

# DOSSIER DE RESERVATION

Réservataire(s) Acquéreur : .....

Date de conclusion du contrat : ..... N° du lot : .....

## Pièces nécessaires à la validation du dossier

- Contrat de réservation paraphé et signé
- Plans de vente datés et signés (lot, masse)
- Bail commercial paraphé, daté et signé
- Notice descriptive sommaire signée
- Bon de commande de la liste du mobilier datés et signés
- État des risques et pollutions (E.R.P)
- Kit Fiscal daté et signé
- Photocopie pièce(s) d'identité
- Notice d'information précontractuelle

Votre conseiller : .....

Téléphone du Conseiller : .....

Mail du Conseiller : .....

*Document à adresser à l'adresse suivante : Groupe Edouard Denis  
Service réservation*

## NOTICE D'INFORMATION PRECONTRACTUELLE 1/2 Art. L111-1 et R111-1 du code de la consommation

Cette notice vous informe du cadre juridique de votre future réservation en VEFA.

**Rappel de l'article L111-1** (Modifié par Ordonnance n°2021-1247 du 29 septembre 2021 - art. 2)

Avant que le consommateur ne soit lié par un contrat à titre onéreux, le professionnel communique au consommateur, de manière lisible et compréhensible, les informations suivantes :

1° Les caractéristiques essentielles du bien ou du service, ainsi que celles du service numérique ou du contenu numérique, compte tenu de leur nature et du support de communication utilisé, et notamment les fonctionnalités, la compatibilité et l'interopérabilité du bien comportant des éléments numériques, du contenu numérique ou du service numérique, ainsi que l'existence de toute restriction d'installation de logiciel ;

2° Le prix ou tout autre avantage procuré au lieu ou en complément du paiement d'un prix en application des articles L. 112-1 à L. 112-4-1 ;

3° En l'absence d'exécution immédiate du contrat, la date ou le délai auquel le professionnel s'engage à délivrer le bien ou à exécuter le service ;

4° Les informations relatives à l'identité du professionnel, à ses coordonnées postales, téléphoniques et électroniques et à ses activités, pour autant qu'elles ne ressortent pas du contexte ;

5° L'existence et les modalités de mise en œuvre des garanties légales, notamment la garantie légale de conformité et la garantie légale des vices cachés, et des éventuelles garanties commerciales, ainsi que, le cas échéant, du service après-vente et les informations afférentes aux autres conditions contractuelles ;

6° La possibilité de recourir à un médiateur de la consommation dans les conditions prévues au titre Ier du livre VI. La liste et le contenu précis de ces informations sont fixés par décret en Conseil d'État. Les dispositions du présent article s'appliquent également aux contrats portant sur la fourniture d'eau, de gaz ou d'électricité, y compris lorsqu'ils ne sont pas conditionnés dans un volume délimité ou en quantité déterminée, ainsi que de chauffage urbain. Ces contrats font également référence à la nécessité d'une consommation sobre et respectueuse de la préservation de l'environnement.

### Identité du vendeur

La société dénommée  
dont le siège social  
est immatriculée au RCS  
ou toute société qui se substituerait.

Coordonnées téléphoniques et électroniques du conseiller commercial :

Téléphone : ..... Mail : .....

### Description du bien

Les biens dépendent d'un ensemble immobilier dénommé  
que le RESERVANT envisage de réaliser au

Les Biens objets du contrat consistent en :

Lot N° :	Type :	Étage :	Surface Habitabile (m²) :	
Surface Balcon (m²) :	Surface Terrasse (m²) :	Surface Jardin (m²) :	Surface Loggia (m²) :	
Parking N°:	Type:	Niveau:		
Parking N°:	Type:	Niveau:		

### Prix des Biens

Le prix de vente toutes taxes comprises des locaux ci-dessus désignés est de (en chiffres) :

Il se décompose de la façon suivante :

- a) L'appartement et ses annexes pour un prix TTC de
- b) Avec, le cas échéant son mobilier pour un prix TTC de

POUR UN PRIX TTC EN EUROS DE

Prix T.V.A. comprise au taux de 20 % ou de 5,5 % sous conditions éligibilité du programme et du plafond de ressource du réservataire sans préjudice de toute modification dudit taux.

