



Il a été préalablement exposé ce qui suit :

Le RESERVANT a acquis ou envisage d'acquérir un terrain sur lequel il projette de réaliser, en une ou plusieurs tranches, une opération de construction, telle que définie ci-après à l'article 1 des conditions particulières et son annexe. Pour cette opération, le RESERVANT a obtenu ou a entrepris d'obtenir les autorisations administratives (notamment permis de démolir, permis de construire, permis de construire modificatif le cas échéant, etc.) dont les caractéristiques figurent également à l'article 1 des conditions particulières.

La réalisation de cette opération est subordonnée à sa faisabilité aux plans juridique, administratif, commercial, technique et financier.

Le RESERVANT se réserve donc la faculté de ne pas donner suite à son projet ou de le modifier si l'appréciation des études poursuivies et des démarches entreprises montre que l'opération d'origine n'est pas possible ou qu'en raison de ses risques, elle n'est pas souhaitable, ce que le RESERVATAIRE accepte expressément.

Pour le cas où l'opération serait réalisée par tranches, Le RESERVANT se réserve expressément toute liberté quant à la nature et aux délais d'exécution des constructions prévues dans les autres tranches que celle dans laquelle se situent les biens objet des présentes, ainsi que la faculté de ne pas réaliser ou de modifier les constructions projetées dans ces autres tranches, ce que le RESERVATAIRE déclare accepter.

Le RESERVATAIRE déclare avoir parfaite connaissance de la localisation de l'opération et de son environnement, s'est déclaré intéressé et a souhaité que lui soit consenti le présent contrat de réservation ayant pour objet de lui garantir l'attribution d'un ou plusieurs lots de l'ensemble immobilier projeté, dans les conditions ci-après définies.

A cet égard, le RESERVATAIRE est dûment informé qu'au stade actuel les détails du programme de construction, de sa consistance et de ses caractéristiques, ne sont pas définitivement arrêtés de sorte que des modifications pourront leur être apportées ultérieurement, ce dont le RESERVATAIRE prend acte.

Par ailleurs, le présent contrat de réservation a été signé postérieurement à la publication au Journal Officiel le 7 août 2015 de la loi n°2015-990 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

Ceci ayant été exposé, il a été convenu ce qui suit :

Il est établi le présent CONTRAT DE RESERVATION PRELIMINAIRE A UNE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT se plaçant dans le cadre des dispositions des articles L 261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, plus spécialement des articles R261-28 à R 261-31 de ce code intégralement reproduits, ci-après.

Le RESERVANT, dans les conditions des articles L. 261-15 et R. 261-25 à R. 261-31 du Code de la construction et de l'habitation, s'engage à l'égard du RESERVATAIRE à lui réserver en leur état futur d'achèvement les biens et droits immobiliers ci-après désignés à l'article 2 des conditions particulières, dont la consistance et les caractéristiques de la construction sont indiquées aux présentes à titre prévisionnel et à lui en offrir la vente pour autant que soient réunies les conditions juridiques, administratives, commerciales, techniques et financières permettant la réalisation de l'opération, ce que le RESERVATAIRE déclare accepter.

Aux présentes sont demeurés annexés une notice technique sommaire indiquant la nature et la qualité des matériaux, les éléments d'équipements particuliers, ainsi qu'un plan masse de l'ensemble immobilier, les caractéristiques et la consistance figurant dans ces annexes ayant un caractère prévisionnel.

Durant le délai convenu à l'article 3 des conditions particulières, le RESERVANT s'interdit de proposer la vente desdits biens à quelque personne que ce soit autre que le RESERVATAIRE.

ARTICLE 1. MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

Le prix stipulé aux conditions particulières s'entend d'un prix incluant la taxe à la valeur ajoutée. En cas de modification du taux actuel de la TVA figurant à l'article 2 des conditions particulières, le prix TTC sera augmenté ou diminué de l'incidence de cette variation. Toute variation de tout impôt, redevance ou taxe qui serait modifié ou deviendrait applicable à l'opération, postérieurement à la signature des présentes, sera directement répercutée sur le prix.

Ce prix déterminé au jour des présentes hors éventuels effets financiers découlant de contraintes particulières d'ordre administratif, géotechnique, hydrogéologique, archéologique ou environnemental est prévu pour être FERME et DEFINITIF et NON REVISABLE.

