



une belle vie immobilière

CONTRAT DE RESERVATION

LA FERME

Réservataire(s) acquéreur :

Co-acquéreur :

Se compose de :

- Conditions particulières et générales

-
-
-
-

Votre Conseiller commercial :

Tél :

Mail :

> CONDITIONS PARTICULIERES

Entre : LE RESERVANT, TOUSSUS LA FERME, SCCV au capital de 1 000 €, dont le siège social est situé au 25 allée Vauban CS 50068 La Madeleine CEDEX (59562), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de sous le numéro 995 146_966

Et : LE RESERVATAIRE, (Nom(s) et prénom(s) ou dénomination sociale si le RESERVATAIRE est une entreprise,

Demeurant / domiciliée à (adresse, département, pays :

1- Projet : LA FERME

- Adresse : 4 RUE DES FRÈRES FARMAN 78117 TOUSSUS-LE-NOBLE
- N° de Permis de construire **PC07862022E0006**, accordé en date du **12/07/2023**
Par la commune de **TOUSSUS-LE-NOBLE**.
- Un permis de construire modificatif sera déposé, portant sur la modification du plan masse.
- Schéma d'accession : Copropriété Copropriété horizontale Division parcellaire
- Notaire des ventes : AFFIDAVIT NOTAIRES, PARIS 8
- Notaire du client :
- Destination des biens : Résidence principale Résidence secondaire
 Investissement Locatif Autre :

Désignation des lots réservés :

Lot / Type	Numéro	Surfaces prévisionnelles (Habitable, annexes, terrain)	Prix TTC TVA 20 %
MAISON XX APPARTEMENT XX <i>Balcon, loggia, terrasse</i> <i>Jardin</i>		
LOT(S) ANNEXE(S)			
PRIX TOTAL TTC			
.....			
.....			

2- Prix global TTC (en lettres) :

.....
Sous réserve de la clause de majoration et/ou d'actualisation visée au paragraphe prix des conditions générales. En sus de ce prix, lors de la signature de l'acte authentique de vente, le **RESERVATAIRE** supportera les frais et honoraires du notaire afférents à l'acte de vente, relatifs à ses prêts, ainsi que sa quote-part des frais de rédaction, d'établissement et de publication du règlement de copropriété, des statuts d'ASL et du cahier des charges.

Conditions particulières :

Ces conditions et modalités sont indiquées au niveau de(s) annexe(s) jointe(s) au contrat dont un exemplaire est remis au RESERVATAIRE.

3- Délai prévisionnel de la signature de l'acte : Juillet 2026

4- Trimestre prévisionnel d'achèvement et de livraison : T3 2028

5- Echelonnement prévisionnel du prix global TTC en % :

Le prix sera réglé selon l'échéancier ci-dessous, en fonction de l'avancement des travaux.

	% Appel de fonds	CUMUL
Signature d'acte	5.00	5.00
Démarrage des travaux	25.00	30.00
Achèvement des fondations	5.00	35.00
Achèvement plancher bas RDC	30.00	65.00
Hors d'eau	5.00	70.00
Hors d'air	20.00	90.00
Achèvement des travaux	5.00	95.00
Livraison	5.00	100.00

Cet échéancier pourra être ajusté en fonction de l'avancement des travaux, selon le planning qui sera confirmé lors de la régularisation de l'acte authentique de vente.

6- Dépôt de garantie d'un montant de €

■ **par chèque n°** sur libellé à l'ordre du Notaire de l'opération selon l'ordre indiqué sur la lettre d'accompagnement du dépôt de garantie.

■ **par virement** émis par à créditer sur un compte spécial ouvert au nom du réservataire chez le Notaire de l'opération, selon RIB indiqué sur la lettre d'accompagnement du dépôt de garantie

> CONDITION SUSPENSIVE RELATIVE AUX PRETS

1) CONDITION SUSPENSIVE (I)

Le présent contrat est consenti et accepté sous la condition suspensive de l'obtention par le **RESERVATAIRE** d'un financement pouvant comporter plusieurs prêts :

- D'un montant de :
- au taux maximum de :% (hors assurances)
- sur une durée maximum de : années auprès de l'organisme : (Ou tout autre organisme de prêt pouvant se substituer)

Le **RESERVATAIRE** déclare, qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement de son fait à l'octroi de ce crédit,
- Que les charges résultant de l'ensemble de ses emprunts n'excèdent pas les plafonds admis par les Banques et Établissements financiers,
- Qu'il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité sur la tête des acquéreurs, ni des cautions éventuelles,
- Que les garanties demandées par l'établissement prêteur pourront, sauf imprévus, être mises en place.