Ce prix est ferme et non révisable en ce que le professionnel, s'engage à le maintenir, sauf à ce qu'il soit augmenté ou diminué du montant de la différence de la T.V.A. si le taux de celle-ci a subi une modification à la date de signature de l'acte de vente.

Le prix de vente ne comprend pas les frais, droits et honoraires d'actes notariés (acte de vente et hypothèque le cas échéant), de publicité foncière et d'établissement du règlement de copropriété, et éventuellement de la volumétrie et/ou des statuts d'ASL, qui seront supportés par le consommateur lors de la signature de l'acte définitif, ainsi que le cas échéant, les frais se rapportant aux prêts sollicités par le consommateur.

### Modalités de paiement

Le prix sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Les appels de fonds successifs se feront selon l'échelonnement prévu contractuellement, sans pouvoir excéder les plafonds prévus par la loi et reproduits ci-dessous :

- 35 % du prix à l'achèvement des fondations
- 70 % à la mise hors d'eau
- 95 % à l'achèvement de l'immeuble
- le solde sera payable à la mise à disposition.

**Délai prévisionnel et modalités de livraison du bien**

Sous réserve de l'obtention des autorisations administratives requises, et sauf cas de force majeure ou toute cause légitime de suspension du délai d'achèvement et de livraison prévue contractuellement, le délai prévisionnel d'achèvement de l'immeuble dans lequel se situe le bien décrit ci-dessus, interviendra au plus tard à la date du

Le vendeur notifiera par écrit à l'acquéreur, 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 précité. Par la même lettre le vendeur invitera l'acquéreur à constater la réalité de l'achèvement à jour et heure fixés.

A ce jour, il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement d'un procès-verbal. L'acquéreur aura la faculté d'insérer à ce procès-verbal, les réserves qu'il croira devoir formuler quant aux malfaçons et aux défauts de conformité avec les prévisions du contrat.

Les réserves de l'acquéreur seront acceptées ou contredites par le vendeur.

**Notification électronique et/ou Signature électronique (le cas échéant)**

Le professionnel informe le consommateur qu'il envisage de recourir à la lettre recommandée électronique avec avis de réception pour la conclusion et l'exécution des contrats. Dans le cas où le consommateur accepte de recourir à la lettre recommandée électronique, il est précisé que le procédé fonctionne comme suit :

Chaque envoi ou notification sera fait par l'intermédiaire de la société DOCUSIGN.

**Traitement des réclamations**

En cas de différend, le consommateur et le professionnel soumettront leurs différends à la juridiction compétente. Néanmoins, en vue de leur résolution amiable, le consommateur peut adresser toutes réclamations au professionnel.

**Médiation de la consommation**

Conformément au code de la consommation, le consommateur est informé qu'il pourra contacter le médiateur de la consommation :

Association MEDIMMOCONSO  
1 Allée du Parc de Mesemena – Bât A – CS 25222 – 44505 LA BAULE CEDEX  
Mail : [contact@medimmoconso.fr](mailto:contact@medimmoconso.fr)  
Site internet : <https://medimmoconso.fr>

**Garanties légales**

***La garantie financière d'achèvement (GFA)***

Fournie par une banque, un établissement financier, une entreprise d'assurance ou une société de caution mutuelle, au vendeur, la garantie financière d'achèvement vise à assurer à l'acquéreur l'achèvement de l'immeuble, en cas de défaillance financière du vendeur (caractérisée par une absence de disposition des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble), par le versement des sommes nécessaires à cet achèvement.

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

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie des défauts de conformité et des vices de construction apparents. Toutefois, l'acquéreur ne pouvant voir le bien qu'il acquiert lors de la vente, la Loi lui accorde un délai de garantie d'un mois à compter de la prise de possession en cas d'apparition de vices et défauts de conformité pendant ce délai.

L'action en garantie des vices et non-conformités apparents doit être engagée dans un délai d'un an suivant l'expiration du délai d'un mois susvisé.

***La garantie biennale***

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu du bon fonctionnement des éléments d'équipement (dissociables) 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 L124-4 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.