Dans l'hypothèse de la survenance de l'une ou de plusieurs contraintes, ci-avant définies, le RESERVANT se réserve la faculté, ce qui est accepté par le RESERVATAIRE, de modifier le prix de vente afin de tenir compte des effets financiers induits par les contraintes particulières visées ci-dessus. Dans ce cas, et nonobstant l'application de l'article R. 261-31, b) du code de la construction et de l'habitation reproduit ci-après, le RESERVATAIRE pourra, sous huit (8) jours de la réception de la modification du prix de vente qui lui sera adressée par le RESERVANT par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, notifier à ce dernier dans les mêmes formes son refus d'accepter cette modification et invoquer la résolution des présentes pour demander la restitution du dépôt de garantie, sans indemnité d'aucune sorte entre les parties, et ce pour quelque raison que ce soit. De ce fait, le RESERVANT ne prendra pas en considération la franchise de 5% prévue par l'article R. 261-31 b) du code de la construction et de

CONDITIONS GENERALES

l'habitation.

Sans refus exprès du RESERVATAIRE à la modification du prix dans le délai sus indiqué, le prix sera majoré ainsi qu'il a été indiqué supra.

Le prix éventuellement majoré et porté dans l'acte de vente sera ferme et définitif et non révisable si l'acte authentique est régularisé dans le délai d'un mois et 8 jours à compter de la notification du projet d'acte de vente au RESERVATAIRE.

En application des dispositions des articles R. 261-26 et R. 261-31 du code de la construction et de l'habitation, il est expressément prévu que pour le cas où l'acte authentique n'aurait pas été signé par le fait du RESERVATAIRE à l'expiration du délai susvisé, sauf pour le RESERVANT à préférer se prévaloir des dispositions prévues ci-après à l'article 4- 3° des présentes conditions générales, le prix sus-indiqué sera révisé à l'époque de la vente à concurrence de 70 % de la variation de l'index national du bâtiment tous corps d'état identifié sous le symbole BT 01, publié au Journal officiel par le ministre chargé de la construction et de l'habitation sur la base du dernier indice publié au jour de la signature de la présente réservation, l'indice appliqué étant le dernier indice publié au jour de la signature de l'acte de vente.

Le prix sera payable selon les modalités suivantes :

STADE D'AVANCEMENT DES TRAVAUX Du Lot Denfert	POURCENTAGE A CHAQUE STADE	EXIGIBLE EN CUMULE
Dépôt de garantie	5 %	5 %
Déclaration d'ouverture du chantier (DROC)	25 %	30 %
Achèvement des fondations	5 %	35 %
Achèvement du plancher bas du 1er sous-sol	10 %	45 %
Achèvement du plancher bas du RDC	10 %	55 %
Achèvement du plancher bas du 2e étage	10 %	65 %
Mise hors d'eau	5 %	70 %
Démarrage des menuiseries extérieures	10 %	80 %
Démarrage des cloisonnements intérieurs	10 %	90 %
Achèvement des travaux	5 %	95 %
Remise des clés*	5 %	100 %

* paiement uniquement par chèque de banque.

* paiement uniquement par chèque de banque.

Il est précisé, d'une part, que le prix ne comprend pas le coût des travaux supplémentaires par rapport aux prévisions de la présente réservation qui seraient demandés par le RESERVATAIRE et, d'autre part, qu'en cas de jumelage de plusieurs lots, le prix comprend le coût des travaux strictement nécessaires audit jumelage, à l'exclusion du coût de l'escalier et de la trémie dans le cas d'un duplex.

Les fractions de prix faisant l'objet d'appels de fonds ne portent pas intérêt mais tout retard de paiement par rapport au délai indiqué dans l'appel de fonds donnera lieu, de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, à une indemnité de 1 % de la somme exigée par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier, étant expressément précisé que cette stipulation ne peut en aucun cas valoir accord de délai de règlement.

Les fractions de prix s'entendent par immeuble et/ou bâtiment lors de la réalisation d'un ensemble immobilier

ARTICLE 2. PLAN DE FINANCEMENT

Pour le cas où le RESERVATAIRE envisage de financer son acquisition au moyen d'un ou plusieurs prêts, il s'oblige à déposer une ou plusieurs demandes de prêts, dont les caractéristiques sont définies en annexe Connaissance du client / Plan de financement, auprès d'un ou plusieurs établissements bancaires, dans les quinze (15) jours suivants la date de première présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception par laquelle le présent contrat lui sera notifié, et à notifier au RESERVANT la copie du récépissé du dépôt de sa demande dans les trois (3) jours de ce dépôt.

Il s'oblige à vérifier la régularité des offres qui lui seront faites et des acceptations qu'il en fera, et à transmettre une copie de ces offres de prêt dans les quinze (15) jours de leur réception au RESERVANT, une fois le délai de réflexion de 11 jours purgé.

Il s'oblige, s'il constate des irrégularités de nature à interdire l'utilisation de l'un ou l'autre prêt, ou s'il constate que le contrat de prêt est soumis à une clause résolutoire, à informer le RESERVANT de la non-obtention dudit prêt dans les conditions prévues ci-dessus dans un délai de huit (8) jours.