→ OBLIGATION DU RESERVATAIRE

Le **RESERVATAIRE** s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt, à fournir sans retard tous renseignements et documents nécessaires pour permettre le dépôt du dossier dans les **15 jours** de la réception par lettre recommandée **des présentes** conformément à l'article 72 de la loi du 13 décembre 2000 reprise aux conditions générales (Article L271-1 du CCH).

Il devra en justifier à première demande au **RESERVANT**, faute de quoi, ce dernier pourrait invoquer la caducité des accords. Le **RESERVATAIRE** s'engage à effectuer toutes les formalités nécessaires pour obtenir l'accord de prêt **dans un délai maximum d'1 mois** de la demande de prêt.

En cas du refus de prêt par le premier établissement financier, le **RESERVATAIRE** s'oblige à constituer et à redéposer son dossier auprès d'un autre organisme financier, qui pourrait si besoin lui être proposé par le **RESERVANT**, dans les quinze jours de la notification du refus de prêt. Dans cette hypothèse, le délai de réalisation de la condition ci-dessus sera prorogé d'un mois.

→ REALISATION DE LA CONDITION

La condition suspensive sera considérée comme réalisée par le simple avertissement écrit de l'établissement prêteur, informant que le prêt est accordé.

Si la condition suspensive n'était pas réalisée pour un fait ne dépendant pas de la volonté du **RESERVATAIRE** dans le délai de 2 mois à compter de la signature du présent contrat, celui-ci sera considéré comme nul et non avenue. Le dépôt de garantie sera alors restitué au **RESERVATAIRE**.

OU

2) PAIEMENT COMPTANT (I)

Par application de l'article L313-42 du Code de la Consommation, le **RESERVATAIRE** déclare que pour le financement du logement faisant l'objet de la présente réservation, il n'envisage pas de contracter un emprunt ; ce financement doit être assuré par la totalité de ses deniers personnels, ou assimilés. Il apposera ci-après avant sa signature la mention suivante :

(Je reconnais avoir été informé de ce que si, contrairement aux indications portées dans le présent contrat, je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir des dispositions du code de la consommation relative au crédit immobilier)

(I) **Rayer la mention inutile**

> CONDITIONS GENERALES

La **Société de Construction** représentée par son mandataire ci-après dénommée le **RESERVANT** et le **RESERVATAIRE**, dont le nom et l'adresse sont indiqués aux conditions particulières du présent contrat, se placent 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 (CCH), plus spécialement des articles R 261-28 à R 261-31 de ce code ci-après intégralement reproduits.

→ **ARTICLE R 261-28**

Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 p. 100 du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an; ce pourcentage est limité à 2 p. 100 si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce 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 et spécial comportant une rubrique par réservataire.

→ **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 p. 100 le prix prévisionnel, révisé le cas échéant, conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité ;*
- c) Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10 p. 100 aux prévisions dudit contrat ;*
- d) Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;*
- e) Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 p. 100.*

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.

IL A ETE CONVENU ET D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT :

EXPOSE :

Le **RESERVANT** a acquis ou envisage d'acquérir un terrain sur lequel il projette de réaliser une opération de construction en une ou plusieurs tranches à usage principal d'habitation.

Pour cette opération, la société a obtenu ou a entrepris d'obtenir les autorisations administratives (permis de démolir, permis de construire) dont les caractéristiques sont reprises au paragraphe 1) des conditions particulières. La réalisation de cette opération est subordonnée à sa faisabilité aux plans juridique, technique et financier.

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

Si l'opération était commencée et était réalisée par tranches, la société se réserve expressément toute liberté quant à la nature et aux délais d'exécution des constructions prévues dans les autres tranches, avec la faculté de ne pas réaliser ou de modifier les constructions projetées dans ces autres tranches.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le **RESERVANT** dans les conditions de l'article L 261-15 du CCH, s'engage à l'égard du **RESERVATAIRE** à lui réserver les biens et droits immobiliers ci-avant désignés au paragraphe 1) des conditions particulières et à lui en offrir la vente pour autant que soient réunies les conditions juridiques, techniques et financières permettant la réalisation de l'opération, le tout comme il est dit dans l'exposé qui précède, ce dont le **RESERVATAIRE** prend acte.

Aux présentes sont annexés une notice descriptive sommaire indiquant la nature et la qualité des matériaux, les éléments d'équipements particuliers, ainsi qu'un plan du logement, les caractéristiques et la consistance figurant dans ces annexes ayant un caractère prévisionnel.

CADUCITE DU CONTRAT :

Dans le cas où le **RESERVANT** n'aurait pas acquis le terrain à construire dans le délai convenu pour la conclusion du contrat définitif, il pourra considérer que la présente réservation est réputée non avenue, chaque partie étant alors libérée de tout engagement, sans indemnité de part ni d'autre, et le dépôt de garantie dont il est parlé ci-après étant restitué au **RESERVATAIRE** dans un délai de 3 (trois) mois.

