

## CONTRAT DE RESERVATION

Régi par les articles L.261-15 et R.261-25 à R.261-31 du Code de la construction et de l'habitation

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

**1**

La **société SCCV COTEAUX 23**

Société Civile de Construction Vente au capital de 1.000,00€

Dont le siège social est 8 Rue des Augustins 57000 Metz

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de METZ sous le n°941 209 652

Ou toute société qui se substituerait à elle.

Ci-après dénommée le « **RESERVANT** »

Elle-même représentée par .....

Et

**2**

### VARIANTE 1 – si le RESERVATAIRE est une personne physique

RESERVATAIRE	CO- RESERVATAIRE
NOM : .....	NOM : .....
Nom de jeune fille : .....	Nom de jeune fille : .....
Prénom : .....	Prénom : .....
Adresse : .....	Adresse : .....
.....	.....
Date de naissance : .....	Date de naissance : .....
Lieu de naissance : .....	Lieu de naissance : .....
Profession : .....	Profession : .....
Nationalité : .....	Nationalité : .....
Téléphone : .....	Téléphone : .....
E-mail : .....	E-mail : .....
.....	.....
Régime matrimonial adopté :	Régime matrimonial adopté :
<input type="checkbox"/> Communauté légale <input type="checkbox"/> Séparation de biens <input type="checkbox"/> PACS	<input type="checkbox"/> Communauté légale <input type="checkbox"/> Séparation de biens <input type="checkbox"/> PACS
<input type="checkbox"/> Autres.....	<input type="checkbox"/> Autres.....
Contrat reçu par Maitre.....	Contrat reçu par Maitre.....
le..... modifié le.....	le..... modifié le.....

Joindre :  
 - copie d'une pièce d'identité en cours de validité, comportant photo et signature ;  
 - copie d'une seconde pièce d'identité en cours de validité, comportant photo et signature ;  
 - un justificatif de domicile de moins de trois mois à la date de signature du contrat de réservation ;  
 - fiche d'informations du réservataire.

## VARIANTE 2 – si le RESERVATAIRE est une personne morale

SOCIETE
DENOMINATION : .....
Siège social : .....
.....
Capital : .....
Numéro SIREN : .....
Greffe d'immatriculation : .....
Représentant : .....

Joindre : - copie des statuts ;  
- extrait Kbis de moins de trois mois à la date de signature du contrat de réservation ;  
- formulaire d'évaluation des tiers (KYC/SAPIN2).

### Fin des variantes

Ci-après dénommé(s) le "RESERVATAIRE"

#### FACULTE DE SUBSTITUTION

Le RESERVATAIRE est autorisé dès à présent à se substituer dans le bénéfice des présentes, toute personne morale après avoir obtenu l'agrément du RESERVANT, sous réserve qu'il ne soit remis en cause aucune des dispositions des présentes par le substitué et/ou le substituant et que le substituant reste solidaire du substitué jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement.

Dans ce cas, le substitué reprendra alors la dénomination de RESERVATAIRE dans le présent acte.

La substitution ne pourra intervenir qu'à titre gratuit.

### CONDITIONS PARTICULIERES DE L'OPERATION

#### LOGEMENT LOCATIF INTERMEDIAIRE

Le **Réservant** attire l'attention du **Réservataire** sur les dispositions :

- De l'article 279-0 bis A du Code Général des Impôts, qui dispose :

« I.-Relèvent du taux réduit de 10 % les livraisons de logements répondant aux conditions suivantes :

1° Les logements sont destinés par le preneur à la location à usage de résidence principale en exonération de taxe sur la valeur ajoutée et les conditions cumulatives suivantes sont remplies :

a) Les locataires sont des personnes physiques dont les ressources, appréciées à la date de conclusion du bail, n'excèdent pas les plafonds mentionnés au premier alinéa du III de l'article 199 novovicies ;

b) La location est proposée aux conditions économiques suivantes :

-sauf lorsqu'ils relèvent de l'hypothèse prévue au dernier alinéa du présent b, le loyer mensuel n'excède pas, en cas de location nue, les plafonds mentionnés au III de l'article 199 novovicies ou, en cas de location meublée, des plafonds déterminés par décret en fonction de la localisation du logement et de son type ;

-lorsqu'ils font partie d'une résidence-services mentionnée à l'article L. 631-13 du code de la construction et de l'habitation, la part de la quittance relative au loyer et la part de la quittance relative aux services non individualisables n'excèdent pas des plafonds fixés par décret. Les plafonds de la part de la quittance relative au loyer sont déterminés en fonction de la localisation et du type des logements. Les plafonds se rapportant à la part de la quittance relative aux services non individualisables sont déterminés en fonction de ces mêmes paramètres et de la nature de ces services ;

2° Le destinataire de la livraison ou, en cas de démembrement, l'usufruitier est une personne morale ;

3° Les logements sont situés, à la date du dépôt de la demande de permis de construire :

a) Sur le territoire de communes classées par l'arrêté mentionné au IV de l'article 199 novovicies du présent code ;

b) Sur le territoire de communes de réindustrialisation où sont réalisés des projets d'intérêt national majeur, au sens du I de l'article L. 300-6-2 du code de l'urbanisme ;

c) Dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme, au sens de l'article L. 312-3 du même code, comportant la transformation d'une zone d'activité économique, au sens de l'article L. 318-8-1 dudit code, d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation ou d'une opération de requalification de copropriétés dégradées prévue à l'article L. 741-1 du même code ;

d) Sur le territoire des communes qui ont conclu un contrat de projet partenarial d'aménagement mentionné à l'article L. 312-1 du code de l'urbanisme ou une convention d'opération de revitalisation de territoire prévue à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation ;

4° Les logements répondent aux conditions de localisation mentionnées au A du II du présent article ou sont intégrés au sein d'ensembles immobiliers répondant à la condition de mixité prévue au B du même II. Le présent 4° n'est pas applicable aux logements faisant partie d'une résidence-services mentionnée à l'article L. 631-13 du code de la construction et de l'habitation ;

5° Les logements résultent :

a) D'une construction nouvelle ou d'une transformation de locaux affectés à un usage autre que l'habitation par des travaux mentionnés au 2° du 2 du I de l'article 257 du présent code ;

b) D'une opération d'acquisition-amélioration, au sens du 6° du I de l'article 278 sexies, dans des bâtiments ou des parties de bâtiment à usage résidentiel qui conduit à une amélioration de la performance énergétique dans des conditions déterminées par arrêté conjoint des ministres chargés du budget, de l'énergie et du logement.

I bis.-Relèvent également du taux mentionné au I du présent article les travaux d'amélioration relevant de l'acquisition-amélioration réalisés par l'acquéreur sur les immeubles mentionnés au b du 5° du même I.

II.-A.-En application du 4° du I du présent article, les terrains des logements à construire sont situés, à la date du dépôt de la demande de permis de construire, sur le territoire d'une commune comptant déjà plus de 25 % de logements locatifs sociaux, au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville, au sens du 8° du I de l'article 278 sexies du présent code.

B.-En application du 4° du I du présent article, la proportion du nombre des logements locatifs sociaux, au sens du 1° du I de l'article 278 sexies, excède 25 % des logements de l'ensemble immobilier ».