Si le RESERVATAIRE n'a pas satisfait aux obligations ci-dessus, le présent contrat sera résolu de plein droit et le dépôt de garantie restera acquis au RESERVANT.

La condition suspensive stipulée à l'article 12.4 des conditions générales sera réalisée par l'obtention du ou des prêts susvisé(s) dans le délai de :

- Trois mois à compter de la notification du présent contrat dans le cas où les travaux n'ont pas démarré
- 45 jours à compter de la notification du présent contrat dans le cas où les travaux ont démarré.

CONDITIONS GENERALES

Si la condition suspensive n'est pas réalisée dans le délai prévu, le présent contrat sera caduc de plein droit et le RESERVATAIRE disposera d'un délai de huit (8) jours à l'expiration du délai de trois mois ou quarante-cinq jours susvisés pour notifier au RESERVANT, par lettre recommandée avec accusé de réception, la non-obtention de son prêt en lui joignant le ou les justificatifs de refus émanant du (ou des) établissements bancaires sollicités. A défaut, le dépôt de garantie restera acquis au RESERVANT.

Par ailleurs, si le défaut d'obtention du ou des prêts résulte de la faute du RESERVATAIRE (notamment s'il a négligé en faire la demande ou en ne donnant pas les informations utiles, s'il a refusé le ou les offres de manière injustifiée...), le dépôt de garantie restera acquis au RESERVANT en application de l'article 1304-3 Code civil.

En cas de non-obtention de son prêt, le RESERVATAIRE autorise le RESERVANT à le mettre en relation avec un autre établissement bancaire de son choix en vue d'obtenir un financement conforme aux caractéristiques indiquées en annexe Connaissance du client/Plan de financement.

Le RESERVANT informe le RESERVATAIRE que la cession de son premier rang de privilège de vendeur au profit des établissements financiers ne pourra intervenir qu'à la double condition que les fonds propres du RESERVATAIRE devenu ACQUEREUR soient utilisés au paiement des premiers appels de fonds, préalablement à la libération du ou des prêt(s) et que les établissements financiers s'engagent à libérer, sans condition et sur simple présentation des appels de fonds, l'intégralité des fonds empruntés entre les mains du RESERVANT devenu VENDEUR.

De même la renonciation à l'action résolutoire du RESERVANT devenu VENDEUR n'interviendra qu'à compter de la libération intégrale des fonds propres entre les mains du RESERVANT devenu VENDEUR.

ARTICLE 3. MODALITES DE RÉALISATION DE LA VENTE

Pour que la vente se réalise, le RESERVANT notifiera au RESERVATAIRE, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire et dans le délai spécifié à l'article 3 des conditions particulières, le projet d'acte de vente des biens objet de la présente réservation.

Conformément à l'article R. 261-30 du Code de la construction et de l'habitation, la notification sera faite par le RESERVANT, ou par le notaire désigné à l'article 3 des conditions particulières, chargé de procéder à la régularisation de l'acte de vente, un mois au moins avant la date proposée pour la signature de l'acte de vente par devant Notaire, laquelle sera mentionnée dans ladite notification.

La vente des biens objets de la présente réservation, si elle se réalise, 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 à usage d'habitation et professionnel et aux charges et conditions des présentes.

ARTICLE 4. DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la réservation qui lui est consentie, le RESERVATAIRE s'oblige à verser dans les conditions ci-dessous à un compte ouvert à son nom auprès du notaire ou de l'organisme financier désignés aux articles 2 et 3 des conditions particulières, la somme indiquée à l'article 2 des conditions particulières, à titre de dépôt de garantie.

1° En cas de réalisation de la vente, l'indisponibilité cessera et le montant du dépôt sera viré par le dépositaire au compte du vendeur pour servir au paiement de la fraction du prix payable par l'acquéreur le jour de la signature de l'acte de vente, à due concurrence.

2° Au cas où le RESERVANT n'offrirait pas la vente dans le délai ci-dessus fixé, ou bien au cas où la vente serait offerte et où le RESERVATAIRE renoncerait à acquérir pour l'une des causes prévues par l'article R. 261-31 du Code de la construction et de l'habitation ou encore pour le cas où il serait fait application des dispositions des articles L. 313-41 du Code de la consommation, le dépôt de garantie sera restituée au RESERVATAIRE, sans autre forme d'indemnité pour quelque motif que ce soit.

De même, le dépôt de garantie sera restitué au RESERVATAIRE s'il ne donne pas suite à sa réservation en raison de la modification éventuelle du prix pour sujétions imprévues ainsi qu'il est dit à l'article 1 des présentes conditions générales.

3° Au cas où, la vente lui ayant été offerte, le RESERVATAIRE renoncerait à acquérir, de même que pour le cas où il ne se présenterait pas à la convocation du RESERVANT, ne verserait pas la fraction du prix alors exigible ou refuserait de signer l'acte de vente, pour une cause autre que celles visées au 2° du présent article, le montant du dépôt de garantie restera acquis au RESERVANT qui retrouvera alors sa pleine et entière liberté pour remettre les biens en vente, si bon lui semble.