Il en irait notamment de même dans le cas où le **RESERVANT** n'aurait pas, dans ledit délai, obtenu le permis de construire visé aux conditions particulières.

DELAI DE REALISATION DES TRAVAUX :

Si le projet se réalise, le **RESERVANT** prévoit que les locaux, objets du présent contrat, seront achevés au cours du trimestre prévu au paragraphe 4) des conditions particulières. Ce délai pourra être recalé lors de la signature de l'acte authentique pour tenir compte du contexte spécifique et des difficultés particulières liées au montage de l'opération, au démarrage des travaux et/ou à leur exécution.

Dans le cas où le **RESERVANT** serait amené à accepter des travaux supplémentaires avant l'achèvement de la construction, ceux-ci auront dû faire l'objet d'un devis dûment accepté par le **RESERVATAIRE** qui vaudra renonciation au délai de livraison ci-dessus prévu. Cette demande de travaux supplémentaires ne pourra, en aucun cas, faire obstacle au règlement des appels de fonds correspondant à l'avancement de la construction tel qu'il est défini au contrat de base.

TRAVAUX MODIFICATIFS :

Le **RESERVATAIRE** qui souhaiterait des modifications techniques pourra prendre contact avec le **RESERVANT** dans les meilleurs délais pour convenir d'un rendez-vous de mise au point de son dossier et se faire communiquer les conditions de réalisation, de gestion et de paiement des travaux modificatifs.

Le **RESERVATAIRE** aura la possibilité de solliciter l'établissement de devis tendant à la réalisation de travaux modificatifs. Toutefois de telles demandes de travaux modificatifs peuvent ne pas être possibles notamment compte tenu de l'avancement du chantier ou de l'application de la réglementation construction ainsi le **RESERVATAIRE** reconnaît expressément que ses demandes de travaux modificatifs pourront ne pas être acceptées et de ce fait ne peuvent constituer une condition déterminante de sa réservation.

En outre le **RESERVATAIRE** renonce à invoquer tout retard dans la production de plans modifiés, devis, chiffrage pour ne pas signer l'acte authentique dans les délais légaux. Toute demande de travaux modificatifs à les supposer réalisables sera soumise à la validation du maître d'œuvre et donnera lieu à l'établissement d'un devis.

Ces travaux ne pourront être mis en œuvre que pour autant que l'acte authentique de vente soit régularisé et sous réserve que les documents techniques et le devis relatifs auxdits travaux aient été acceptés sans réserve dans le délai et aux conditions impartis.

En outre, il est rappelé que la réalisation de ces travaux modificatifs peut générer une prolongation du délai contractuel de livraison dans les conditions qui seront précisées par le maître d'œuvre et reprise dans le devis. Enfin toute demande de travaux modificatifs peut être susceptible de donner lieu au paiement de frais de dossiers.

PRIX :

Le prix convenu entre les parties est celui repris au paragraphe 2) des conditions particulières. Ce prix s'entend taxe à la valeur ajoutée incluse, à l'exclusion des frais de l'acte de vente et éventuellement d'emprunt. En outre en cas de modification du taux actuel de TVA, ce prix sera modifié de l'incidence de cette variation.

Ce prix déterminé au jour des présentes hors éventuels effets financiers découlant de contraintes particulières d'ordres administratif, technique, archéologique ou environnemental est prévu pour être définitif et non révisable.

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 CCH reproduit en tête des présentes, le **RESERVATAIRE** pourra, sous quinze jours de la réception de la modification du prix de vente par le **RESERVANT**, notifier à ce dernier son refus d'accepter cette modification, et demander l'annulation des présentes et la restitution du dépôt de garantie, sans indemnité d'aucune sorte entre les parties, et pour quelle que 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 CCH. Sans réponse du **RESERVATAIRE** à la modification du prix dans le délai sus indiqué, le prix sera majoré ainsi qu'il a été indiqué supra.

MODALITES DU PAIEMENT DU PRIX :

Le **RESERVANT** devenu **VENDEUR** notifiera au **RESERVATAIRE** devenu **ACQUEREUR** les fractions du prix payables à terme.

Les parties conviennent que la notification des appels de fonds postérieurs à la signature de l'acte authentique de vente fera l'objet du processus suivant :

Le **RESERVANT** devenu **VENDEUR** notifiera au **RESERVATAIRE** devenu **ACQUEREUR** les différents appels de fonds sur l'adresse mail renseignée dans les conditions particulières et en cas de pluralité d'**ACQUEREURS** sur chacune des adresses mails.

