueillant les parkings de la résidence.

L'ensemble des bâtiments s'élèveront en R+1.

Surface SDP administrative : 957 m² environ.

Les travaux de construction ont fait l'objet des autorisations suivantes délivrées par Monsieur le Maire de la commune de Bidart : Permis de construire N°PC 064 125 24 B0027 et Permis de construire N° PC 064 125 24 B0028 délivrés le 04 Novembre 2024. Lesdits permis de construire ont fait l'objet d'un affichage sur le terrain constaté par exploit d'huissier les 08 Novembre 2024, 13 Décembre 2024 et 09 Janvier 2025. Lesdites autorisations sont purgées de tout recours des tiers, de tout retrait administratif et de tout déféré préfectoral. Lesdits permis feront l'objet d'un transfert.

Il est ici précisé que le logement livré sera conforme à la réglementation thermique RE 2020.

ARTICLE 3 - PRIX

3.1 Prix

Les locaux, objet des présentes, seront vendus moyennant le prix mentionné aux CONDITIONS PARTICULIERES. Il ne comprend pas les frais, droits et honoraires d'actes notariés, de publicité foncière ainsi que, le cas échéant, les frais se rapportant aux prêts.

Le réservataire s'engage notamment à supporter les frais suivants :

- Les frais et émoluments de la procuration authentique s'il ne peut être présent lors de la signature de l'acte de vente
- Les frais et émoluments de l'acte de vente, et ceux qui en seront la suite et la conséquence
- Les frais et émoluments de l'acte de prêt s'il y a lieu
- La quote-part des frais d'établissement du dépôt de pièces du programme immobilier, de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété calculée proportionnellement aux millièmes attachés au lot présentement réservé

Ce prix s'entend TVA incluse au taux actuellement en vigueur. En cas de variation du taux de la TVA, le prix indiqué serait modifié en fonction de cette incidence.

3.2 Eventuelle révision du prix

Le prix indiqué aux CONDITIONS PARTICULIERES ne pourra être révisé que dans l'hypothèse où, pour des raisons qui lui seraient imputables, le RESERVATAIRE ne régulariserait pas l'acte de vente avant l'expiration du troisième mois suivant la date de réception, par lui, du projet d'acte de vente (sans que cette stipulation puisse permettre au RESERVATAIRE de différer son acquisition). Cette révision serait proportionnelle aux variations de l'Indice Mensuel National du Bâtiment B.T. 01 publié au Journal Officiel par le Ministère chargé de la Construction et de l'Habitation entre la date de réception du projet d'acte et la date de régularisation de l'acte authentique de vente.

Pour la mise en œuvre de cette révision, l'indice de base est le dernier indice publié le jour de la notification de l'acte de vente, l'indice de référence étant le dernier indice publié le mois au cours duquel interviendra la signature de l'acte authentique.

Conformément aux dispositions des articles L 261-11 et R 261-15 du CCH, le jeu de cette révision du prix sera plafonné à hauteur de 70 % de son montant.

La diminution du prix prise en application de l'article 1223 du Code civil pris dans sa rédaction issue de la loi no 2018-287 du 20 avr. 2018 est purement et simplement exclue du présent contrat et ne trouvera pas à s'appliquer.

ARTICLE 4 - PAIEMENT DU PRIX

Le prix sera payable en fonction de l'avancement des travaux, selon le calendrier suivant en pourcentage sur le prix T.T.C.

• A la signature de l'acte/Au démarrage effectif des travaux	30 %
• A l'achèvement des fondations	5 % (35 %)
• A l'achèvement du plancher bas RDC	15 % (50 %)
• A l'achèvement du plancher haut RDC	10 % (60 %)
• A la mise hors d'eau	10 % (70 %)
• A la mise hors d'air	15 % (85 %)
• A l'achèvement des cloisons	5 % (90 %)
• A l'achèvement de la construction	5 % (95 %)
• A la mise à disposition	5 % (100 %)

La somme déposée en garantie de la présente réservation s'imputera sur le versement exigible à la signature.

Les paiements devront intervenir sous quinze jours à compter de l'envoi de l'appel de fonds. Tout retard de règlement donnera lieu au paiement d'une indemnité de 1% de la somme appelée par mois de retard, le mois commencé étant dû en entier.