- De l'article 284 II bis du même code, selon lequel :

« Tout preneur des livraisons soumises au taux réduit conformément à l'article 279-0 bis A est tenu au paiement du complément d'impôt lorsqu'il cesse de louer tout ou partie des logements dans les conditions prévues au 1° ou 4° du I du même article dans les vingt ans qui suivent le fait générateur de l'opération, sauf si cette cessation résulte, à compter de la onzième année, de cessations de logements.

Jusqu'à la seizième année qui suit le fait générateur de l'opération de construction, les cessations ne peuvent porter sur plus de 50 % des logements ».

- De l'article L.302-16-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (ainsi que des textes pris pour son application), dont l'alinéa 1<sup>er</sup> prévoit ce qui suit :

« La production et la mise en location de logements intermédiaires dont la livraison relève de l'article 279-0 bis A du code général des impôts font l'objet d'une information de l'administration à partir du dépôt de la demande de permis de construire ou, en cas de vente en l'état futur d'achèvement, de l'acquisition, jusqu'à l'expiration de la durée au cours de laquelle un complément de taxe est susceptible d'être dû conformément au II de l'article 284 du même code ».

- De l'article L.302-16-2 du même code, qui précise les sanctions en cas de manquements à l'obligation d'information au profit de l'administration prévue par l'article susvisé.

#### **Engagements respectifs des Parties quant au respect des conditions subordonnant le taux réduit de TVA de 10%**

##### • Le Réservant déclare :

- (i) Qu'au vu de la localisation du projet dont dépendront les Biens (situé Rue Haute Rive à METZ (57010, donc en zone tendue B1) la condition de situation du logement dans une zone éligible à la date du dépôt de la demande de permis de construire est satisfaite, comme en atteste le site officiel de l'administration française.
- (ii) Que le terrain sur lequel seront édifiés les Biens, localisé sur la commune de METZ, était situé, à la date du dépôt de la demande de permis de construire, sur le territoire d'une commune comptant plus de 25% de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- (iii) Que les Biens résulteront d'une construction nouvelle comme en atteste le PC 057 463 25 00105 déposé en date du 13 octobre 2025.

##### • Le Réservataire, qui, en tant que ....., est une personne morale, s'engage :

- (i) A louer les Biens à usage de résidence principale en exonération de taxe sur la valeur ajoutée ;
- (ii) A louer les Biens à des locataires personnes physiques, dont les ressources, appréciées à la date de conclusion du bail, n'excèdent pas les plafonds mentionnés au premier alinéa du III de l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts ;
- (iii) A louer les Biens :
  - En cas de location nue, pour un loyer mensuel n'excédant pas les plafonds mentionnés au III de l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts ;
- (iv) A louer les Biens dans les conditions du logement locatif intermédiaire ci-dessus rappelées, dès la livraison, fait générateur de la TVA, et pendant au moins 20 ans.  
Le Réservant rappelle au Réservataire que faute de respecter cet engagement, il sera tenu au paiement du complément d'impôt prévu par l'article 284 II bis du Code Général des Impôts (sauf si la cessation de la location

intermédiaire résulte à compter de la 11<sup>ème</sup> année, de la cession des Biens, étant précisé que jusqu'à la 16<sup>ème</sup> année, la cession ne peut porter sur plus de 50 % des Biens).

### **Engagements respectifs des Parties quant au respect de l'obligation d'information au profit de l'administration**

Le **Réservant** alerte le **Réservataire** sur le fait qu'en vertu des termes de l'article D.302-31 du Code de la Construction et de l'Habitation, ce sont les « *personnes morales mentionnées au 2° du I de l'article 279-0 bis A du code général des impôts* » (soit les personnes morales destinataires de la livraison de logements locatifs intermédiaires) qui sont tenues de l'obligation de transmission d'informations pour le suivi de la réalisation de logements intermédiaires, évoquée dans l'article L.302-16-1 susmentionné du même code.

● En conséquence, le **Réservataire** s'engage :

- (i) A transmettre à l'administration, conformément à l'article D.302-32 du Code de la Construction et de l'Habitation, les informations relatives :
  - à l'identité du maître d'ouvrage (réservant) ou de l'acquéreur (réservataire) des logements relevant du dispositif fiscal prévu par l'article 279-0 bis A du Code Général des Impôts ;
  - à la localisation, à la nature et aux caractéristiques générales de l'opération ;
  - aux permis de construire des bâtiments comportant des logements locatifs intermédiaires et des logements sociaux, et à leur rattachement à un ensemble immobilier ;
  - à l'acquisition des logements locatifs intermédiaires, l'opération visée par le présent contrat de réservation étant une vente en l'état futur d'achèvement ;
  - au suivi de l'opération jusqu'à sa livraison ;
  - aux opérations de logements locatifs sociaux permettant le respect du II de l'article 279-0 bis A ;
  - à la vente des logements locatifs intermédiaires.
- (ii) A faire une déclaration des informations listées ci-dessus dans les délais prévus par l'article D.302-33 du Code de la Construction et de l'Habitation.  
Pour la parfaite information du **Réservataire**, le tableau intégré dans cet article est ci-après intégralement reproduit.

<b>Date de la signature du contrat de promesse de vente du terrain ou de l'immeuble ou, à défaut, du dépôt du permis de construire, en cas de maîtrise d'ouvrage directe, ou du contrat préliminaire de réservation ou de l'acte de vente, en cas de vente en l'état futur d'achèvement</b>	<b>Echéance pour la déclaration des informations</b>
Du 1er janvier au 31 mai de l'année n	30 juin de l'année n
Du 1er juin au 30 septembre de l'année n	31 octobre de l'année n
Du 1er octobre au 31 décembre de l'année n	31 janvier de l'année n + 1

- (iii) A compléter et mettre à jour la déclaration susmentionnée, en transmettant à l'administration, dans les mêmes délais que ceux précisés dans le tableau ci-dessus, les informations relatives aux événements visés par l'article D.302-33 du Code de la Construction et de l'Habitation, à savoir concernant la VEFA :
  - la signature de l'acte authentique d'acquisition ;
  - la livraison effective du logement ;
  - le changement de propriétaire ou de maître d'ouvrage ;
  - la vente du logement locatif intermédiaire.
- (iv) A transmettre, conformément aux exigences de l'article D.302-34 du Code de la Construction et de l'Habitation, les informations susmentionnées sous forme dématérialisée, via la téléprocédure dédiée au suivi des logements locatifs intermédiaires, accessible sur le site internet du ministère chargé du logement.

Observation étant ici faite que l'arrêté devant préciser la mise en place de la téléprocédure prévue par l'article D.302-34 n'est pas encore paru à la date de signature du présent contrat de réservation.

Par conséquent, le **Réservant** informe le **Réservataire** des dispositions de l'article 2 du décret n°2021-1157 du 6 septembre 2021, selon lesquelles :

« *Par dérogation à l'article D. 302-33, et jusqu'à la mise en place de la téléprocédure dédiée au suivi des logements locatifs intermédiaires, une déclaration unique est réalisée sous format électronique, via le site internet du ministère chargé du logement* :

[...]