ARTICLE 5. DEFINITION DE L'ACHEVEMENT

L'achèvement de la construction dans laquelle se trouvent les biens réservés s'entend, au sens de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, dès lors que seront exécutés les ouvrages et installés les éléments d'équipement permettant une utilisation des biens réservés conforme à leur destination.

La date prévisionnelle de livraison est indiquée à l'article 1 des conditions particulières. Il est précisé que les dates d'avancement des travaux ou de livraison sont approximatives et peuvent être retardées en raison de la survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Pour l'application de cette disposition, seront notamment considérés comme causes légitimes de prorogation du délai de livraison les événements suivants :

- les mesures sanitaires prescrites par les autorités administratives ainsi que les cas d'épidémies ou de pandémies ayant une incidence sur l'organisation ou le déroulement du chantier, en ce compris le cas du Covid -19
- le recours contre les autorisations administratives délivrées au RESERVANT ;
- les intempéries justifiées par une attestation du maître d'œuvre sur la base des relevés météorologiques de la station la plus proche,

- inondations, dégâts des eaux, incendie ;
- la grève, qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes, ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier;
 - la liquidation des biens, le redressement ou la liquidation judiciaire, la cessation de paiement ou la déconfiture de l'un des intervenants sur le chantier ;
 - la défaillance et/ou l'abandon de chantier de l'un des intervenants du chantier ; cette défaillance ou cet abandon devront être attestés par le maître d'œuvre d'exécution ; les accidents de chantier ;
 - les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre, limiter ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au RESERVANT ;
 - les fouilles archéologiques ;
 - les travaux nécessaires à la dépollution du site ; les travaux de confortation du sol et du sol sous (fondations spéciales, comblement de carrières...)
 - les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes et actes de terrorisme ;
 - les décisions, mesures, contraintes ou prescriptions administratives imposant des limitations ou interdictions de circulation sur les voies de desserte ou d'accessibilité au chantier ;
 - le retard des organismes concessionnaires ;
 - la délivrance tardive de l'autorisation de monter la grue, par l'autorité administrative compétente, par rapport au planning des opérations (la justification de ce retard sera suffisamment établie par le double de la demande faite par l'entreprise de gros œuvre et l'attestation du maître d'œuvre d'exécution constatant le retard pris sur le planning) ;
 - les retards de paiement de l'acquéreur tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs réclamés par l'acquéreur et que le vendeur aura acceptés de faire réaliser.
 - retards imputables à l'aménageur de la ZAC au titre de la réalisation des travaux situés aux abords du Programme Immobilier

S'il survient un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, l'époque prévue pour la livraison serait différée d'un temps égal au double du temps pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

Le RESERVANT devenu VENDEUR notifiera au RESERVATAIRE devenu ACQUEREUR le certificat de l'architecte ou du maître d'œuvre attestant l'achèvement tel qu'il est défini à l'article R. 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le VENDEUR invitera l'ACQUEREUR à procéder à la livraison aux jour et heure fixés moyennant le respect d'un préavis de huit (8) jours. Audit jour, il sera procédé contradictoirement à l'établissement d'un procès-verbal et au paiement de la partie du prix de vente exigible le jour de la livraison. L'ACQUEREUR aura la faculté d'insérer audit procès-verbal les réserves qu'il croira devoir formuler quant aux malfaçons et aux défauts de conformité avec les prévisions du contrat. L'établissement du procès-verbal contenant ou non des réserves vaudra livraison et prise de possession. Il est spécifié que la remise des clés ne pourra intervenir que si l'ACQUEREUR a payé la totalité du prix de vente, en principal, revalorisations éventuelles et intérêts de retard éventuels, et travaux modificatifs éventuels.

Il est rappelé au RESERVATAIRE, que par application des dispositions de l'article R. 261-1 du code de la construction et de l'habitation, l'absence de finition simultanée des parties privatives et des parties communes ou des ouvrages d'intérêt commun ne saurait être invoquée par celui-ci comme constituant une cause faisant obstacle à la livraison dès lors qu'auront été exécutés et auront été installés les ouvrages et les éléments d'équipement indispensables à l'utilisation, conformément à leur destination, des biens désignés à l'article 2 des conditions particulières.

ARTICLE 6. CONSISTANCE DES BIENS RESERVES

La consistance des biens réservés résulte, outre ce qui est stipulé à l'article 2 des conditions particulières, des plans annexés au présent contrat et dont le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu un exemplaire, étant précisé que ces plans sont susceptibles de recevoir des modifications pour des raisons d'ordre technique ou administratif de la part du RESERVANT, jusqu'à la mise au point définitive des plans d'exécution avec les entrepreneurs.