Le paiement du solde du prix sera garanti par le privilège du vendeur réservé par le MAITRE D'OUVRAGE, indépendamment de l'action résolutoire.

ARTICLE 5 - FINANCEMENT DU PRIX

Le réservataire fait son affaire personnelle du financement du prix, soit par ses fonds propres, soit par des fonds empruntés.

Dans le cas où le RESERVATAIRE décide de ne solliciter **aucun prêt**, il en fait la **déclaration manuscrite dans les CONDITIONS PARTICULIERES**.

Dans le cas où le RESERVATAIRE décide de solliciter un prêt, il en fait la **déclaration dans les CONDITIONS PARTICULIERES**. Il bénéficie alors de la condition suspensive d'obtention de ce prêt dans les 60 jours suivant la signature du présent contrat de réservation.

Il prend alors les engagements suivants :

- effectuer avec diligence toutes les démarches nécessaires à l'obtention de ces prêts.

Il s'engage notamment à déposer auprès de l'organisme de crédit son dossier accompagné de toutes les pièces justificatives habituellement exigées en la matière, dans les meilleurs délais.

Il en justifiera auprès du MAITRE D'OUVRAGE par l'envoi sous 48 heures en RAR d'une attestation ou d'un reçu émanant de l'organisme de crédit.

- se conformer avec diligence aux demandes formulées par l'organisme de crédit afin d'instruire sa demande de prêt

- transmettre au MAITRE D'OUVRAGE, dans les 48 heures suivant réception, en RAR, copie de l'offre de prêt ou de l'accord de prêt ou du refus de prêt.

Dans le cas où le RESERVATAIRE ne respecterait pas les engagements figurant au présent article, le MAITRE D'OUVRAGE pourrait se prévaloir de dispositions de l'article 1178 du Code Civil prévoyant que la condition est réputée accomplie lorsque son bénéficiaire en a empêché l'accomplissement. Il aurait également la faculté de poursuivre la réparation de la faute ainsi commise par le RESERVATAIRE.

Paraphe(s)

ARTICLE 6 - REALISATION DE LA VENTE

La réalisation de la vente interviendra dès la levée des conditions suspensives prévues à l'article 11.

L'acte de vente sera reçu par le notaire désigné aux CONDITIONS PARTICULIERES.

Le MAITRE D'OUVRAGE fera notifier au RESERVATAIRE, par le notaire désigné aux CONDITIONS PARTICULIERES, par lettre recommandée avec accusé de réception, un mois avant sa signature, le projet de l'acte authentique de vente en lui précisant la date à laquelle devra être signé ledit acte de vente (article R. 261-30 du CCH).

Pour les RESERVATAIRES faisant appel à un crédit, cette notification interviendra au plus tôt dès que le MAITRE D'OUVRAGE aura été averti de l'obtention du crédit demandé. Pour tous les RESERVATAIRES, cette notification interviendra au plus tard dans un délai de neuf mois à compter de la réception par eux de l'exemplaire original du présent contrat qui lui aura été transmis par le MAITRE D'OUVRAGE en envoi RAR.

Faute par le RESERVATAIRE d'avoir signé l'acte à la date fixée ainsi qu'il est dit au troisième paragraphe du présent article, sommation sera faite au RESERVATAIRE, huit jours à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception, de se présenter à jour et heures fixés en l'étude du notaire.

La vente des biens objets de la présente réservation, si elle est réalisée, aura lieu en l'état futur d'achèvement en application de l'article 1601-3 du Code civil, aux conditions habituelles des ventes d'immeubles à construire portant sur des locaux à usage d'habitation ou professionnels et d'habitation et à celles ci-après précisées :

a) La vente comportera **l'une des garanties de remboursement ou d'achèvement prévues par les articles R. 261-17 à R. 261-24 du Code de la construction et de l'habitation**, le vendeur ayant seul le choix de la forme de la garantie fournie et la faculté de substituer la garantie de remboursement à la garantie d'achèvement de l'article R. 261-21 du Code de la construction et de l'habitation, cela sans le concours de l'acquéreur comme il est dit à l'article R. 261-23 du même code. (Remarque : une variante pourra être apportée en fonction des données de l'espèce. Par exemple, si la garantie d'achèvement de l'article, art. R. 261-21 du Code de la construction et de l'habitation a d'ores et déjà été accordée par un établissement de crédit, on pourra le préciser, tout en maintenant la faculté pour le Réservant de lui substituer une garantie de remboursement.). La constatation de l'achèvement se fera conformément aux dispositions de l'article R 261-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