*- dans le respect des échéances mentionnées à l'article D. 302-33 et postérieurement à la signature du contrat de promesse de vente du terrain ou d'un immeuble, en cas de maîtrise d'ouvrage directe, ou de la signature du contrat de réservation, en cas de vente en l'état futur d'achèvement, pour les opérations initiées postérieurement au 31 mai 2021. Les informations relatives aux opérations déclarées en application du présent article seront à renseigner sous forme dématérialisée par le biais de la téléprocédure dédiée au suivi des logements locatifs intermédiaires à compter de sa mise en place ».*

• De son côté, le **Réservant** s'engage à transmettre sans délai au **Réservataire** tous les documents et toutes les informations nécessaires au **Réservataire** pour respecter son obligation de transmission d'informations au profit de l'administration.

Le **Réservant** déclare parfaitement connaître les délais prévus dans l'article D.302-33 du Code de la Construction et de l'Habitation. Il s'engage à toujours fournir les documents et informations exactes nécessaires au **Réservataire** à ce dernier de manière à ne jamais le mettre en difficulté vis-à-vis de ces délais réglementaires, sous peine de le garantir du montant des amendes auxquelles le **Réservataire** sera exposé du fait des manquements du **Réservant**.

## I – PROJET IMMOBILIER

Le **RESERVANT** envisage d'acquérir un terrain à provenir de la parcelle actuellement cadastrée n°183/7 section RP, d'une contenance de 03 ha 62 a 84 ca située à METZ.

Le **RESERVANT** projette d'édifier un ensemble immobilier sur le terrain susvisé.

Ledit ensemble immobilier comprend 74 logements en accession à la propriété, intégrant un parc de stationnement en sous-sol.

A titre d'information, cet ensemble immobilier fera l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété.

Le **RESERVANT** a déposé un dossier de demande permis de construire à la mairie de METZ le 13 octobre 2025 sous le numéro PC 057 463 25 00105, en cours d'instruction à ce jour.

Dans le cadre de la réalisation de l'ensemble immobilier ci-dessus visé, le **RESERVANT** a la faculté de se substituer toute société de son choix, ce qui est accepté par le **RESERVATAIRE**.

Le **RESERVATAIRE**, après avoir pris connaissance :

- a) de la notice descriptive sommaire ci-annexée,
- b) du(des) plan(s) de réservation prévisionnel(s) du(des) lot(s) choisi(s) ci-annexé(s) (appartement et/ou stationnement),
- c) du plan masse prévisionnel ci-annexé,
- d) de l'état des risques,
- e) de la notice d'information précontractuelle,

a demandé au **RESERVANT** de bénéficier de la réservation des lots, désignés à l'article III, dépendant de l'ensemble immobilier ci-dessus décrit sommairement.

Conformément au bordereau en date du [.....], le **RESERVATAIRE** reconnaît avoir reçu du **RESERVANT** les documents mentionnés ci-dessus préalablement à la signature des présentes et notamment la notice d'information précontractuelle, contenant notamment les informations relatives au **RESERVANT**, au(x) bien(s) réservé(s), aux garanties légales et au délai de rétractation et ce, conformément aux dispositions des articles L. 111-1 et suivants du Code de la consommation.

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

Les éventuelles modifications de prestations demandées par le **RESERVATAIRE**, feront l'objet d'une convention séparée, sous réserve de l'étude de faisabilité et de l'accord préalable du **RESERVANT**.

Il est précisé qu'en aucun cas les documents de publicité du projet (plaquette de présentation, tracts, panneaux d'affichage, lignages internet etc...) ne revêtent un caractère contractuel.

## II – CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DU RESERVANT

Le présent contrat de réservation est consenti et accepté sous les conditions suspensives suivantes :

- acquisition par le **RESERVANT** du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier projeté, après réalisation des conditions suspensives auxquelles ladite acquisition est subordonnée,
- obtention des autorisations administratives nécessaires à l'édification de l'ensemble immobilier dont dépendent les Biens objet des présentes, et justification de leur caractère définitif,

Le **RESERVANT** se réserve expressément la faculté de demander tout permis de construire modificatif concernant la configuration des bâtiments, leur implantation et leur destination.

- obtention de la garantie de remboursement ou d'achèvement prévue au Code de la construction (articles R 261-17 à 261-22 du CCH),

- commercialisation de l'ensemble immobilier à hauteur de 60% de sa surface habitable et conclusion des contrats de réservation correspondants, purgés du délai de rétractation. Pour les contrats de réservation comportant au profit du

**RESERVATAIRE** une condition suspensive d'octroi d'un financement, seuls seront pris en compte pour la réalisation de la présente condition suspensive, les contrats de réservation pour lesquels une banque ou un établissement financier consent une offre de prêt conforme à la demande qui lui a été faite par le **RESERVATAIRE**.

Le **RESERVANT** s'oblige à informer le **RESERVATAIRE** de la réalisation des conditions suspensives ou de leur non-réalisation. Dans ce dernier cas, et si le **RESERVANT** ne renonce pas aux conditions suspensives non réalisées, les présentes seront tenues pour caduques, sans indemnité de part ni d'autre, et le dépôt de garantie dont il sera fait état ci-après sera restitué au **RESERVATAIRE**.

### III –BIEN(S) OBJET(S) DE LA RESERVATION

APPARTEMENT/MAISON	
LOT N°:	
ETAGE :	
PORTE :	
SURFACE HABITABLE APPROXIMATIVE :	
NOMBRE DE PIECES PRINCIPALES :	
PARKING / GARAGE	
LOT N° :	
EMPLACEMENT DE VOITURE :	
SITUATION :	

Ci-après désignés les « Biens », « BIENS », « biens », « biens réservés » « locaux » ou « BIENS réservés ».

Les documents caractérisant l'opération sont ou seront déposés, lors de la signature de l'acte de vente du bien objet de la réservation ci-dessus désigné, au rang des minutes de l'étude du notaire en charge de l'opération : SCP Frédéric FRISCH et Géraldine ALLEN, notaires associés, située 2 bis Rue Châtilion, 57000 METZ.

Une différence de moins de 5% de la surface habitable globale exprimée par les plans sera tenue pour admissible et ne pourra fonder aucune réclamation.

Dans le cas où la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres et ce, pour un motif justifié, (par exemple retard d'approvisionnement, défaut de fabrication, difficulté d'importation, pénurie de main d'œuvre spécialisée), le **RESERVANT** pourra les remplacer par d'autres de qualité équivalente, sans avoir à obtenir l'accord préalable du **RESERVATAIRE**.

De même seront admises toutes modifications de structure ou de l'agencement intérieur ayant pour but de résoudre un problème technique (gaines, retombées, soffites, faux plafonds, élément porteurs), ou de compléter ou de parfaire soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'ensemble immobilier.

En outre, dans le cadre de la mise au point technique du projet, l'implantation et les dimensions des parkings sont susceptibles d'être modifiés. Ces variations peuvent intervenir en fonction des nécessités techniques et réglementaires.