ARTICLE 7. CARACTERISTIQUES PREVISIONNELLES DE LA CONSTRUCTION

La qualité de la construction résulte de la notice descriptive sommaire des parties privatives et communes de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier, annexée au présent contrat et dont le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu un exemplaire.

Cette notice descriptive sommaire indique, à titre prévisionnel, le niveau de performance énergétique de l'immeuble, la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement privatifs ainsi que des équipements collectifs qui présentent une utilité pour les biens réservés, étant précisé que cette notice pourra recevoir toute modification que le RESERVANT jugera utile ou nécessaire.

ARTICLE 8. SERVITUDES

L'immeuble supportera toutes les charges et servitudes résultant, le cas échéant, du permis de construire et de ses modifications éventuelles ainsi que du règlement de copropriété et, le cas échéant, de l'état descriptif de division en volumes que le RESERVANT établira, le RESERVATAIRE étant, par ailleurs, tenu d'adhérer à la copropriété et, le cas échéant, à l'association syndicale libre qui sera constituée.

ARTICLE 9. CONDITIONS DE LA VENTE

Le RESERVANT :

CONDITIONS GENERALES

- S'oblige à vendre les locaux considérés dans l'état conforme aux plans définitifs et à la notice descriptive de la construction, des modifications pouvant y être apportées par le RESERVANT pour des raisons d'ordre technique ou administratif ;

Etant ici précisé que les différences de moins de cinq pour cent (5 %) des surfaces ou cotes exprimées par les plans qui seront annexés à l'acte de vente seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation

- S'oblige à donner la jouissance des biens objet de la présente réservation au RESERVATAIRE après achèvement, au sens de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation et paiement du solde du prix, étant précisé que la résolution de la vente pour non-paiement du prix 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 ce chef de demander en outre réparation du préjudice effectivement subi ;

- S'oblige à offrir au RESERVATAIRE une des garanties d'achèvement prévues par les articles R. 261-17 à R. 261-24 du Code de la construction et de l'habitation ;

- Conservera la qualité de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement de l'immeuble et reçoit d'ores et déjà du RESERVATAIRE le pouvoir irrévocable de conclure, après la vente s'il y a lieu, toutes conventions de cession de terrains, de cours communes, de servitudes ou autres, ainsi que de déposer toute demande de permis de construire modificatif ou d'autorisation administrative qui s'avérerait nécessaire ou utile à la bonne réalisation de l'immeuble.

Le RESERVATAIRE :

S'oblige à supporter et acquitter tous les droits et taxes, participations et autres redevances, y compris ceux qui viendraient à être modifiés ou créés et, d'une manière générale, tous les frais entraînés par la vente, notamment les honoraires du notaire, le salaire du conservateur des Hypothèques, les frais d'élaboration du règlement de copropriété et, s'il y a lieu, de l'état descriptif de division en volumes, à concurrence de sa quote-part, ainsi que ceux afférents aux prêts éventuellement sollicités par lui ;

Supportera les charges de copropriété de l'immeuble à compter de la date à laquelle il aura été notifié au RESERVATAIRE que les locaux sont mis à sa disposition ;

S'interdit formellement de pénétrer en cours de construction, en raison des dangers inhérents au chantier, sur le terrain d'assiette de l'opération, dans l'immeuble vendu ou dans toute autre partie de l'immeuble construit par le RESERVANT, sans l'autorisation expresse de ce dernier, sous peine, en cas d'accident, d'avoir à en supporter seul les conséquences sans recours contre le RESERVANT.

ARTICLE 9 BIS GARANTIES LEGALES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau des délais pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie.

Garanties	Délais	Point de départ	Textes
Vices apparus avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession	1 mois	Le plus tardif des 2 événements : Réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	1642-1 Code civil et 1648 alinéa 2 du code civil
Parfait achèvement	1 an	Réception	1792-6 al 2 Code civil
Bon fonctionnement éléments d'équipements dissociables	2 ans	Réception	1792-3 Code civil
Dommages compromettant la solidité de l'ouvrage ou rendant impropre l'ouvrage à sa destination ou bien affectant la solidité d'éléments d'équipements indissociables	10 ans	Réception	1646-1, 1792 et 1792-2 Code civil

ARTICLE 10. MENTIONS LEGALES

10.1 – REPRODUCTION DES DISPOSITIONS DU CODE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Pour satisfaire aux prescriptions de l'article R. 261-27 du Code de la construction et de l'habitation, les dispositions des articles R.261-28 à R.261-31 du Code de la construction et de l'habitation sont ci-après littéralement rapportées :

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

«Article R. 261-29 : Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du RESERVATAIRE dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des 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».