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

c) La vente aura lieu avec garantie de contenant du terrain, de la surface et des côtes des locaux. Toutefois, les différences de 5 % en plus ou en moins des surfaces ou des côtes exprimées sur les plans seront tenus pour admissibles et ne pourront motiver aucune réclamation

d) L'entrée en jouissance n'aura lieu qu'après l'achèvement, au sens de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, des biens objets de la réservation et le paiement du solde du prix sous les réserves de l'article R. 261-14 du même code ainsi que des indemnités de retard qui pourraient être dues en application des dispositions de l'article 3.1 ci-dessus

e) Le paiement des fractions du prix payable à terme sera garanti par le privilège du vendeur et l'action résolutoire

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

g) Le vendeur sera tenu à la garantie des vices apparents lors de la mise à disposition de l'acquéreur dans les termes de l'article 1642-1 du Code civil, étant précisé que le vendeur en sera déchargé si, dans le délai fixé audit article (un mois), l'acquéreur n'a pas dénoncé les vices qu'il aurait constatés. Il en sera de même, dans des conditions identiques, des défauts de conformité par rapport aux spécifications de l'acte de vente.

Le vendeur sera tenu à la garantie des vices cachés dans les termes de l'article 1646-1 du Code civil, observation faite que pour son application le point de départ de garantie sera la réception des travaux effectuée par le vendeur avec ou sans réserves.

L'acte de vente sera substitué purement et simplement au présent contrat ; en cas de contradiction, seules les dispositions de l'acte de vente auront effet.

ARTICLE 7 - DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la présente réservation, le RESERVATAIRE verse à un compte spécialement ouvert à son nom auprès d'un établissement bancaire ou office notarial, une somme fixée aux CONDITIONS PARTICULIERES.

Cette somme, payée à un compte spécial selon l'article R. 261-29 du Code de la construction et de l'habitation, deviendra indisponible incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion de l'acte de vente et s'imputera alors sur le prix sauf dans les cas ci-dessous où cette somme :

- sera restituée au RESERVATAIRE dans les trois mois, dans les cas prévus à l'article L. 261-15 ou à l'article R 261- 31 du Code de la construction et de l'habitation, ce dernier reproduit ci-après à l'article 12.
- sera acquise au MAITRE D'OUVRAGE qui ne pourra demander une quelconque autre indemnité et qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le RESERVATAIRE ne signe pas l'acte de vente pour un motif autre que ceux qui lui sont expressément offerts par cet acte ou par des dispositions d'ordre public.

Dès à présent, le RESERVATAIRE donne son accord irrévocable au dépositaire du dépôt de garantie de virer, sans autre accord de sa part, le montant du dépôt de garantie au compte du MAITRE D'OUVRAGE dans le cas où il ne signerait pas l'acte de vente pour une raison autre que celles prévues ci-dessus. Il accepte d'ores et déjà que ce virement se fasse sur simple demande du MAITRE D'OUVRAGE au dépositaire mentionné aux CONDITIONS PARTICULIERES.

ARTICLE 8- CONDITIONS ET MODALITES D'EXERCICE DU DROIT DE RETRACTATION OU DE REFLEXION.**1)-Si le contrat est notifié au réservataire par lettre recommandée avec avis de réception**

Conformément aux dispositions de l'article L 271-1 du CCH ci-après reproduit, le présent contrat de réservation sera notifié par lettre recommandée avec avis de réception au réservataire. Ce dernier pourra, dans le délai de 10 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant le contrat, exercer une faculté de rétractation par l'envoi d'une simple lettre recommandée avec avis de réception au réservant à l'adresse mentionnée ci-dessus, indiquant qu'il n'y donne pas suite. Dans ce cas, le dépôt de garantie, s'il a été effectué, devra être restitué au réservataire par le dépositaire, sans retenue ni pénalité dans les meilleurs délais.