**Fait en 2 exemplaires le ..... à .....**

**LE RESERVATAIRE** Écrire « remis en mains propres le..... » et signature

# CONTRAT PRELIMINAIRE DE RESERVATION EN LOCATION MEUBLEE

Réservataire(s) Acquéreur : .....

Date de conclusion du contrat : ..... N° du lot : .....

# LES PARTIES AU CONTRAT

## ENTRE LES SOUSSIGNES

La société dénommée  
dont le siège social est  
immatriculée au RCS  
représentée par la

Elle-même, représentée par Monsieur Fabien ACERBIS ou toutes personnes dûment habilitées au terme d'un pouvoir de signature, domiciliée au siège social, agissant au nom et pour le compte de la société, en sa qualité de représentant permanent de la gérance, nommée à cette fonction aux termes de ses statuts et ayant les pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes, en vertu des mêmes statuts.

CI – APRES DENOMMEE « **LE RESERVANT** »

## D'UNE PART, ET

<u>LE RESERVATAIRE</u>	<u>LE CO-RESERVATAIRE</u>
<input type="checkbox"/> Monsieur <input type="checkbox"/> Madame	<input type="checkbox"/> Monsieur <input type="checkbox"/> Madame
Nom : .....	Nom : .....
Nom de jeune fille : .....	Nom de jeune fille : .....
Prénom(s) : .....	Prénom(s) : .....
Dénomination sociale : ..... <small>(Si acquisition par une SCI ou SARL de Famille)</small>	Dénomination sociale : ..... <small>(Si acquisition par une SCI ou SARL de Famille)</small>
Né(e) le : ..... à .....	Né(e) le : ..... à .....
Nationalité : .....	Nationalité : .....
Profession* : .....	Profession* : .....
Lieu d'exercice* : .....	Lieu d'exercice* : .....
<u>Demeurant à (ou siège social) :</u>	<u>Demeurant à (si différente du réservataire) :</u>
Adresse : .....	Adresse : .....
CP : ..... Ville : .....	CP : ..... Ville : .....
Tel Fixe : .....	Tel Fixe : .....
Tel Portable : .....	Tel Portable : .....
E-Mail : .....	E-Mail : .....
<u>Situation familiale</u> : <input type="checkbox"/> Célibataire <input type="checkbox"/> Concubinage <input type="checkbox"/> Veuf(ve)	<u>Situation familiale</u> : <input type="checkbox"/> Célibataire <input type="checkbox"/> Concubinage <input type="checkbox"/> Veuf(ve)
<input type="checkbox"/> Divorcé le : .....	<input type="checkbox"/> Divorcé le : .....
<input type="checkbox"/> Mariés ou Pacsé le : .....	<input type="checkbox"/> Mariés ou Pacsé le : .....
Mariés ou Pacsé à : .....	Mariés ou Pacsé à : .....
Régime matrimonial : .....	Régime matrimonial : .....
Nbre d'enfants* : ..... Année(s) naissance* : .....	Nbre d'enfants* : ..... Année(s) naissance* : .....

\*Informations demandées à titre indicatif par les services de la mairie

Ci-après dénommé(s) solidairement « **LE RESERVATAIRE** »

## D'AUTRE PART,

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

# LE PROGRAMME

## CHAPITRE 1 : ASSIETTE FONCIERE

Adresse :  
Assiette foncière :  
Pour une surface de :

## CHAPITRE 2 : SITUATION ADMINISTRATIVE

Le Permis de Construire :  
N°PC :  
Auprès de la Mairie de :

Les présentes seront expressément soumises aux conditions suspensives ci-après :

- Acquisition du/des terrain(s) d'assiette(s) ;
- Délivrance du permis de construire et de démolir définitif ;
- Obtention définitive des éventuels prorogations, transferts ou modificatifs aux autorisations administratives,
- Délivrance d'un accord de garantie financière d'achèvement par un établissement financier ;
- Délivrance d'un financement de la part d'un établissement financier ;
- Obtention d'une assurance Dommages-Ouvrage ;
- La consistance et les caractéristiques techniques de cet immeuble résultent ;
- De la notice descriptive sommaire annexée au présent contrat et signée des deux parties,
- Du plan masse prévisionnel de l'immeuble à réaliser et du plan prévisionnel des locaux choisis par le réservataire également signés des deux parties.
- Les éventuelles modifications de prestations demandées par le réservataire, feront l'objet d'un contrat séparé, sous réserve de l'étude de faisabilité et de l'accord préalable du réservant