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

«Article R. 261-31 : Le dépôt de garantie est restitué sans retenue ni pénalité au 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 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 %.

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».

10.2 - LOI SCRIVENER N°79-596 DU 13 JUILLET 1979

Si le RESERVATAIRE déclare qu'il paiera en totalité le prix de vente de ses deniers personnels et sans l'aide, ni directement ni indirectement, même partiellement, d'un prêt, ou que le ou les prêts qui sont nécessaires à son financement ont été obtenus par lui, il apposera à l'article 4.2 des conditions particulières, avant sa signature, la mention manuscrite suivante, prescrite par l'article 18 de la loi n°79-596 du 13 juillet 1979, reproduit à l'article L 313-42 du Code de la Consommation :

« 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 la loi n°79-596 du 13 juillet 1979 reproduit aux articles L311-1 et suivants du Code de la consommation ».

Par suite de quoi, le présent contrat de réservation ne sera pas soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt, prévue par l'article 17 de ladite loi, reproduit à l'article L 313-41 du Code de la Consommation.

10.3 MODALITES DE RETRACTATION DU RESERVATAIRE

Conformément à l'article 20 de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 dite « SRU », modifié par l'article 210 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015 dite loi Macron, reproduit à l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, le RESERVATAIRE pourra, dans le délai de **dix (10) jours** à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception par laquelle lui sera notifié le présent contrat de réservation, exercer sa faculté de rétractation par l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception au RESERVANT. Dans ce cas le dépôt de garantie, s'il a été effectué, sera restitué au RESERVATAIRE par le dépositaire, sans retenue ni pénalité, dans les meilleurs délais ; à cet effet, la rétractation sera notifiée par le RESERVATAIRE au dépositaire dans la même forme que ci-dessus.

« Article L271-1 Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte. Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes. Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret. Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse. Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de dix jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux 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.»

10.4 TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES

Le Règlement (EU) 2016/679 du Parlement Européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement de données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, autrement appelé le Règlement général sur la protection des données (RGPD) fixe le cadre juridique applicable aux traitements de données à caractère personnel. Le Groupe OGIC a établi une politique relative au traitement des données personnelles de ses clients disponible en ligne sur le site internet www.ogic.fr. Afin d'accompagner ses clients dans leur acquisition, le Groupe est amené à traiter des données. Les données personnelles sont nécessaires pour l'exécution du contrat. Elles sont également collectées pour d'autres fins (actions commerciales, statistiques...). Le traitement peut être géré directement par le Groupe Ogic ou par le biais de l'un de ses sous-traitants. Les données sont conservées pour une période strictement nécessaire. Passé les délais de conservation, les données seront supprimées ou anonymisées. Le RESERVATAIRE bénéficie de différents droits (droits d'accès, droit de rectification, droit à l'effacement, droit à la limitation, droit à la portabilité...). Ces droits peuvent être exercés en adressant un courrier électronique au responsable du traitement à l'adresse e-mail marketing@ogic.fr. Le RESERVATAIRE dispose enfin du droit d'introduire une réclamation auprès de l'autorité de contrôle, à savoir la CNIL. Par la signature du présent contrat, le RESERVATAIRE reconnaît avoir pris connaissance de la politique de confidentialité du Groupe OGIC disponible sur son site internet et 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. Le RESERVATAIRE autorise le RESERVANT à transmettre, éventuellement, des données ou informations le concernant à des sous-traitants qui devront respecter les obligations du RGPD. Conformément à l'article L. 223-1 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 : www.bloctel.gouv.fr.

10.5 LUTTE CONTRE L'HABITAT INSALUBRE

Article L.551-1 du Code de la construction et de l'habitation :

« I.- Pour l'application de la peine d'interdiction d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement prévue au 5° bis de l'article 225-19 du code pénal, au 3° du IV de l'article L. 1337-4 du code de la santé publique et au 3° du VII de l'article L. 123-3 et au 3° du III de l'article L. 511-6 du présent code, le notaire chargé d'établir l'acte authentique de vente d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement vérifie si l'acquéreur personne physique ou l'un des associés ou mandataires sociaux de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur a fait l'objet de l'une de ces condamnations. A cette fin, le notaire interroge l'Association pour le développement du service notarial placée sous le contrôle du Conseil supérieur du notariat, qui demande consultation du bulletin n° 2 du casier judiciaire de l'acquéreur au casier judiciaire national automatisé. L'Association pour le développement du service notarial indique au notaire si l'acquéreur a fait l'objet d'une condamnation définitive à la peine mentionnée au premier alinéa du présent article. »

ARTICLE 11. FACULTE DE SUBSTITUTION

Le RESERVANT pourra se substituer dans les droits et obligations résultant des présentes toute autre société de son choix, ce que le RESERVATAIRE accepte expressément.