2)- Si le contrat est remis en mains propres au réservataire (conclu par l'intermédiaire d'un professionnel)

Conformément aux dispositions de l'article L 271-1 du CCH ci-après reproduit, le réservataire bénéficie d'un délai de rétractation de 10 jours à compter du lendemain du jour de la remise de l'acte .En vertu de ce droit de rétractation, le réservataire a la possibilité de décider de ne pas s'engager dans la présente opération. La mise en œuvre de cette faculté s'exerce par simple envoi dans ce délai de 10 jours d'une lettre recommandée avec avis de réception au réservant, à l'adresse mentionnée ci-dessus, indiquant qu'il n'y donne pas suite.

ARTICLE 9 – NOTIFICATION

Conformément à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, reproduit à l'article 12 ci-après, le présent contrat de réservation sera adressé par le réservant au réservataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de recours à lettre recommandée électronique (LRE), pour l'exécution des notifications prévues au présent contrat, et notamment celle prévue à l'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation pour l'exercice du droit de rétractation, le réservataire accepte de recourir à la lettre recommandée électronique avec avis de réception.

A cet effet, le réservataire accepte de communiquer son adresse email au réservant (cf supra information acquéreur, une adresse mail par réservataire est requise).

Le réservataire 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 soussigné au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de celui-ci.

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

Paraphe(s)

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

Le réservataire aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de dix jours calendaires de la manière suivante :

- à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte dans le cas d'envoi par courrier papier.
- A compter du lendemain de la date d'envoi inscrite sur la preuve de dépôt et d'envoi remise par le tiers prestataire à l'expéditeur.

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.

Le réservataire, exercera, le cas échéant, sa faculté de rétractation auprès du réservant dans ces mêmes formes avant l'expiration du délai sus indiqué, sans avoir à justifier des motifs de sa décision, qui est irréversible.

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

ARTICLE 10 - SIGNATURE ELECTRONIQUE

Pour la conclusion du présent contrat il est possible de recourir à la signature électronique, répondant aux exigences de l'article 1367 du code civil, le réservataire donnera son accord dans aux CONDITIONS PARTICULIERES ci-après

ARTICLE 11 - CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente réservation est faite sous les conditions suspensives suivantes :

- que, le cas échéant, le réservataire obtienne dans les délais susvisés les financements qu'il a déclaré solliciter pour l'achat du bien
- que le maître d'ouvrage justifie d'une origine de propriété régulière pour le terrain d'assiette de l'opération
- que le maître d'ouvrage atteste de l'obtention de la Garantie financière d'achèvement et de l'assurance Dommages-Ouvrages concernant le projet

ARTICLE 12 - DISPOSITIONS LEGALES

Conformément aux dispositions de 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 reproduits ci-dessous :

Article R. 261-28 du CCH

" 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 envisagé si le délai excède deux ans.

Article R. 261-29 du CCH

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

Article R. 261-30 du CCH

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

Article R. 261-31 du CCH

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

a) si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire.

b) si le prix de vente excède de plus de 5% le prix prévisionnel révisé, le cas échéant, conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité.

c) si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis, ou si leur montant est inférieur de 10% aux prévisions dudit contrat.

Paraphe(s)

d) Si l'un des éléments de l'équipement prévu au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé.

e) Si l'immeuble ou la partie de l'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente, dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus, une réduction de valeur supérieure à 10%.

Dans les cas prévus au présent article, le réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec une demande d'avis de réception. Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à la résiliation, le remboursement intervient dans le délai maximum de 3 mois à dater de cette demande.

Article L. 271-1 du CCH

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

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

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

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

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

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

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

Article L. 271-2 du CCH

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.

Paraphe(s)

ARTICLE 13 - LIVRAISON

Le délai de livraison est spécifié aux CONDITIONS PARTICULIERES.