## CHAPITRE 3 : CONDITIONS PREALABLES A LA REALISATION DU PROGRAMME

- Acquisition du/des terrain(s) ;
- Obtention des autorisations administratives ;
- Absence de recours des tiers contre les autorisations administratives et absence de leur retrait dans les délais légaux ;
- Obtention définitive des éventuels prorogations, transferts ou modificatifs aux autorisations administratives ;
- Obtention des garanties de remboursement ou d'achèvement prévues par les articles R. 261-17 à R. 261-24 du Code de la construction et de l'habitation ;
- Le réservant s'oblige à informer le réservataire de la réalisation des conditions préalables ou de leur non-réalisation. Dans ce dernier cas les présentes seront tenues pour caduques, sans indemnité de part et d'autre, et le dépôt de garantie dont il sera fait état ci-après sera restitué immédiatement au réservataire.

## CHAPITRE 4 : STRUCTURE JURIDIQUE DU PROGRAMME

Le Notaire de l'opération :  
Notaire à :

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

L'état descriptif de division en volumes et/ou règlement de copropriété sera dressé et reçu par un acte du notaire de l'opération. Une copie de ces actes sera remise au Réservataire lors de la notification du projet d'acte de vente.

## CHAPITRE 5 : DELAIS

Période prévisionnelle de livraison :

Le Réservant déclare qu'il n'entreprendra la construction de l'immeuble qu'après que les conditions préalables énoncées en chapitre 3 auront été remplies. Les délais de livraison prévisionnels seront suspendus en cas de survenances de causes légitimes telles que :

- Les jours d'intempéries ou de grèves survenues en cours de chantier ;
- La mise en redressement ou liquidation judiciaire, la faillite, la banqueroute des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ;
- Tout retard dans la mise à disposition par les organismes concessionnaires des différents fluides ;
- Les injonctions judiciaires ou administratives ayant pour conséquence la

suspension ou l'arrêt des travaux ;

- Les troubles résultant de mouvements séditieux ou accidents de chantier ;
- Les anomalies du sous-sol (telle que découverte fortuite d'éléments archéologiques, diagnostic en matière d'archéologie préventive suivi ou non d'autres prescriptions archéologiques préventives, présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises en sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation ;
- Les retards de paiement par le réservataire devenu acquéreur, les éventuels travaux modificatifs que le réservant aurait acceptés de réaliser, les retards dus aux délais supplémentaires engendrés par des modifications techniques nécessaires à la réglementation en vigueur liées à des préconisations complémentaires émises par le bureau de contrôle et/ou l'organisme de certification suite aux tests qui seront réalisés in situ.

Le délai de livraison et d'achèvement sera également prorogé pour tenir compte des répercussions de tout épisode épidémique ou pandémique, dont l'épisode en cours de covid-19, ainsi que pour tenir compte des conséquences des mesures prises pour y répondre.

Cette cause légitime de suspension des délais est indépendante de toutes les autres causes et ne prive pas les autres causes légitimes de trouver leur origine dans cet épisode épidémique ou pandémique.

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

L'existence d'un cas de force majeure ou cause légitime de suspension du délai de livraison sera, le cas échéant, valablement justifiée par une attestation du Maître d'œuvre de l'opération, le tout sous réserve des dispositions des articles L.261-11 du Code de la Construction et de l'Habitation et 1184 du Code Civil. Le Maître d'œuvre déterminera alors le nombre de journées neutralisées par les causes de suspension de délai ci-dessus indiquées.

## CHAPITRE 6 : MODALITES DE LIVRAISON

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

## CHAPITRE 7 : MODALITES JURIDIQUE DE LA VENTE

### Article 1 : forme de la vente

Le Réservant vendra les fractions d'immeuble, objet du présent contrat, aux termes d'une vente en l'état futur d'achèvement, conformément aux dispositions de l'article 1601-3 du Code civil et des articles L. 261-10 et suivants et R. 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

### Article 2 : garantie d'achèvement

Le Réservant fournira à l'acquéreur en l'état futur d'achèvement la garantie d'achèvement prévue par les articles R. 261-17 à R. 261-24 du Code de la construction et de l'habitation.