### IV – OBLIGATIONS DES PARTIES

Le **RESERVANT** s'oblige à offrir, par préférence à tout autre, au **RESERVATAIRE**, qui l'accepte, en contrepartie du dépôt de garantie ci-après mis à sa charge, mais pour le cas seulement où le **RESERVANT** ou toute société qui se substituerait à lui réaliserait l'opération projetée, la vente en leur état futur d'achèvement, conformément aux dispositions des articles L.261-1 à L.261-22 et R.261-1 à R.261-33 du Code de la Construction et de l'Habitation, les fractions désignées en fin des présentes, de la copropriété à édifier au sein de l'immeuble ci-dessus désigné.

Le **RESERVATAIRE** déclare accepter, sans obligation pour lui d'acquérir, la faculté qui lui est conférée, de se porter acquéreur le moment venu, par préférence à tout autre, des biens réservés ci-dessus désignés en leur état futur d'achèvement conformément aux articles L 261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et les droits y attachés tels qu'ils résultent de la note technique annexée au contrat et des plans prévisionnels, tels qu'ils existeront et se comporteront après achèvement complet de la construction avec toutes leurs dépendances, au prix ci-après fixé. Il déclare avoir pris connaissance des articles R 261-28 à R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation qui sont littéralement reproduits ci-après en annexe.

Le **RESERVANT** confère au **RESERVATAIRE** la faculté d'acquérir lorsqu'il lui notifiera son projet d'acte de vente.

### V - DELAI DE REALISATION DE LA VENTE

La vente sera régularisée suivant acte à recevoir par l'ETUDE SCP Frédéric FRISCH et Géraldine ALLEN, notaires associés, située 2 bis Rue Châtilon, 57000 METZ au plus tard le 30/11/2026.

Le projet d'acte notarié de vente sera notifié au **RESERVATAIRE** un (1) mois au moins avant la date proposée pour la signature dudit acte qui sera indiquée dans la notification. Le **RESERVATAIRE** aura la possibilité de proposer une autre date de signature comprise dans un délai de dix (10) jours à compter de la date proposée.

Cette notification sera accompagnée des pièces suivantes :

- a) Une copie du projet d'acte de vente des biens,
- b) Une copie des pièces qui devront être annexées à l'acte de vente, savoir :
  - Le plan du local (ou des locaux) à usage d'habitation compris dans les fractions réservées avec indication des surfaces des pièces et dégagements ;
  - La notice descriptive des équipements propres à ce local (ou à ces locaux) et, le cas échéant, des équipements extérieurs commun.
- c) Le cas échéant, une copie de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété, ou de son projet s'il n'a alors été reçu par un Notaire pour être mis au rang de ses minutes.

Faute par le **RESERVATAIRE** d'avoir signé l'acte à la date fixée dans les conditions ci-dessus, et sauf résiliation amiable, sommation sera faite au **RESERVATAIRE** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, huit (8) jours à l'avance, de se présenter à jour et heure fixes en l'étude du notaire ci-dessus désigné, le défaut de régularisation de l'acte rendant au **RESERVANT** sa pleine et entière liberté.

## VI – NOTIFICATION

Le **RESERVATAIRE** autorise d'ores et déjà le **RESERVANT** et le Notaire en charge de l'opération, de procéder à une notification :

**(Cocher la case)**

- Par lettre recommandée papier uniquement avec avis de réception
- Par lettre recommandée électronique avec demande d'avis de réception aux adresses mails ci-dessous.

Chaque **RESERVATAIRE** accepte pour l'exécution des notifications prévues au présent contrat, et notamment celle prévue à l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation pour l'exercice du droit de rétractation, et celle prévue pour la notification du projet d'acte de vente en l'état futur d'achèvement par le notaire de l'opération, de recourir à la lettre recommandée électronique, et autorise l'expéditeur soussigné à lui adresser toutes notifications pour les besoins du présent contrat par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à la ou les adresses suivantes (ci-après, et le cas échéant, respectivement pour chaque **RESERVATAIRE**, le « Compte e-mail »):

Pour M ..... : .....@.....

Pour M ..... : .....@.....

Chaque **RESERVATAIRE** reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du Compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, notamment pour (i) son accès régulier, (ii) la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et (iii) la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. 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. Le cas échéant, chaque **RESERVATAIRE** garantit que tout tiers accédant au Compte e-mail est autorisé par lui à le représenter et agir en son nom. Le **RESERVATAIRE** 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 dans les huit (8) jours suivant la connaissance de cet événement. Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par un **RESERVATAIRE** au travers de son Compte e-mail sera réputée effectuée par ce **RESERVATAIRE** et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier pour toutes les conséquences légales et réglementaires des notifications susmentionnées. Le **RESERVATAIRE** s'engage également à avertir le **RESERVANT** en cas de non-réception des notifications et surveiller le classement éventuel en SPAM par le serveur du message de notification.

Le **RESERVATAIRE** est informé du fait que le tiers chargé de l'acheminement l'informer, par courrier électronique, qu'une lettre recommandée électronique va lui être envoyée et qu'il a la possibilité, dans un délai de quinze (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 L. 100 du Code des postes et des communications électroniques.

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



Le **RESERVATAIRE** est informé que le prix de vente sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux selon les modalités ci-après visées et en application des articles 257 et 269 du Code général des Impôts, la taxe sur la valeur ajoutée est exigible lors de chaque versement des sommes correspondant aux différentes échéances prévues par le contrat en fonction de l'avancement des travaux et que les appels de fonds exigibles à cet effet subiront, le cas échéant, la modification du taux de TVA applicable.

En cas de modification en matière de TVA, impôts et autres taxes frappant les éléments constitutifs du prix, avant le paiement de la totalité du prix, le prix de vente et/ou les appels de fonds exigibles subiraient automatiquement l'incidence de cette modification, sauf dispositions légales ou réglementaires contraires. Dans cette hypothèse, le prix de vente et/ou les appels de fonds exigibles seront ajustés en conséquence, et cette variation fera la perte ou le profit du **RESERVATAIRE**.

Le prix de vente ci-dessus mentionné tient compte de la superficie, de la situation, de l'orientation, de l'emplacement et des divers avantages et inconvénients caractérisant l'environnement du bien réservé.

**VARIANTE 1** (frais de l'acte authentique de vente à la charge du **RESERVATAIRE**)

Ce prix ne tient pas compte :

- des frais, droits et honoraires de l'acte authentique de vente, des frais de publicité foncière y afférent,
- des frais de division en volumes et/ou des frais de mise en copropriété, des frais liés à la constitution d'une ASL. Les frais de mise en copropriété seront répartis entre tous les propriétaires en fonction du nombre de tantièmes de parties communes attachés aux biens acquis.
- des frais et charges financières des emprunts et notamment les frais d'hypothèque, les frais de privilège de prêteurs de deniers, les frais de caution, ainsi que des frais intercalaires dont le **RESERVATAIRE** devenu acquéreur devrait s'acquitter auprès de sa banque entre le jour de la signature de l'acte authentique de vente et la remise des clés, les frais d'assurance, les frais de procuration éventuels et les frais de dossier bancaires.
- des travaux modificatifs et/ou supplémentaires qui seraient demandés par le **RESERVATAIRE**.
- des charges de copropriété à compter de la livraison des biens.
- des impôts, taxes et participations dus par le **RESERVATAIRE** devenu acquéreur à compter de la signature de l'acte de vente.

L'ensemble de ces frais sera à la charge du **RESERVATAIRE** en sus du prix.