Ce délai prévisionnel d'exécution des travaux est donné sous réserve de la force majeure ou des causes usuelles de suspension de délais tels que les intempéries, la grève qu'elle soit générale ou particulière au bâtiment ou spéciale à l'une ou l'autre des entreprises travaillant sur le chantier, le redressement ou la liquidation judiciaire de l'une ou des entreprises effectuant les travaux, les injonctions judiciaires ou administratives ayant pour conséquence la suspension ou l'arrêt des travaux, les troubles résultant de mouvements séditionnels ou accidents de chantier.

Il est prolongé par les retards imputables au RESERVATAIRE, et notamment par les retards de paiement, les demandes de travaux supplémentaires ou modificatifs.

L'achèvement de l'ensemble des locaux composant le programme de construction n'étant pas simultané, l'acquéreur devra supporter les inconvénients susceptibles de résulter de l'exécution des travaux d'achèvement et de parachèvement du programme.

ARTICLE 14 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Tous litiges à survenir entre les parties au sujet de l'interprétation ou de l'exécution des présentes seront de la compétence exclusive des Tribunaux du ressort du siège social du MAITRE D'OUVRAGE.

L'article L.616-1 du code de la consommation prévoit que tout professionnel communique au consommateur, selon les modalités fixées par décret pris en Conseil d'Etat, les coordonnées du ou des médiateurs compétents dont il relève. Le professionnel est également tenu de fournir cette même information au consommateur, dès lors qu'un litige n'a pas pu être réglé dans le cadre d'une réclamation préalable directement introduite auprès de ses services.

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

ARTICLE 15 – TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

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

Le réservataire dispose de la faculté d'exercer, dans les hypothèses définies par le règlement européen sur la protection des données n° 2016/679 du 27 avril 2016, ses droits d'accès, de rectification, de suppression et de portabilité portant sur les données le concernant ainsi que son droit de demander la limitation ou de s'opposer au traitement. Il peut également définir les directives relatives à l'exercice desdits droits après son décès. Ces droits peuvent être exercés en écrivant par courrier simple à l'adresse du Réservant mentionnée ci-dessus.

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.

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

TITRE 2 – CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 16 - ETAT CIVIL DU RESERVATAIRE

Acquéreur 1

☐ Madame ☐ Mademoiselle ☐ Monsieur

Nom Nom de jeune fille

Prénom

Né(e) le A

Nationalité

Profession Revenus annuels :

Adresse

Acquéreur 2

☐ Madame ☐ Mademoiselle ☐ Monsieur

☐ Madame ☐ Mademoiselle ☐ Monsieur

Nom Nom de jeune fille
 Prénom
 Né(e) le A
 Nationalité
 Profession Revenus annuels :
 Adresse

Le cas échéant - Société

Type : ☐ SCI ☐ SARL

Dénomination sociale :
Capital : Gérant :
Numéro RCS :
Siège social :
.....
.....

Notaire Client

Nom :
 Adresse :
 Tél. : E-mail :

Banque Client

Nom :
 Adresse :
 Tél. : Fax :

Situation de famille

☐ Mariés Date et lieu du mariage :
Régime :

☐ Divorcé Date du jugement :

☐ Célibataire ☐ Veuf – veuve ☐ Vit maritalement ☐ PACS

Nombre d'enfants :Ages respectifs :

Modalités d'achat

- ☐ L'acquéreur achète seul
☐ L'acquéreur et le conjoint achètent ensemble
☐ L'acte authentique sera signé par procuration
☐ Les RESERVATAIRES entendent se substituer une société

ARTICLE 17 - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Programme : Désignation : Résidence « Domaine de l'Aura »
 Adresse : 121/138 Rue Maurice Pierre – 64 210 BIDART
 Architecte : AM Architecture

Appartement réservé : n°
 Surface habitable : m²
 Type appartement :
 Parking n°

Le bien objet des présentes constituera pour l'acquéreur :

- ☐ Une résidence principale
☐ Une résidence secondaire
☐ Un investissement

ARTICLE 18 - NOTAIRE

Maître Jérôme PAOLI – 10 Rue De La Ferme Dai Baita – 64500 SAINT JEAN DE LUZ
 Notaire en charge : Me Cynthia MALLET – cynthia.mallet@64035.notaires.fr
 Tel : 05.59.26.06.50