ARTICLE 12. CONDITIONS SUSPENSIVES

12.1 - CONDITION SUSPENSIVE D'ACQUISITION DES TERRAINS

Le présent contrat de réservation est conclu sous la condition suspensive d'acquisition du terrain d'assiette de l'opération de construction, telle que définie à l'article 1 des conditions particulières ainsi que du terrain d'assiette du lot ROBIN ORATOIRE

12.2 - CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES (PERMIS DE DEMOLIR, PERMIS DE CONSTRUIRE, etc.)

Le présent contrat de réservation est conclu, au bénéfice du RESERVANT, sous la condition suspensive d'obtention par le RESERVANT de toutes autorisations administratives autorisant la réalisation des Biens objet du présent contrat ainsi que du Projet Immobilier tel que décrit dans l'annexe et le projet ROBIN ORATOIRE devenues définitives, c'est-à-dire purgées de tout sursis, recours et retrait.

12.3 - CONDITION SUSPENSIVE RELATIVE A L'OBTENTION D'UNE GARANTIE FINANCIERE D'ACHEVEMENT

Le présent contrat de réservation est conclu sous la condition suspensive d'obtention d'une Garantie Financière d'Achèvement de l'opération de construction, telle que définie à l'article 1 des conditions particulières.

12.4 - CONDITION SUSPENSIVE RELATIVE AU FINANCEMENT DU RESERVATAIRE

Le présent contrat de réservation est conclu sous la condition suspensive d'obtention par le RESERVATAIRE d'un ou plusieurs prêts répondant aux caractéristiques définies à l'article 4.1 des conditions particulières.

12.5 - CONDITION SUSPENSIVE DE REITERATION CONCOMITANTE DU LOGEMENT

Le présent contrat de réservation est conclu, au bénéfice du RESERVANT, sous la condition suspensive de signature concomitante de l'ensemble des Biens réservés par le RESERVATAIRE, tant au titre du présent contrat qu'au titre du contrat portant sur un ou plusieurs logements situés dans le lot DENFERT ou le lot ROBIN/ORATOIRE.

ARTICLE 13. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Le RESERVATAIRE déclare parfaitement connaître la situation et l'environnement du programme immobilier. Conformément aux articles L 125-5 et R. 125-26 du Code de l'Environnement, il déclare avoir pris connaissance de l'Etat des risques et pollutions établi par le RESERVANT et annexé au présent contrat de réservation.

Le RESERVANT déclare qu'il n'a pas été informé par le propriétaire actuel des biens, en application des dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement qu'un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des dispositions de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances a affecté les Biens.

ARTICLE 14. COPROPRIETE

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

Le RESERVANT déposera un état descriptif de division et un règlement de copropriété régissant l'Immeuble dont dépendent les Biens objet des présentes auprès du notaire désigné à l'article 3 des conditions particulières.

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

ENSEMBLE IMMOBILIER COMPLEXE

Pour le cas où l'immeuble dans lequel se trouvent les biens objet des présentes dépendrait d'un ensemble immobilier plus vaste, la gestion, l'entretien et la propriété des voies de circulation, des réseaux divers affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les fonds de l'ensemble immobilier ou de plusieurs d'entre eux, les espaces libres ou verts et d'une façon générale tous les ouvrages et aménagements d'intérêt commun seront régis par un cahier des charges et des servitudes ainsi que par les statuts d'une association syndicale libre de propriétaires, conformes aux dispositions de l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004 et à celles de son décret d'application n°2006-504 du 3 mai 2006, qui seront déposés par le RESERVANT auprès du notaire désigné à l'article 3 des conditions particulières.

ARTICLE 15. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent contrat et de ses suites, le RESERVANT élit domicile en son siège social et le RESERVATAIRE en sa demeure, tels qu'indiqués en tête des conditions particulières.

ARTICLE 16. REMISE DE PIECES

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu, annexés aux présentes :

1. un exemplaire des présentes conditions générales du contrat de réservation ;
2. un exemplaire des conditions particulières
3. l'annexe aux conditions particulières
4. les plans visés à l'article 6 des conditions générales, signés par le RESERVANT et par le RESERVATAIRE et comprenant, selon la nature du programme et des lots réservés figurant à l'article 2 des conditions particulières :
 - le plan du ou des lot(s) réservé(s), incluant le plan masse de l'ensemble immobilier ;
 - le plan du sous-sol (ou de rez-de-chaussée extérieur) où figure le ou les emplacement(s) de stationnement réservé(s) ;
 - le plan de localisation du bâtiment dans lequel se trouvent le ou les lot(s), la ou les cave(s) et le ou les emplacement(s) de stationnement réservés, dans le cas où il y a plusieurs bâtiments.
5. la notice technique sommaire visée à l'article 7 des conditions générales ;
6. l'Etat des Risques / Document d'information en secteur SIS
7. La fiche Plan de financement/ Connaissance du Client
8. Le document d'information relatif au Plan d'exposition au bruit visé à l'article L112-1 du code de l'urbanisme

17. MEDIATION

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

Néanmoins, en vue de leur résolution amiable, le RESERVATAIRE peut adresser toutes réclamations au RESERVANT.