A compter de la réception du courriel de notification de l'appel de fonds, l'**ACQUEREUR** disposera d'un délai de 7 jours pour donner toutes les instructions nécessaires à l'effet de créditer le compte centralisateur du programme des sommes correspondantes dans un délai de 15 jours maximum.

A défaut de réception des fonds correspondants dans ce délai de 7 jours un premier rappel interviendra au moyen d'un SMS adressé sur le numéro de téléphone portable renseigné dans les conditions particulières et en cas de pluralité d'**ACQUEREURS** sur chacun des numéros. Cet envoi sera suivi de plusieurs rappels au moyen de SMS espacés de 7 jours ainsi que de 2 relances respectivement au 1er jour de retard de paiement et au 7ième jours de retard.

A défaut d'exécution passé un nouveau délai de 14 jours de retard, le **VENDEUR** adressera alors une mise en demeure à l'**ACQUEREUR** d'avoir à régler l'appel de fonds correspondants.

Pour information, toute somme formant partie du prix qui ne serait pas payée à son exacte échéance serait, de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, passible d'un intérêt de un pour cent (1%) par mois de retard. Cette pénalité deviendrait exigible le premier jour de chaque mois de retard.

ACTUALISATION DU PRIX :

Le prix éventuellement majoré et porté dans l'acte de vente sera ferme, définitif et non révisable si l'acte authentique est régularisé à l'expiration du délai maximum d'un mois à compter de la notification du

projet de l'acte de vente. Il pourra être toutefois modifié en fonction des variations du taux de TVA exigible lors de l'encaissement des fractions du prix de la vente.

Au cas où l'acte authentique n'aurait pas été signé par le **RESERVATAIRE** à l'expiration du délai d'un mois susvisé, le prix sus-indiqué pourra, à la seule demande du **RESERVANT**, être actualisé en fonction de la variation de l'indice BT 01 dans la limite de 70% de la variation de cet indice.

L'indice de base est le dernier publié au jour des présentes. L'indice à appliquer pour déterminer le prix actualisé est le dernier publié au jour de la signature de l'acte de vente.

CONCLUSION DE LA CONVENTION DEFINITIVE

En cas de réalisation du projet susvisé, le **RESERVANT** s'oblige envers le **RESERVATAIRE** qui accepte cet engagement, à lui offrir au plus tard dans le délai fixé aux conditions particulières, dans les conditions prescrites par l'article R 261-30 du Code de la construction et de l'habitation ci-dessus reproduit, de réaliser l'acquisition des locaux désignés dans les conditions particulières.

Cette offre d'acquérir lui sera faite avant l'expiration dudit délai et en même temps que lui sera notifié le projet d'acte de vente.

Le **RESERVATAIRE** disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de la notification pour prendre la décision soit d'acquérir aux conditions du projet notifié, soit de ne pas acquérir. La réalisation de la vente interviendra par devant le notaire désigné au paragraphe 1) des conditions particulières. Le **RESERVATAIRE** sera considéré comme renonçant à l'acquisition avec les conséquences ci-après stipulées sous le titre «**DEPOT DE GARANTIE**», s'il ne répond pas à cette offre.

Le défaut de signature de l'acte notarié de vente dans les délais et conditions ci-dessus indiqués rendra au **RESERVANT** sa pleine et entière liberté par la seule survenance du terme sans mise en demeure préalable, le **RESERVATAIRE** s'interdisant d'entraver de quelque manière que ce soit la libre disposition des locaux dont il s'agit.

L'acquisition proposée au **RESERVATAIRE** se fera en l'état futur d'achèvement et comportera notamment les dispositions suivantes :

a) L'acquisition sera garantie conformément aux articles R 261-17 à R 261-21 du CCH par l'intervention d'une banque, d'un établissement financier ou d'une société de caution mutuelle ; ou bien, cette garantie pourra résulter des conditions propres à l'opération telles que définies aux articles R 261-18 et R 261-19 du CCH.

b) L'entrée en jouissance aura lieu après achèvement et paiement du solde du prix.

c) Financement : le **RESERVATAIRE** déclare vouloir faire son affaire personnelle du financement et du paiement des sommes exigibles.

d) Le prix sera stipulé payable, en fonction de l'article R 261-14 du Code de la construction et de l'habitation sans pouvoir excéder 35 % aux fondations, 70 % au hors d'eau, 95 % à l'achèvement et ce conformément au tableau d'échelonnement visé au paragraphe 5) des conditions particulières. La fraction du prix de vente exigible à la signature de l'acte de vente sera déterminée en fonction de l'avancement des travaux à la signature dudit acte conformément à l'échelonnement visé aux conditions particulières, le solde du prix stipulé payable après la signature de l'acte de vente sera exigible par fraction conformément au dit échelonnement.

e) Inscription de privilège pourra être prise au profit du vendeur qui se réservera également l'action résolutoire.