ARTICLE 19 - PRIX

Immobilier : € TTC

Parking : € TTC

MONTANT TOTAL : € TTC

Il a été versé **un dépôt de garantie d'un montant de 3% du prix de vente TTC** auprès du notaire sus désigné

- ☒ Virement bancaire sur le compte ci-dessous (précisez sur le libellé : Dépôt de garantie – Domaine de l'Aura + votre nom)

Relevé d'identité Bancaire				
	TRESORERIE ST JEAN DE LUZ 17 RUE CHAUVIN DRAGON BP 209 64502 ST JEAN DE LUZ CEDEX		Domiciliation :	
			Code Banque	Code Guichet
			40031	00001
			N° de compte	Clé RIB
			0000145486L	59
Cadre réservé au destinataire du relevé		Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)		
		FR10	4003	1000 0100 0014 5486 L59
SAS PAOLI GARAT-GOGUET BOMASSI GOERGEN – Notaires Associés 10 RUE DE LA FERME DAI BAITA - CS 10459 64504 ST JEAN DE LUZ CEDEX		Identifiant International de la Banque (BIC)		
		CDCG FR PP		

ARTICLE 20 - FINANCEMENT☐ **Achat au moyen d'un crédit**

Le RESERVATAIRE déclare qu'il financera son achat, en tout ou en partie, au moyen d'un crédit dont les principales caractéristiques sont définies ci-dessous.

Montant du prêt :
 Type de prêt :
 Durée du prêt :
 Taux maximal :
 Banque :

☐ **Achat comptant**

Le RESERVATAIRE déclare qu'il paiera en totalité le prix de la vente de ses deniers personnels et sans l'aide d'un prêt. Il apportera ci-après, avant sa signature, la mention manuscrite prescrite par l'article L 313-42 du Code de la consommation.
 Par suite, le présent acte n'est pas soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt, prévue à l'article L 313-41 du même code.

Mention manuscrite : *"Je reconnais être informé de ce que si, contrairement aux indications portées dans le présent acte, je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir du statut de protecteur aux articles L 313-1 et suivants du Code de la consommation."*.....

Conformément à l'article 1174 du Code Civil, cette mention peut être apposée sous forme électronique.

ARTICLE 21 – DATE PREVISIONNELLE D'ACHEVEMENT

La signature de l'acte authentique de vente est prévue pour dans les quatre-vingt-dix (90) jours à compter de la signature des présentes, sous réserve du respect de ce délai, l'achèvement du lot est prévu pour le **2^{ème} trimestre 2027** et la remise des clés aux acquéreurs dans les 60 jours suivant l'achèvement.

ARTICLE 22 – SIGNATURE ET NOTIFICATION ELECTRONIQUE

Conformément à ce qui est sus-exposé aux conditions générales du présent contrat le RESERVATAIRE donne son accord :

- ☒ Pour procéder à la signature électronique du présent contrat
- ☒ Pour l'envoi par lettre recommandée électronique (LRE) de la notification du présent contrat et ce conformément à l'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation ci-dessus relaté.
- ☒ Pour la notification du projet d'acte de vente définitif accompagné de ses annexes par lettre recommandée électronique (LRE) faite par le notaire sus nommé à l'article 18 des présentes.

Le RESERVATAIRE déclare qu'il est en mesure de recevoir lesdites notifications à l'adresse mail suivante (une adresse mail par signataire) :

Adresse mail Acquéreur 1 :

N° téléphone portable Acquéreur 1 :

Adresse mail Acquéreur 2 :

N° téléphone portable Acquéreur 2 :

Paraphe(s)

ARTICLE 23 – DROIT A L'IMAGE

Le RESERVATAIRE, dès lors qu'il sera devenu propriétaire du bien objet des présentes, autorise la société MJ Développement Immobilier et Investissement et ses filiales, à utiliser pour une durée de 10 ans, sans limitation de territoire ou de supports les photos ou documents audio-visuels sur lesquels pourraient figurer son bien dans le cadre de leurs promotions et publicités. Dans le cas contraire, le RESERVATAIRE le signale au RESERVANT en cochant la case suivante ☐.

Fait à le..... en deux (2) exemplaires originaux.

Nom du conseiller :

LE RESERVATAIRE

LE MAITRE D'OUVRAGE