**VARIANTE 2** (frais de l'acte authentique de vente à la charge du **RESERVANT**, offerts au **RESERVATAIRE**)

Ce prix ne tient pas compte :

- des frais de division en volumes et/ou des frais de mise en copropriété, des frais liés à la constitution d'une ASL. Les frais de mise en copropriété seront répartis entre tous les propriétaires en fonction du nombre de tantièmes de parties communes attachés aux biens acquis.
- des frais et charges financières des emprunts et notamment les frais d'hypothèque, les frais de privilège de prêteurs de deniers, les frais de caution, ainsi que des frais intercalaires dont le **RESERVATAIRE** devenu acquéreur devrait s'acquitter auprès de sa banque entre le jour de la signature de l'acte authentique de vente et la remise des clés, les frais d'assurance, les frais de procuration éventuels et les frais de dossier bancaires.
- des travaux modificatifs et/ou supplémentaires qui seraient demandés par le **RESERVATAIRE**.
- des charges de copropriété à compter de la livraison des biens.
- des impôts, taxes et participations dus par le **RESERVATAIRE** devenu acquéreur à compter de la signature de l'acte de vente.

L'ensemble de ces frais sera à la charge du **RESERVATAIRE** en sus du prix.

**Les frais droits et honoraires de l'acte authentique de vente, ainsi que les frais de publicité foncière y afférent sont à la charge du RESERVANT.**

Fin des variantes

## VIII – PAIEMENT DU PRIX

Le prix sera payé en fonction de l'avancement des travaux de la manière suivante, le tout en conformité de l'article 1601-3 du Code civil et de l'article R 261-14 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :

Evénements	Appel	Cumul
Signature acte authentique	30%	30%
Achèvement des fondations	5%	35%
Achèvement plancher bas RDC	20%	55%
Achèvement plancher bas 2 <sup>ème</sup> étage	10%	65%
Mise hors d'eau	5%	70%
Mise hors d'air	10%	80%
Achèvement des travaux de cloisonnement du bâtiment	10%	90%
Achèvement des travaux	5%	95%
Livraison	5%	100%

Précision étant ici faite que le dépôt de garantie versé par le **RESERVATAIRE** à l'occasion des présentes s'imputera sur la fraction du prix de la vente stipulée payable comptant à la signature de l'acte authentique de vente.

Le paiement du solde du prix sera garanti par l'hypothèque légale du vendeur réservé au **RESERVANT** devenu **vendeur** indépendamment de l'action résolutoire.

Etant également ici rappelé que lors de la vente sont exigibles les acomptes correspondant aux travaux déjà exécutés.

### **Exigibilité des échéances de travaux**

Les fractions du prix correspondant au stade d'avancement des Biens ne seront exigibles que lorsqu'il aura été produit par le **RESERVANT** au **RESERVATAIRE** un certificat délivré par le Maître d'œuvre de l'opération certifiant les événements ci-dessus mentionnés. Cette fraction de prix devra être payée dans les QUINZE (15) jours calendaires de la réception par le **RESERVATAIRE** de la notification de l'appel de fonds correspondant (les Parties conviennent que la réception s'entend de la première présentation du courrier recommandé avec avis de réception).

Pour les appels de fonds relatifs à l'acquisition, le **RESERVATAIRE** devenu acquéreur, aura la possibilité, lors de la signature de l'acte de vente de donner son accord afin que le **RESERVANT** devenu vendeur puisse procéder à la notification par lettre recommandée électronique avec demande d'avis de réception.

### **Exigibilité de l'échéance « Livraison »**

La fraction de prix correspondant à la « Livraison » ne sera exigible que lorsqu'il aura été constaté la mise à disposition au **RESERVATAIRE** des BIENS. La fraction du prix correspondant à la livraison devra être payée lors de la livraison des Biens.

### **Lieu et mode de paiement**

Ces échéances seront payables au moyen d'un virement bancaire ou chèque tiré sur un établissement payeur en France qui devra être remis au siège du **RESERVANT** ou au domicile élu spécialement à cet effet, sauf à être directement versées sur un compte centralisateur auprès de l'établissement bancaire qui émettra la garantie d'achèvement. Le lieu de paiement sera précisé dans l'acte de vente en l'état futur d'achèvement.

Étant précisé que l'échéance « Livraison » devra être acquittée uniquement au moyen d'un chèque de banque (chèque émis directement par la banque de l'acquéreur).

### **Pénalités de retard**

Chaque fraction du prix qui ne sera pas payée à l'échéance indiquée fera l'objet de plein droit d'une pénalité de retard calculée au taux de 1 % par mois et ce, du jour de sa date d'exigibilité. Tout mois commencé est dû en son entier. Le versement d'un tel intérêt ne vaudrait pas, de la part du **RESERVANT**, accord de délai de règlement.

Lors de la vente, le **RESERVATAIRE** devenu **acquéreur** paiera tous les frais, droits et honoraires de la vente, du prêt et de leurs suites.

## IX - DELAI PREVISIONNEL D'EXECUTION DES TRAVAUX

Le **RESERVANT** devenu vendeur mènera les travaux de telle façon que les lots faisant l'objet du présent contrat soient achevés au sens de l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation au plus tard le 31 décembre 2028 dans le cas de signature de l'acte de vente en 2026, le **RESERVANT** se réservant la possibilité de réduire ce délai.

Il est précisé que cette date est prévisionnelle et pourra être retardée en raison de la survenance d'un cas de force majeure et/ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison comme notamment :