f) Tout versement non effectué à une échéance donnera lieu à un intérêt de 1% par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier. Le versement de cet intérêt devra intervenir préalablement à tout autre paiement. Cette stipulation ne peut en aucun cas valoir accord de délai de règlement.

g) Les délais de livraison seront reportés en cas de survenance de cas de force majeure ou de causes légitimes telles que : les intempéries, la grève, le redressement judiciaire ou la liquidation judiciaire d'une ou des entreprises, les injonctions administratives d'interrompre les travaux, les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier.

h) Le **RESERVANT** conservera la qualité de Maître de l'Ouvrage et aura pouvoir irrévocable de passer après la vente toutes conventions d'aliénations, de constitution de servitudes et plus généralement tous pouvoirs de dispositions et d'acquisition en vue de parvenir à la construction de l'ensemble désigné aux conditions particulières.

i) La vente aura lieu aux conditions ordinaires et de droit, les frais et honoraires du notaire ainsi que les frais de rédaction, d'établissement et de publication du règlement de copropriété, statuts d'ASL, cahier des charges seront à la charge de l'acquéreur.

j) En raison des dangers existants sur tout le chantier, le **RESERVATAIRE** s'interdit formellement de pénétrer, en cours de construction, dans l'immeuble vendu ou dans tout autre immeuble construit par le **RESERVANT**, sans l'autorisation expresse de ce dernier. En toute hypothèse, si un accident se produisait, le **RESERVATAIRE** s'engage à en supporter définitivement toutes les conséquences et renonce à exercer quelque recours que ce soit contre le **RESERVANT**.

k) Dans l'hypothèse où l'achèvement des travaux serait intervenu avant la signature de l'acte authentique de vente, cette dernière ne pourra revêtir que la forme juridique d'une vente achevée. Toutefois, cette vente sera assujettie à l'article L 261-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, rendant ainsi applicable la garantie prévue par l'article 1646-1 du Code Civil.

l) Une tolérance de 5% sera admise dans l'exécution des travaux par rapport aux surfaces et aux cotes des plans annexés à l'acte de vente.

INFORMATIONS AU RESERVATAIRE :

a) Si investissement locatif : Le **RESERVATAIRE** a indiqué au **RESERVANT** envisager l'acquisition de ce bien dans le cadre d'un investissement locatif. L'attention du **RESERVATAIRE** est attirée sur les risques afférents à un investissement locatif (ex. : non-respect des conditions d'octroi de l'éventuelle incitation fiscale, y compris des conditions de mise en location, absence de locataire, loyers impayés, évolution défavorable du marché locatif) susceptibles d'entraîner la perte du bénéfice des éventuelles incitations fiscales et/ou la remise en cause de l'équilibre financier de l'investissement.

Le **RESERVATAIRE** est informé de la possibilité qui lui est offerte de souscrire, auprès des compagnies de son choix, une ou plusieurs assurances susceptibles de couvrir certains de ces risques, telle par exemple qu'une assurance loyers impayés.

b) Le **RESERVATAIRE** a indiqué au **RESERVANT** envisager l'acquisition de ce bien dans le cadre du dispositif de réduction d'impôt prévu à l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts (voir conditions sur www.nexity.fr).

En conséquence le **RESERVANT** attire l'attention du **RESERVATAIRE** et lui rappelle que le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

L'attention du **RESERVATAIRE** est également attirée :

- Sur les risques afférents à un investissement locatif (ex. : non-respect des conditions d'octroi de l'incitation fiscale, y compris des conditions de mise en location, absence de locataire, loyers impayés, évolution défavorable du marché locatif) susceptibles d'entraîner la perte du bénéfice des incitations fiscales et/ou la remise en cause de l'équilibre financier de l'investissement.
- La possibilité qui lui est offerte de souscrire, auprès des compagnies de son choix, une ou plusieurs assurances susceptibles de couvrir certains de ces risques, telle par exemple qu'une assurance loyers impayés.

Le bénéfice de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 novovicies du CGI entre dans le calcul du plafonnement global de certains avantages fiscaux prévu à l'article 200-0 A du CGI.

c) Situation juridique :

Pour les logements collectifs : les logements collectifs du projet seront placés sous le statut de la copropriété des immeubles bâtis résultant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et régi par l'EDD-RCP (Etat descriptif de division et règlement de copropriété) à établir par le Réservant. Un exemplaire de l'EDD-RCP sera déposé au rang des minutes de l'Office Notariale préalablement à la signature de la Vente. En tout état de cause, il sera remis à chaque acquéreur lors de la signature de la Vente.