### Les garanties légales en vente en l'état futur d'achèvement :

- 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 mois à compter de la prise de possession pour dénoncer les vices apparents. L'action en garantie des vices apparents doit être engagée dans un délai d'un an suivant l'expiration du délai d'un mois susvisé.
- La garantie biennale  
Le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu du bon fonctionnement des éléments d'équipement du bien vendu. Cette garantie court pendant un délai de deux ans à compter de sa réception.
- La garantie décennale  
Le vendeur en l'état futur d'achèvement est responsable des vices cachés. Lorsque ceux-ci portent atteinte à la solidité ou à la destination du logement et qu'ils surviennent dans un délai de 10 ans suivant la réception de l'immeuble, ils relèvent de la garantie décennale.
- La garantie d'isolation phonique  
En application de l'article L. 111-11 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 DENOMINATION DU BIEN

## CHAPITRE 8 : RESERVATION

### Article 1 : Objet du contrat

Par le présent contrat le Réserveur, en cas de réalisation du programme, s'engage à proposer au réservataire, par préférence à tout autre, d'acquiescer aux conditions ci-après fixées, les biens ci-après en leur état futur d'achèvement et les droits y attachés tels qu'ils résultent de la notice descriptive annexée au contrat et des plans prévisionnels, tels qu'ils existeront et se comporteront après achèvement complet de la construction avec toutes leurs dépendances.

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

Conformément à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, reproduit à l'article 10 ci-après, le présent contrat de réservation sera adressé par le réservataire au réservataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le Réserveur aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de dix jours, à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui notifiant la réception du présent contrat.

Le Réserveur exercera, le cas échéant, sa faculté de rétractation auprès du réservataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avant l'expiration du délai sus indiqué.

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

### Article 2 : Désignation des biens objet de la réservation

<input type="checkbox"/> <b>Appartement 1</b>	Lot N° : ..... Type : ..... Étage : ..... Surface Habitable (m²) : .....
	Surface Balcon (m²) : ..... Surface Terrasse (m²) : ..... Surface Jardin (m²) : ..... Surface Loggia (m²) : .....
<input type="checkbox"/> <b>Appartement 2</b>	Lot N° : ..... Type : ..... Étage : ..... Surface Habitable (m²) : .....
	Surface Balcon (m²) : ..... Surface Terrasse (m²) : ..... Surface Jardin (m²) : ..... Surface Loggia (m²) : .....
<input type="checkbox"/> <b>Appartement 3</b>	Lot N° : ..... Type : ..... Étage : ..... Surface Habitable (m²) : .....
	Surface Balcon (m²) : ..... Surface Terrasse (m²) : ..... Surface Jardin (m²) : ..... Surface Loggia (m²) : .....
<input type="checkbox"/> <b>Appartement 4</b>	Lot N° : ..... Type : ..... Étage : ..... Surface Habitable (m²) : .....
	Surface Balcon (m²) : ..... Surface Terrasse (m²) : ..... Surface Jardin (m²) : ..... Surface Loggia (m²) : .....
<input type="checkbox"/> <b>Stationnement(s)</b>	Parking N° : ..... Type : ..... Niveau : .....
	Parking N° : ..... Type : ..... Niveau : .....
	Parking N° : ..... Type : ..... Niveau : .....
	Parking N° : ..... Type : ..... Niveau : .....
<input type="checkbox"/> <b>Annexe</b>	Annexe N° : ..... Type : .....

**Observations :** .....

.....

**Article 3 : Le prix**

Le prix de vente convenu et accepté par les parties, ferme et définitif jusqu'à la livraison complète, est fixé à :

Sommes en chiffres : .....€ TTC      Mobiliers inclus :  OUI  NON  
 Sommes en lettres : ..... Euros TTC

Le prix de vente est exprimé en TVA incluse au taux actuellement en vigueur. En cas d'augmentation ou de diminution du taux actuel de la TVA, le prix de vente sera majoré ou minoré de l'incidence de cette augmentation ou diminution. Outre le prix de vente, le **Réservataire** aura à payer, à la signature de l'acte authentique de vente, les frais de réalisation de l'acte notarié, les frais d'acquisition et de prêt(s) ainsi que la quote-part des frais d'établissement du règlement de copropriété attachée au lot vendu.