- toute grève affectant le chantier notamment en termes d'organisation, d'approvisionnement, d'exécution,
- les intempéries et phénomènes climatiques retenus par le maître d'œuvre et justifiés par les relevés de la station météorologique la plus proche du chantier,
- l'ouverture d'une procédure collective des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs,
- la défaillance des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs, notamment en cas de résiliation d'un marché, abandon de chantier...
- la recherche ou la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à l'une ou aux entreprise(s) défaillante(s), ou en procédure collective,
- les décisions ou injonctions administratives ou judiciaires ou décisions du coordonnateur de sécurité et de protection de la santé, ayant pour conséquence d'ajourner le commencement des travaux, de suspendre totalement ou partiellement le chantier, de limiter l'activité du chantier ou d'arrêter les travaux,
- la recherche et/ou la découverte de vestiges archéologiques dans le terrain d'assiette ainsi que toute prescription ordonnée par les services administratifs compétents en matière d'archéologie,
- la découverte de zones de pollution ou de contaminations des terrains d'assiette de l'opération ou d'anomalies du sous-sol telles que notamment présence ou résurgence d'eau, comblement de carrières, nature hétérogène du terrain aboutissant à des remblais spéciaux ou à des fondations spécifiques ou à des reprises en sous œuvre des immeubles voisins et plus généralement tout élément dans le sous-sol susceptible de nécessiter des travaux non programmés complémentaires et nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation,
- les incidents graves de chantier dont les causes ne pourraient être imputables au **RESERVANT**,
- les difficultés d'accès au chantier,
- les retards imputables au **RESERVATAIRE** devenu acquéreur (choix tardif des prestations intérieures, ou travaux supplémentaires ou modificatifs),
- le retard résultant le cas échéant de la procédure de référé préventif diligentée par le Maître d'ouvrage devant le président du Tribunal Judiciaire pour s'assurer notamment de l'état des avoisinants,
- les retards résultant de la réalisation à proximité du présent programme de travaux de maître d'ouvrage publique et/ou privée impactant directement le chantier notamment son avancement et ses conditions d'accès ou encore la desserte des Biens,
- les retards imputables à la découverte de conduites ou réseaux en sous-sol, ou massifs enterrés ou débords de fondations,
- les retards provenant de la découverte dans le sol de tous engins explosifs, obus, munitions,
- les troubles résultant d'hostilité, attentats, guerres, révolutions, cataclysmes, accidents de chantier corporels ou matériels, incendies, inondations, remontée de nappe phréatiques, catastrophes naturelles, occupations illicites, mouvements populaires, cyberattaques affectant le fonctionnement des outils et des services du maître d'ouvrage, des entreprises et leurs éventuels sous-traitants, des maîtres d'œuvre et des concessionnaires,
- les retards imputables aux compagnies concessionnaires (E.R.D.F., compagnie des eaux, France Télécom, etc...), ou à la collectivité locale (Ville, Département, Aménageur etc ...) en charge des travaux de voirie et de réseaux divers en vue de la desserte de l'immeuble,
- les retards de l'administration dans la délivrance des autorisations administratives nécessaires au bon déroulement du chantier,
- le retard de paiement du **RESERVATAIRE** devenu l'acquéreur, que ce soit au titre des échéances du prix, ou des travaux modificatifs demandés par le **RESERVATAIRE** devenu acquéreur,
- les retards dus à la réalisation de travaux modificatifs demandés par le **RESERVATAIRE**,
- les vols, dégradations, actes de vandalisme dont le chantier et les entreprises y intervenant seraient les victimes, les délais nécessaires au réapprovisionnement du chantier et à la reprise des dommages ainsi causés,
- les difficultés d'approvisionnement,
- les retards occasionnés par la mise en œuvre de toute norme nouvelle apparue postérieurement à la signature du présent contrat dont l'exécution serait rendue obligatoire par la loi ou la réglementation avant constatation de l'achèvement et qui serait applicable aux biens réservés,
- les retards résultant des répercussions sur le chantier de tout épisode épidémique ou pandémique, lié notamment à la propagation du Coronavirus SARS-CoV-2, du fait notamment des restrictions d'activités et/ou de circulations et/ou d'approvisionnement en résultant et/ou des mesures mises en œuvre pour y répondre ; la présente cause légitime de suspension de délais étant indépendante de toutes les autres causes légitimes prévues aux présentes et ne privant en aucun cas d'effet celles-ci alors mêmes qu'elles trouveraient leur origine dans cet épisode épidémique ou pandémique.

S'il survient un cas de force majeure et/ou une cause légitime de suspension de délai de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement des locaux sera différée d'un temps égal au double de celui pendant lequel l'événement considéré aurait impacté la poursuite de l'exécution normale des travaux. Les jours de retard sont comptés en jours ouvrés.

Pour l'appréciation des évènements ci-dessus évoqués, les parties d'un commun accord, déclarent s'en rapporter dès à présent, à un certificat établi par le Maître d'œuvre ayant la direction des travaux, lors de la survenance de l'un quelconque de ces évènements, à l'exception :

- du retard de paiement par le **RESERVATAIRE** qui sera simplement constaté par le **RESERVANT**

- du retard résultant des répercussions liées à la propagation du Coronavirus SARS-CoV-2, tel qu'énoncé ci-dessus, qui sera simplement constaté par le **RESERVANT**, dans l'éventualité où le Maître d'œuvre ayant la direction des travaux ne serait pas en capacité de se déplacer pour établir ce certificat.

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

Dans la même lettre, le vendeur fournira le certificat du maître d'œuvre attestant l'achèvement au sens ci-dessus défini à l'article R 261.1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

A cette date, il sera procédé contradictoirement à la constatation de l'achèvement, à la livraison du Bien à l'Acquéreur, à la remise des clés à l'Acquéreur et à l'établissement d'un procès-verbal de livraison. Les réserves seront acceptées ou contredites par le Vendeur.

## X - TRAVAUX MODIFICATIFS DEMANDES PAR L'ACQUEREUR

Le **RESERVANT** donne au **RESERVATAIRE** la possibilité de personnaliser les locaux faisant l'objet du présent contrat de réservation dans les conditions ci-dessous et dans la limite des prestations prévues dans la notice descriptive que le **RESERVATAIRE** accepte sans réserve et selon la procédure de demande de travaux modificatifs énoncée.

La possibilité de réaliser des travaux modificatifs est subordonnée à l'accord exprès du Maître d'œuvre et du **RESERVANT** qui pourront, le cas échéant, les refuser notamment en raison des contraintes réglementaires, techniques ou de chantier, sans avoir à en justifier au **RESERVATAIRE**.

Ces travaux modificatifs feront l'objet de devis et de paiement distinct du règlement du prix de vente des biens pour lesquels ils auront été demandés.

Toute demande de travaux modificatifs entrainera le paiement par le **RESERVATAIRE** de frais de dossier d'une valeur de cinq cents euros toutes taxes comprises (500,00 € TTC).

Ces travaux modificatifs ne pourront en aucun cas faire obstacle au règlement des appels de fonds correspondant à l'avancement de la construction tel qu'il est défini au présent contrat au **RESERVANT**.

Il est expressément convenu que le **RESERVATAIRE** ne pourra se prévaloir du motif de l'absence de réponse (chiffrage et plan modifié) à sa demande de travaux modificatifs pour reporter la date de signature notariée au-delà des délais prévus au présent contrat.

Ces travaux modificatifs bénéficieront des mêmes garanties de parfait achèvement et, le cas échéant, de bon fonctionnement que les prestations de même nature mentionnées dans la notice descriptive visée à l'article R261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ils seront réalisés par des entreprises choisies par le **RESERVANT**, le **RESERVATAIRE** s'interdisant toute intervention sur le chantier.

## XI - ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement et des articles 4 et 5 du décret n° 2005 - 134 du 15 février 2005 pris pour son application, le **RESERVANT** est tenu de déclarer si le BIEN objet des présentes est situé dans une zone:

- couverte par un Plan de Prévention des Risques Technologiques, prescrit, approuvé ou appliqué par anticipation,
- couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles, prescrit approuvé ou appliqué par anticipation,
- couverte par un Plan de Prévention des Risques Miniers prescrit, approuvé ou appliqué par anticipation,
- couverte par un Secteur d'Information sur les Sols,
- à potentiel radon,
- atteinte par le recul du trait de côte,
- informative des obligations légales de débroussaillage,
- ou encore de sismicité.

En conséquence, le **RESERVANT** a remis au **RESERVATAIRE** un état des risques établi depuis moins de six (6) mois, dont copie ci-annexée.

Le **RESERVATAIRE** déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le **RESERVANT**. Il déclare également être informé qu'en application de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, il devra faire mention, dans tout bail à peine de résiliation de celui-ci ou de réduction du loyer, de l'inclusion du BIEN dans ce plan de prévention.