Pour les maisons : les maisons du projet seront placées sous le statut de la pleine propriété

Aussi, il sera constitué pour l'Ensemble Immobilier une Association syndicale libre (ci-après "l'Association"). Un exemplaire des statuts de l'ASL sera communiqué au Bénéficiaire préalablement à la signature de la Vente. En tout état de cause, il sera remis à chaque acquéreur lors de la signature de la Vente.

L'association syndicale aura, entre autres, pour objet la propriété, l'administration, l'entretien, la surveillance, la réfection, la réparation, le remplacement et même la reconstruction des biens communs à tous les membres du groupe d'habitations compris dans son périmètre (voir plan de gestion de l'ASL annexé aux présentes), notamment sans que cette liste soit exhaustive :

- La voirie, les trottoirs, les parkings non privatifs intégrés dans le lot voirie, chemins piétons et leurs équipements mobiliers
- Les espaces verts,
- Les canalisations et réseaux divers, éclairage, ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation des réseaux divers (eaux usées, eaux pluviales, eau, électricité, téléphone, etc.),
- Le réseau d'assainissement et de collecte des eaux de pluie et de tous les ouvrages techniques s'y afférant dont séparateurs d'hydrocarbures, pompes de relevage, bassins d'orage, bassins de rétention et d'infiltration de surface ou enterrés, grilles, etc.
- Le réseau d'éclairage privé ainsi que tous les ouvrages techniques s'y afférant (armoire de commande, ...)

Le **RESERVATAIRE** devra respecter, les dispositions des statuts de l'Association. Il est informé qu'il deviendra membre de ladite Association au jour de la signature de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement, sans autres formalités, et du caractère réel de cette appartenance, indissociable de la qualité de propriétaire des Biens.

Le **RESERVATAIRE** supporte à compter du jour de la livraison des biens réservés la quote-part afférente aux Biens des charges de l'Association.

d) Permis de construire et permis de démolir et prescriptions loi sur l'eau : Le permis de construire valant également permis de démolir ayant pour objet la construction de l'Ensemble Immobilier, enregistré sous le numéro PC 078 620 22 E0006, a été accordé par la Mairie de Toussus-le-Noble le 12 juillet 2023 et revêt aujourd'hui un caractère définitif. Ledit permis de construire devant faire l'objet d'un modificatif afin de permettre la construction des Biens.

Par ailleurs, une autorisation préfectorale portant prescriptions spécifiques au dossier de déclaration loi sur l'eau a été délivrée par arrêté préfectoral n° 000083 le 06 octobre 2023. Parmi ces prescriptions, le projet prévoit la mise en place d'une gestion des eaux pluviales par infiltration. L'entretien des équipements de gestion des eaux pluviales situés dans les espaces privés et collectifs sera à la charge des membres de l'ASL. Un exemplaire du règlement relatif à la gestion des eaux pluviales et des responsabilités des membres de l'ASL en matière de contrôle et d'entretien des ouvrages sera communiqué au Bénéficiaire préalablement à la signature de la Vente. En tout état de cause, il sera remis à chaque acquéreur lors de la signature de la Vente.

DEPOT DE GARANTIE :

En contrepartie de la présente réservation, le **RESERVATAIRE** verse à un compte spécial, ouvert à son nom, une somme d'un montant ne dépassant pas, conformément à la loi, 5% du prix de vente prévisionnel.

Cette somme indisponible, inaccessable et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente :

1) S'imputera sur le prix de vente si celle-ci se réalise.

2) Sera immédiatement restituée sans indemnité de part ni d'autre au bénéficiaire de la présente réservation, en cas d'usage de son droit de rétractation, dans le délai de 10 jours prévu par l'Article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

3) Sera restituée sans indemnité de part ni d'autre au bénéficiaire de la présente réservation dans les trois mois de sa demande dans les cas prévus à l'Article R 261-31 du Code de la construction et de l'habitation :

- en ce compris celui relatif à toute augmentation du prix sans application de la franchise légale de 5%,
- et le cas échéant, dans les quinze jours, si la condition suspensive prévue à l'article L312-16 du Code de la Consommation n'est pas réalisée, sans préjudice pour le **RESERVANT** d'obtenir réparation de la faute commise par le **RESERVATAIRE** pour non-respect de ses engagements en matière d'obtention de prêt.

4) Sera acquise au **RESERVANT** qui ne pourra demander une quelconque autre indemnité et qui retrouvera sa pleine et entière liberté, si le **RESERVATAIRE** ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celles indiquées aux 2) et 3) du présent paragraphe (voir aussi paragraphe « Conclusion de la vente Définitive »).

5) Ne constitue pas des arrhes au sens de l'Article 1590 du Code Civil.

DELAI DE RETRACTATION :

Conformément aux dispositions de l'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation les parties conviennent expressément que le contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au **RESERVATAIRE** ou par courrier recommandé électronique.