**DECOMPOSITION DU PRIX DE VENTE TTC**

IMMOBILIER : ..... € TTC      MOBILIER : ..... € TTC  
 Mobilier vendu par : **HOUSSARD IMMOBILIER**  
 Montant total de la TVA récupérable (taux 20%) : ..... €

Le prix de vente ne comprend pas les frais, droits et honoraires d'actes notariés, de publicité foncière et de la quote-part des frais d'établissement du règlement de copropriété attaché au lot, vendu qui seront supportés par le réservataire lors de la signature de l'acte définitif, ainsi que le cas échéant, les frais se rapportant aux prêts sollicités par le réservataire.

Le prix porté dans l'acte de vente sera payable en fonction de l'avancement des travaux suivant l'échéancier figurant ci-dessous. L'état d'avancement des travaux sera établi par des certificats du Maître d'œuvre d'exécution de l'opération.

La fraction du prix 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 indiqué ci-dessous.

Les fractions de prix payables à terme ne porteront pas intérêt mais les versements correspondants devront intervenir au plus tard dans les 15 jours suivant la notification du stade d'avancement des travaux rendant exigible une nouvelle fraction de prix. Ce délai écoulé, les sommes dues donneront lieu à une indemnité de 1 % par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier, et le versement de l'indemnité devant intervenir préalablement à tout autre paiement. Cette pénalité sera due de plein droit sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Conformément aux dispositions de l'article 1 601.3 du Code civil et à l'article R. 261-14 du Code de la construction et de l'habitation, le prix ci-dessus indiqué sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux du bien immobilier réservé, à savoir :

Phase d'avancement des travaux	% Appelé	% Cumulé

**Article 4 : Engagements de locations par Bail commercial**

4.1. Engagements du Réservant : la société précitée s'engage, sous réserve du respect de tous délais et engagements des réservataires :

- à nommer une société qui gèrera en meublé l'ensemble de la résidence ;
- à proposer un bail commercial indiquant un loyer annuel prévisionnel de .....€ HT

4.2. Engagements du Réservataire : le(s) Réservataire(s) bénéficiera(ont) des engagements du Réservant à la condition de :

- Régulariser l'acte notarié dans les délais prévus à l'article 6 du présent contrat.
- S'engager à prendre toutes dispositions relatives aux débloquages des fonds afin que ceux-ci parviennent à la Société sous un délai de 10 jours à compter de leur date d'exigibilité.
- Signer le bail commercial qui leur sera proposé lors de la signature du contrat de réservation du logement. Le bail commercial fera l'objet d'une régularisation à la signature de l'acte authentique et conforme au modèle contresigné à la réservation dont une copie sera annexée au projet d'acte.
- Régler le montant des meubles ci-dessus indiqué dans les conditions suivantes : 100% TTC lors de la signature de l'acte de vente, montant qui sera reversé au réservant par le notaire.
- S'engager à honorer pour le jour de la mise à disposition du bien, l'appel de fonds correspondant.
- Autoriser le cantonnement à titre de garantie des loyers entre les mains du gestionnaire de la résidence jusqu'à complet paiement des sommes dues au Réservant en application du présent contrat. Cette autorisation est réputée être donnée par la signature des présentes.

**Le non-respect de l'une de ces clauses annulera tous les engagements du Réservant sans indemnité.**



### Article 6 : réalisation de la vente

La réalisation de la vente n'aura lieu qu'après la mise en place de la garantie financière d'achèvement prévue par les articles R. 261-17 à R. 261-24 du Code de la construction et de l'habitation Le Réserveataire s'oblige à ce que l'acte notarié **soit régularisé dans les trois mois à compter de la signature du présent contrat sauf en cas d'impossibilité du Réserveant** et en tout état de cause après accomplissement des formalités prescrites par l'article R261-30 retranscrit aux conditions générales. Le projet d'acte notarié de vente ainsi que la division en volumes, le règlement de copropriété et l'état descriptif de division seront notifiés au Réserveataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date proposée pour la signature dudit acte qui sera indiquée dans la notification.