## XII - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION PAR LE RESERVATAIRE :

### 1 : Pour le cas où le RESERVATAIRE déclare solliciter un ou plusieurs prêts :

Pour le financement de son acquisition, le **RESERVATAIRE** déclare solliciter un ou plusieurs prêt(s) d'un montant de .....Euros, au taux de ..... % maximum, pour une durée de ..... années maximum.

Le **RESERVATAIRE** déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités,
- Les charges résultant de ces prêts ne représenteront pas plus du tiers de ses revenus,
- Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité sur la tête des acquéreurs ou des cautions éventuelles,
- Les garanties demandées par l'établissement prêteur pourront sauf imprévu, être mises en place.

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive d'obtention de ce(s) prêt(s) par le **RESERVATAIRE**.

Pour ce faire :

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

Il s'oblige à justifier au "**RESERVANT**" du dépôt d'une ou plusieurs demandes de prêts, pour un montant global correspondant à la somme indiquée ci-dessus Il s'engage également à informer sans délai le **RESERVANT** de l'obtention du ou des prêts.

Si ce ou ces prêts n'ont pas été obtenus au plus tard le 31 octobre 2026, le contrat sera considéré comme nul et non avenue.

Le prêt sera réputé obtenu au sens des articles L 312-1 à L 312-36 sus visés par la remise par la banque au RESERVATAIRE de l'offre écrite, telle que prévue aux articles L 312-1 à L 312-36 sus visés, de consentir le crédit aux conditions principales sus-énoncées, et par l'obtention de l'agrément définitif de l'emprunteur par une compagnie d'assurance aux conditions exigées par la banque.

### 2 : Pour le cas où le RESERVATAIRE entend financer cette acquisition avec ses deniers personnels en tout ou partie :

En conséquence et conformément à l'article L.313-42 du Code de la consommation, relatif à l'information et à la protection des emprunteurs, il appose ci-après de sa main la mention par laquelle il reconnaît avoir été informé que s'il recourt néanmoins à un emprunt, il ne pourra se prévaloir de ladite loi.

MENTION MANUSCRITE (à apposer par chacune des personnes désignées au présent contrat, qui la fera suivre de sa signature) :

*"Je soussigné \_\_\_\_\_ déclare ne pas vouloir contracter d'emprunt pour le financement de la présente acquisition. Je reconnais en outre avoir été informé que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir du bénéfice l'article L.313-41 du Code de la Consommation prévoyant qu'en cas de financement par un prêt, la vente doit être conclue sous condition suspensive de l'obtention du prêt".*

Monsieur/Madame :

Signature

Monsieur/Madame :

Signature

### XIII - CONSTITUTION DU DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la réservation, objet du présent contrat, le **RESERVATAIRE** verse sur un compte spécial ouvert à son nom, dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez le notaire en charge de l'opération, la somme de ..... €, représentant 5% du prix d'acquisition TTC à l'ordre de l'Etude SCP Frédéric FRISCH et Géraldine ALLEN, notaires associés, située 2 bis Rue Châtilion, 57000 METZ. , ci-après dénommé le "DEPOSITAIRE", faute de quoi la présente réservation serait sans effet.



**Relevé d'Identité Bancaire**  
DRFIP MOSELLE  
1 RUE F-DE-CUREL BP 41054  
57036 METZ CEDEX 01

Cadre réservé au destinataire du relevé

SCP F FRISCH ET G ALLEN  
2 B RUE CHATILLON  
57000 METZ

Domiciliation : SIEGE SOCIAL

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000172202A	96
Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)			
<b>FR2740031000010000172202A96</b>			
Identifiant International de la banque (BIC)			
<b>CDCGFRPPXXX</b>			

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

Le "**RESERVATAIRE**" autorise toutefois dès maintenant à ce que son compte séquestre soit transféré auprès de l'établissement financier qui octroiera la garantie d'achèvement dans la mesure où celui-ci en ferait la demande.

En cas de signature de la vente, cette somme qui, conformément à l'article L.261-15, alinéa 3, du Code de la construction et de l'habitation est indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente, s'imputera sur la partie payable comptant du prix ci-dessus prévu.

Le dépôt de garantie sera restitué au **RESERVATAIRE** sans indemnité de part et d'autre :

- dans les cas prévus à l'article R 261-31 du Code de la construction et de l'habitation reproduit ci-après ;
- dans le cas où le **RESERVATAIRE** n'aurait pas reçu les offres de prêt répondant aux conditions mentionnées dans l'article XII des présentes ;
- dans le cas où l'une des conditions suspensives prévues au présent contrat ne serait pas réalisée ;
- en cas d'exercice de la faculté de rétractation prévue à l'article XVI.

Dans tous les autres cas non indiqués ci-dessus, la somme déposée en garantie sera versée et restera acquise au **RESERVANT** à titre d'indemnité d'immobilisation non révisable, quelle que soit la date de la décision du **RESERVATAIRE** de ne pas acquiescer, le **RESERVANT** retrouvant sa pleine et entière liberté pour vendre les biens ci-dessus désignés à toute personne de son choix.

### XIV – ACCES AU CHANTIER

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

## XV – CONDITIONS DE LA VENTE

La vente sera consentie conformément aux dispositions des articles L 261-9 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation. Elle sera en conséquence consentie notamment sous les charges et conditions suivantes :

**A la charge du RESERVANT** ou toute société qui se substituerait à lui :

- d'achever les locaux vendus conformément aux plans et à la notice descriptive dont le **RESERVATAIRE** déclare avoir reçu une copie, sous réserve d'une tolérance de 5 % des surfaces indiquées et sous réserve des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter à la construction pour des raisons d'ordre technique ou administratif,
- de donner au **RESERVATAIRE** l'une des garanties d'achèvement ou de remboursement prévues par les articles R261-17 à R261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation,

**A la charge du RESERVATAIRE :**

- le **RESERVATAIRE** devenu acquéreur devra avoir payé au jour de la livraison, l'intégralité du paiement du prix ainsi que l'intégralité du paiement des travaux modificatifs, ainsi que les éventuels intérêts de retard de paiement des fractions du prix de la vente et le cas échéant dans les conditions prévues par le règlement de copropriété qui sera établi selon les principes d'usage, la fraction des charges communes afférentes aux locaux vendus,
- le **RESERVATAIRE** devenu acquéreur supportera et acquittera tous les droits et taxes, honoraires de Notaire, salaire du Conservateur des Hypothèques, frais de mise en copropriété et d'une manière générale tous les frais entraînés par la vente compris ceux du présent acte.

## XVI - FACULTE DE RETRACTATION

Conformément à l'Article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, reproduit ci-après, le présent contrat de réservation sera adressé par le RESERVANT au RESERVATAIRE par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et ne deviendra définitif qu'au terme d'un délai de **dix (10) jours** pendant lequel le **RESERVATAIRE** a la faculté de se rétracter.

Un exemplaire du présent contrat avec ses annexes sera adressé au **RESERVATAIRE** par [lettre recommandée électronique avec demande d'avis de réception, comme l'a expressément autorisé le **RESERVATAIRE** à l'article VI ci-dessus / lettre recommandée avec avis de réception].

Le délai de rétractation de **dix (10) jours calendaires** court à compter du lendemain [de la date de la notification électronique / de la première présentation de la lettre notifiant l'acte] au **RESERVATAIRE**. Celui-ci pouvant exercer sa faculté de rétractation avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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.