Le **RESERVATAIRE** aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de 10 (dix) jours à compter du lendemain de la date de la première présentation de la lettre recommandée ou de sa réception en cas de courrier recommandé électronique. La faculté de rétractation doit être exercée avant l'expiration de ce délai, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de notification par courrier recommandé électronique, le **RESERVATAIRE** aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de 10 (dix) jours à compter du lendemain de la date de la réception du courrier électronique. La faculté de rétractation doit être exercée avant l'expiration de ce délai, par courrier électronique à l'adresse indiquée par le **RESERVANT** dans le contrat de réservation.

GARANTIES :

L'acte de vente rappellera l'existence de la garantie prévue aux articles R 261-17 et suivants du code de la construction et de l'habitation et garantissant l'achèvement de l'immeuble ou le remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement.

→ **GARANTIE DES VICES ET DES DEFATS DE CONFORMITE APPARENTS** (Article 1642-1 du Code Civil)

Le Vendeur ne sera déchargé qu'à l'expiration d'un délai d'un mois suivant la réception des travaux, ou la prise de possession des biens par l'ACQUEREUR, des vices de construction ou des défauts de conformité apparents.

→ **GARANTIE PHONIQUE**

Le premier occupant bénéficiera pendant un an de la garantie prévue à l'article L 124-4 du code de la construction et de l'habitation relative à la conformité des ouvrages aux exigences légales et réglementaires en matière d'isolation.

→ **GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT** (Article 1792-6 du Code Civil)

La garantie de parfait achèvement d'un an, dont seule est débitrice l'entreprise envers le maître de l'ouvrage, couvre les désordres qui pourraient survenir dans un délai d'un an à compter de la réception des ouvrages.

→ **GARANTIE BIENNALE** (Article 1792-3 du Code Civil)

Le Vendeur sera tenu à la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipements dissociables, telle qu'elle est édictée par l'article 1792-3 du Code du code civil. Cette garantie est de deux ans suivants la réception des travaux.

→ **GARANTIE DECENNALE** (Article 1792 et 1792-2 du code civil)

Le Vendeur est responsable des dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui le rendent impropre à sa destination (en l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement), susceptibles de survenir dans un délai de 10 ans suivant la réception de l'immeuble.

Cette garantie s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement faisant indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. L'assurance dommages-ouvrages (DO), à laquelle le vendeur est tenu de souscrire et dont il transfère le bénéfice à l'acquéreur, préfinance les travaux de réparation de ces désordres.

PREVENTION CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME :

Dans le cadre notamment d'une réservation, d'un achat ou de la vente d'un bien, un professionnel de l'immobilier est soumis à des obligations légales définies par le Code monétaire et financier relatives à la prévention contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme qui le contraignent à exiger certaines informations de ses clients.

C'est pourquoi lors de la réservation et tout au long de la relation commerciale, le Réservant et/ou le Vendeur sera amené à poser des questions et à demander certains documents permettant de mieux connaître son client.

Le réservataire et/ou l'acquéreur pourra être invité à fournir notamment les informations et documents suivants :

Pour une personne physique :

- Copie de la pièce d'identité de chaque réservataire en cours de validité, comportant photo et signature
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois
- Informations sur la profession de chaque réservataire
- Informations sur les revenus de chaque réservataire (avis d'imposition)
- Informations sur l'origine des fonds propres au moyen d'attestation émanant des établissements bancaires dépositaires des fonds

Pour une personne morale :

- Kbis de moins de trois mois
- Statuts à jour
- Mandat/ Pouvoir – Pièce d'identité du signataire en cours de validité, comportant photo et signature
- Pièce d'identité du dirigeant
- Déclaration des bénéficiaires effectifs (cerfa 16062-01)
- Information sur le chiffre d'affaires

-Informations sur l'origine des fonds propres au moyen d'attestation émanant des établissements bancaires dépositaires des fonds

Tous les documents qui seraient sollicités du **RESERVATAIRE** devront être accompagnés d'une traduction en Français s'ils devaient émaner d'une autorité étrangère ou d'un établissement étranger.

Il est enfin précisé que les fonds versés dans le cadre du présent contrat de réservation et ceux qui le seront, si la vente intervient, devront provenir d'un compte bancaire ouvert au nom du **RESERVATAIRE**

ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes et en cas de litige, les parties font élection de domicile en leurs siège(s) et domicile respectifs.

REGLEMENT DES LITIGES/ 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.