Le Réserveataire aura la possibilité de proposer une autre date de signature comprise dans un délai de 10 jours à compter de la date proposée. L'acte authentique de vente sera reçu par le notaire de l'opération susnommée.

Faute par le Réserveataire d'avoir signé l'acte à la date fixée dans les conditions ci-dessus, et sauf résiliation amiable, sommation sera faite au Réserveataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, huit 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 Réserveant sa pleine et entière liberté.

### Article 7 : dépôt de garantie

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité des biens réservés au profit du Réserveataire, celui-ci s'oblige à constituer un dépôt représentant au maximum deux pour cent (2%) du prix de vente, soit par chèque à l'ordre du notaire de l'opération, soit par virement bancaire au compte spécial ouvert dans ses livres.

Si le Réserveataire obtient un prêt sur la totalité du prix d'achat, le Réserveant remboursera le chèque de réservation à la signature de l'acte notarié.

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 :

- a) s'imputera sur la fraction exigible du prix de la vente, si celle-ci se réalise, à la date de signature de l'acte authentique de vente.
- b) sera restituée par le tiers détenteur, sans indemnité de part et d'autre, au Réserveataire 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.
- c) sera, intégralement et immédiatement, restituée par le tiers détenteur, sans indemnité de part et d'autre, au Réserveataire qui n'a pas obtenu le prêt visé à l'article 4 du présent contrat.
- d) sera acquise au Réserveant, qui ne pourra pas demander une quelconque autre indemnité, et qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le Réserveataire ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celles indiquées au b) du présent paragraphe.

Si le Réserveataire use de son droit de rétraction prévu à l'article 1 du présent chapitre, le dépôt de garantie, lui sera restitué par le dépositaire.

### Article 8 : Accès au chantier

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

### Article 9 : Remise de documents

Le Réserveataire reconnaît avoir reçu :

1. Un exemplaire du présent contrat avec une notice descriptive sommaire annexée ;
2. Le plan masse prévisionnel de l'immeuble et le plan prévisionnel des locaux choisis par lui ;
3. L'état des risques et pollution ;
4. Notice d'information précontractuelle ;

Le Réserveataire reconnaît par la signature des présentes avoir été pleinement informé par le Réserveant, selon les articles L. 125-5 et L. 125-23 du Code de l'environnement du contenu de l'état des risques et pollution sous peine de résolution de la vente ou de la diminution de son prix.

5. Textes des articles R. 261-25 à R. 261-33, L. 271-1 et L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, L125-5 du Code de l'environnement, et L. 221-2 et L221-18 du Code de la consommation ;

Ces documents liés au programme forment partie intégrante et indivisible du présent contrat. Il est précisé que le plan et les documents ci-dessus mentionnés sont susceptibles de recevoir des modifications de détail jusqu'à la mise au point des plans et documents d'exécution avec les entrepreneurs. Il est convenu que les différences de moins de 5% des surfaces exprimées par les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation. Le **RESERVANT** se réserve le droit, sans que le concours du **RESERVATAIRE** soit nécessaire et sans qu'il puisse s'y opposer et exercer de ce fait aucune réclamation sous quelque forme que ce soit, de déposer toute demande de permis modificatif qu'il juge nécessaire, de modifier en plus ou en moins le nombre d'appartements, leur composition et leur répartition, de modifier les annexes, à la seule exception des lots objet des présentes.

### Article 10 : Faculté de rétractation

Le Réserveataire reconnaît avoir été informé de la possibilité qui lui est offerte de se rétracter et annuler son engagement, en vertu de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, dans le délai de dix jours, décompté à partir du lendemain suivant la première présentation de la lettre recommandée, avec avis de réception, par laquelle le Réserveant lui notifiera le présent contrat et ses annexes. (Article L 271-1 de la loi du 13/12/2000, modifié par la loi du 6 août 2015 et par l'article 78 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, du Code de la construction et de l'habitation).

**La renonciation doit être notifiée au Réserveant par lettre recommandée avec avis de réception.**

**Article 11 : Dispositions diverses**

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

Néanmoins, en vue de leur résolution amiable, le Réservataire peut adresser toutes réclamations au réservant.