## XVII - MENTIONS OBLIGATOIRES

Le **RESERVATAIRE** déclare avoir pris connaissance des articles R 261-28 à R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation qui sont littéralement reproduit en annexe jointe, et faisant partie intégrante du présent contrat, conformément aux dispositions de l'article R 261-27 du code de la construction et de l'habitation.

Le **RESERVATAIRE** est informé du fait que s'il devient acquéreur en l'état futur d'achèvement des lots réservés, il bénéficiera des garanties légales suivantes :

### La garantie des vices et des défauts de conformité apparents

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie des vices de construction apparents comme tout vendeur. Toutefois, en VEFA, l'acquéreur ne pouvant voir le bien qu'il acquiert lors de la vente, la Loi accorde à l'acquéreur un délai d'un (1) 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 (1) 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 de parfait achèvement

La garantie visée à l'article 1792-6 du Code civil est due par les entreprises. Le Vendeur la mettra en œuvre pour les désordres qui auraient été notifiés au Réserveur dans les conditions qui seront précisées dans la vente en l'état futur d'achèvement.

## XVIII – JURIDICTION COMPETENTE

En cas de désaccord ou de litige concernant l'exécution du présent contrat, les parties s'engagent à mettre tous les moyens en œuvre pour trouver une solution amiable à leurs différends, dans un délai raisonnable.

### MEDIATEUR DE LA CONSOMMATION

Conformément à l'article L 611-1 du code de la consommation, le **RESERVATAIRE** 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](mailto:contact@medimmoconso.fr) ; Site internet : <https://medimmoconso.fr/adresser-une-reclamation/>.

Les parties gardent la possibilité de soumettre tous différends qui ne seraient pas réglés à l'amiable entre elles à la compétence exclusive du Tribunal Judiciaire du lieu de situation du Bien.

## XIX – RELATION CLIENT

Pour tout besoin d'information le **RESERVATAIRE** peut contacter le **RESERVANT** via les coordonnées suivantes :

M/Mme \_\_\_\_\_  
Adresse : \_\_\_\_\_  
Téléphone \_\_\_\_\_  
Email : \_\_\_\_\_

## XX - DONNEES PERSONNELLES

Pour la réalisation de l'opération en co-promotion entre LES VIGNOTTES et DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER, LES VIGNOTTES s'est vu confier par le RESERVANT une mission de suivi des contrats de réservation et une mission de suivi de la relation client.

LES VIGNOTTES et DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER, représentants du RESERVANT, chacun désigné « Responsable de Traitement autonome », vont être amenés à avoir accès à des données à caractère personnel protégées par la réglementation relative à la protection des Données Personnelles comprenant les dispositions de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, modifiée, ainsi que le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 applicable depuis le 25 mai 2018 (ci-après le « RGPD »), ci-après ensemble la « Réglementation ».

Les représentants du RESERVANT s'engagent à se conformer à la Réglementation.

Le RESERVATAIRE est informé que les informations collectées par le réservant sont nécessaires à l'exécution du présent contrat et de ses suites (gestion du présent contrat, suivi de la relation contractuelle : mise à disposition d'un espace client, gestion du SAV...) et qu'il ne traitera pas de données à d'autres fins que l'exécution du présent contrat. Le défaut de communication de ces informations empêchera donc la conclusion du contrat. 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 RESERVANT de ses droits en justice. Le cas échéant, le RESERVANT devenu vendeur pourra également être amené à traiter les données personnelles des locataires du RESERVATAIRE devenu acquéreur aux fins de lever des réserves.

Le RESERVANT s'engage à ne transférer ces informations qu'aux services internes au notaire de l'opération, au syndic provisoire 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 ainsi que toute autorité qui en ferait la demande. Dans ce cadre, lesdits prestataires se sont engagés à se conformer à la Réglementation.

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.

Ces informations collectées ne font l'objet d'aucun transfert en dehors du territoire de l'UE.

Le RESERVATAIRE dispose de la faculté d'exercer, dans les hypothèses définies par la Règlementation, ses droits d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation et de portabilité vers un prestataire tiers le cas échéant, portant sur les données le concernant ainsi que son droit de s'opposer au traitement. Le RESERVANT pourra cependant légitimement s'opposer à toute demande d'effacement ou d'opposition d'une donnée indispensable à l'exécution normale du contrat.

Il peut également définir les directives relatives à l'exercice desdits droits après son décès. Ces droits peuvent être exercés en écrivant à :

- DEMATHIEU BARD GESTION  
17, rue Vénizélos 57950 MONTIGNY-LES-METZ  
à l'attention du Délégué à la Protection des Données (DPO)  
ou en adressant un courrier électronique à [RGPD@demathieu-bard.fr](mailto:RGPD@demathieu-bard.fr)

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

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/>

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.

**(Case à cocher)**

- 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.

**XXI - LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX - ORIGINE DES FONDS**

Le RESERVATAIRE déclare qu'il effectuera le paiement du Prix de Vente au moyen de ses fonds propres et, le cas échéant, de concours bancaires.

Il reconnaît par ailleurs avoir été informé par le RESERVANT des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visées par les articles L. 561-1 à L. 574-4 du Code monétaire et financier.

En application de ces dispositions, il déclare :

- que les fonds engagés par lui ne proviennent pas d'une infraction commise réprimée par les articles du Code monétaire et financier ci-dessus et par le Code pénal ou ne participent pas au financement du terrorisme;
- que les opérations envisagées aux termes des Présentes ne sont pas liées au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme (article L. 561-15-1 1<sup>er</sup> alinéa).

Fait à .....

Le .....

en ..... exemplaires

Le RESERVANT :

Le RESERVATAIRE :

## ANNEXES

### CONFORMEMENT A LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR, LES ARTICLES R 261-28 à R 261-31 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION SONT REPRODUITS CI-DESSOUS :

#### 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 de garantie 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 réservataire dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire.*

#### ARTICLE R 261-30

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

#### ARTICLE R 261-31

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

- a) *Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du **RESERVANT** devenu **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 à 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 réservataire notifie sa demande de remboursement au **RESERVANT** devenu **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.*

#### **REPRODUCTION DE L'ARTICLE L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation**

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

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

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

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

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

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](#).

### **REPRODUCTION DE L'ARTICLE L 271-2 du Code de la Construction et de l'Habitation**

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.

### **REPRODUCTION DE L'ARTICLE 27 DE LA LOI DU 6 JANVIER 1978 (Relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés)**

Les personnes auprès desquelles sont recueillies des informations nominatives doivent être informées :

- du caractère obligatoire ou facultatif des réponses,
- des conséquences à leur égard d'un défaut de réponse,
- des personnes physiques ou morales destinataires d'informations,
- de l'existence d'un droit d'accès et de rectification.

Les informations recueillies lors des différents entretiens ayant abouti à la conclusion du présent contrat seront exploitées conformément à la loi ci-dessus précitée.

Elles serviront à préparer l'éventuel acte de vente et sont obligatoires.

Elles sont intégrées dans un fichier commercial propre au Réservant

Elles peuvent faire l'objet d'un droit d'accès et de rectification.