A défaut d'accord entre les parties et conformément au code de la consommation, le **RESERVATAIRE** a la possibilité de saisir un médiateur de la consommation. Le **RESERVATAIRE** est informé que le **RESERVANT** relève du médiateur de la consommation **MEDIMMOCONSO**, qui peut être saisi par voie postale : Allée du Parc de Mesemena – Bât A – CS 25222 – 44505 LA BAULE CEDEX ou par voie électronique à l'adresse suivante : contact@medimmoconso.fr

Les parties conviennent de soumettre tous différends qui ne seraient pas réglés à l'amiable entre elles à la compétence exclusive du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du projet.

LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES :

LE **RESERVANT** en sa qualité de responsable du traitement, met en œuvre des traitements de données à caractère personnel pour la gestion de la vente d'immeubles neufs. Ces traitements sont fondés sur l'exécution d'un contrat.

Le **RESERVANT** déclare appartenir au Groupe **NEXITY** lequel tient à jour un registre des traitements mis en œuvre et qui effectue les formalités relatives à la collecte et au traitement des données personnelles au titre du présent service.

Les données collectées sont indispensables à ces traitements. Elles sont destinées aux services concernés de **NEXITY**, et, le cas échéant, à ses sous-traitants et prestataires. Les sous-traitants et prestataires en question sont soumis à une obligation de confidentialité et ne peuvent utiliser ces données qu'en conformité avec les dispositions contractuelles et la législation applicable.

Les données personnelles sont susceptibles d'être conservées pendant une durée qui ne saurait excéder la durée de la relation contractuelle augmentée de toute prescription légale.

Conformément à la législation en vigueur, l'utilisateur a la possibilité d'exercer ses droits pour accéder, rectifier, effacer les données, limiter leurs traitements, s'y opposer et demander la portabilité de celles-ci. Le **RESERVATAIRE** peut également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de ses données à caractère personnel après son décès.

Ces droits s'exercent soit par courrier électronique adressé à : informatique-libertes@nexity.fr ou par courrier postal à l'attention du Délégué à la Protection des Données (DPO) - Nexity SA - 67 rue Arago – CS 70058 – 93585 Saint-Ouen Cedex, accompagné d'une copie d'un titre d'identité.

Le **RESERVATAIRE** peut également adresser une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés - 3 place de Fontenoy - TSA 80715 - 75334 PARIS Cedex 08.

NEXITY prend l'ensemble des mesures nécessaires à la sécurité et à l'intégrité des données. Il met en place un signalement des incidents ayant un impact sur les données au profit du **RESERVATAIRE** dans le délai légal à compter de sa connaissance dudit incident.

En cas de paiement comptant faire précéder la signature de la mention suivante :

Je reconnais avoir été informé de ce que si, contrairement aux indications portées dans le présent contrat je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir des dispositions du code de la consommation relative au crédit immobilier

«

»

Fait en exemplaires,
Dont un remis immédiatement au RESERVATAIRE

LE RESERVANT
à
le
(lu et approuvé) :

«

»

LE RESERVATAIRE
à
le
(lu et approuvé) :

«

»

Signature :

Signature(s) :

> ELEMENTS EN VUE DU FINANCEMENT

1- Informations déclarées par le(s) RESERVATAIRE(s) :

EMPRUNTEUR

CO-EMPRUNTEUR

Ressources Annuelles (dont détail annuel)	€	€
Salaire net annuel	€	€
BIC, BNC, BA	€	€
Revenus fonciers bruts	€	€
Autres	€	€
TOTAL	€	€

2- Financement prévisionnel :

Crédit

Comptant

3- Coût de l'opération : €

Estimation frais d'acte d'acquisition :	€
Estimation frais d'hypothèque :	€
Estimation frais de copropriété	€
Revente d'un bien :	€
COÛT TOTAL :	€
FONDS PROPRES :	€
RESTE A FINANCER :	€

4- Prêts à solliciter - Organisme(s) prêteur(s) :

Nature ⁽¹⁾	Montant	Durée	Type ⁽²⁾	Taux	Remboursement mensuel
	€			%	€
	€			%	€
	€			%	€
TOTAL	€			TOTAL	€

⁽¹⁾ Préciser : bancaire, 0%, 1%, PAS, PEL, Fonctionnaire, PLS...

⁽²⁾ Préciser : Fixe, révisable, capé, in fine...

Date prévisionnelle de signature devant notaire :	/	/
Trimestre prévisionnel de livraison :		
Différé d'amortissement :	<input type="checkbox"/> Partiel <input type="checkbox"/> Total	Durée en mois : mois
Assurances :		
<input type="checkbox"/> Décès + IAD (Invalidité absolue et définitive) → Emprunteur :		% et Co- emprunteur : %
<input type="checkbox"/> Décès + IAD + ITT (Incapacité temporaire) → Emprunteur :		% et Co- emprunteur : %
<input type="checkbox"/> Chômage :	<input type="checkbox"/> de l'emprunteur <input type="checkbox"/> du co-emprunteur	

Observations :