CONDITIONS GENERALES

A défaut d'accord entre les parties, le RESERVATAIRE est informé que le RESERVANT relève du médiateur de la consommation MEDIMMOCONSO qui peut être saisi par voie postale à l'adresse suivante : Association MEDIMMOCONSO, 3 Avenue Adrien Moisant, 78400 CHATOU, ou depuis son site Internet <http://medimmoconso.fr/>, à l'adresse mail suivante : contact@medimmoconso.fr. »

18. NOTIFICATION PAR LRAR ou LRE

Conformément à l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation reproduit à l'article 10.3, le présent contrat de réservation sera adressé par le RESERVANT au RESERVATAIRE par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Pour l'exécution des notifications prévues au contrat, et notamment celle de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, les parties acceptent de recourir à la lettre recommandée électronique avec avis de réception. A cet effet, le RESERVATAIRE communique son adresse mail. Le RESERVATAIRE reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive de compte email indiqué tant pour son accès et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants. Il déclare disposer des moyens techniques afin d'accéder aux courriers recommandés électroniques depuis un navigateur fiable. Il s'engage à communiquer tout changement d'adresse mail, à avoir suffisamment d'espace libre pour recevoir les notifications et à ne pas filtrer les notifications. Jusqu'à réception d'une notification, toute action effectuée par le RESERVATAIRE au travers de son compte email sera réputé effectué par lui et relèvera de sa responsabilité. En cas de pluralité de RESERVATAIRES, les dispositions s'appliquent à chacun d'eux. Le tiers chargé de l'acheminement l'informerá par courriel qu'une lettre recommandée électronique va lui être envoyée et qu'il a la possibilité dans le délai de 15 jours à compter du l'envoi de cette information, de l'accepter ou de la refuser. Le RESERVANT reconnaît que le procédé est conforme à l'article L.100 du Code des postes et des télécommunications électroniques.

Le RESERVATAIRE aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de 10 jours calendaires à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte. 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 RESERVATAIRE exercera le cas échéant sa faculté de rétractation auprès du RESERVANT 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, le contrat de réservation ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle.

19. SIGNATURE ELECTRONIQUE

Les Parties reconnaissent avoir connaissance de l'utilisation de la solution de signature électronique proposée par DocuSign France et que le procédé proposé par DocuSign France met en œuvre une signature électronique au sens des dispositions de l'article 1367 du Code civil. Chaque Partie reconnaît et accepte que la conservation de la Convention par DocuSign France et de toutes les informations y afférentes enregistrées et/ou signées électroniquement, permet de satisfaire à l'exigence de fiabilité et d'intégrité au sens des dispositions de l'article 1379 du Code civil. Chaque Partie reconnaît et accepte que la date et l'horodatage de la Convention et les signatures électroniques lui sont opposables et qu'ils prévaudront entre les Parties. Chaque Partie reconnaît et accepte que la signature électronique de la Convention telle que proposée par DocuSign France présente un niveau de fiabilité suffisant pour identifier son signataire et garantir son lien avec la Convention à laquelle sa signature est attachée. En conséquence, les Parties accordent à la solution de signature électronique proposée par DocuSign France une présomption de fiabilité, jusqu'à preuve contraire, équivalente à celle accordée à la signature électronique qualifiée visée à l'article 1367 alinéa 2 du Code civil et à l'article 1er du décret 2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique, de sorte qu'il appartiendra à toute Partie contestant la fiabilité de la solution de signature électronique proposée par DocuSign France, de prouver l'absence de fiabilité du procédé utilisé. Ainsi, chaque Partie reconnaît et accepte expressément que la Convention signée au moyen de la solution de signature électronique proposée par DocuSign France :

- (i) A la même valeur probante qu'un écrit signé et/ou daté de façon manuscrite sur papier ;
- (ii) Est valable et opposable à son égard et à celui des autres Parties ; et
- (iii) Est admissible devant les tribunaux et/ou toute administration à titre de preuve littérale de leur existence et du contenu de l'acte juridique qui y est attaché.

Le présent article constitue une convention de preuve au sens de l'article 1368 du Code civil.

Fait à : _____

Le : _____ en 5 exemplaires originaux.

Le Réservant (Société)

Le(s) Réservataire(s) (Client(s))

« Lu et approuvé, bon pour réservation »

*une semaine comporte cinq jours ouvrés et six jours ouvrables : les cinq jours ouvrés auxquels on ajoute le samedi.