Conformément au code de la consommation, le consommateur est informé qu'il pourra contacter un médiateur de la consommation, dont les coordonnées et l'adresse de son site internet seront communiquées, une fois constituée la liste des médiateurs de la consommation par la commission d'évaluation et de contrôle de la médiation de la consommation

**Article 12 : Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'office notariale du notaire chargé de recevoir l'acte de vente.

**Article 13 : Données personnelles**

Les données à caractère personnel du ou des Réservataire(s) sont recueillies par la société Edouard Denis Transactions, en sa qualité de Responsable de traitement.

Les traitements de ces données à caractère personnel ont pour finalités : (i) sur la base de l'exécution du présent contrat, la réalisation et le suivi de la vente des biens objets de la présente réservation, (ii) et le respect des obligations légales, fiscales et comptables du Réservant et du Responsable de traitement.

Le Responsable de traitement prend les mesures propres à assurer la protection et la confidentialité des données à caractère personnel qu'il détient et qu'il traite dans le respect des dispositions de la loi Informatique et Libertés n°78-17 modifiée et du Règlement Général sur la Protection des Données (UE) 2016/679 du 27 avril 2016.

Ces données sont destinées aux notaires chargés de recevoir l'acte de vente, aux services internes du Responsable de traitement, ou aux services des sociétés du groupe auquel appartient le Responsable de traitement, dans la limite de leurs fonctions, ainsi qu'à ses sous-traitants concourant à l'exécution du présent contrat, notamment en ce qui concerne sa signature et sa notification.

Les données à caractère personnel du ou des Réservataires ne sont conservées que pendant la durée strictement nécessaire à l'exécution du contrat. A l'échéance, les données font l'objet d'un archivage intermédiaire, en raison (i) d'une obligation légale de conservation de données pendant une durée fixée, ou (ii) d'un intérêt administratif justifiant leur conservation en matière commerciale, civile ou fiscale.

Conformément à la loi Informatique et Libertés modifiée et au Règlement Général sur la Protection des Données, le ou les Réservataires dispose(nt) d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation, d'opposition au traitement de ses ou leurs données, et du droit de définir des directives relatives à leur sort après leur décès. Ces droits peuvent être exercés, en adressant un courrier et en joignant la photocopie d'un justificatif d'identité, auprès du Délégué à la Protection des Données des sociétés appartenant au groupe Edouard Denis : Edouard Denis Transactions / DPO, Résidence Le Nouvel Hermitage – 2, Rue Leday – BP 80 630 – 80 100 ABBEVILLE. À tout moment, vous pouvez introduire une réclamation auprès de la CNIL.

**Article 14 : Notification par voie électronique**

Conformément à l'article L'article L100 du Code des Postes et des communications électroniques , chaque RESERVATAIRE autorise le RESERVANT ainsi que le notaire du programme à lui adresser toutes notifications pour les besoins du dossier par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à la ou les adresses suivantes :

Adresse mail du Réservataire : .....  Adresse mail du Co-réservataire : .....
---

Chaque RESERVATAIRE reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. 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 signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail. 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 reconnaît avoir été informé que l'expéditeur de la notification sera « AR24.fr » tiers en charge de la notification et de son accusé de réception, et non le RESERVANT ou le notaire du programme.

Et, lecture faite, le Réservataire a signé en cet endroit :	
<b>Réservataire</b>	<b>Co-réservataire</b>

**Article 15 : Signature électronique**

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

## Article 16 : Disposition spécifiques à l'investissement en location meublée gérée

Si le RESERVATAIRE envisage de se soumettre au régime LMP/LMNP (article 199 sexvicies du CGI), les dispositions ci-après s'appliqueront.

A titre de condition essentielle et déterminante, il est fait mention que :

- Le RESERVANT ne garantit nullement et en aucune façon un quelconque régime fiscal lié à la location, ni d'éventuels avantages fiscaux pouvant en être attendus par le RESERVATAIRE qui entend soumettre son bien au régime du LMP/LMNP et/ou au dispositif dit Censi-Bouvard (article 199 sexvicies du CGI).
- Le RESERVATAIRE déclare avoir connaissance des obligations tant fiscales que comptables liées à l'investissement réalisé dans le cadre LMP ou LMNP et/ou celui du dispositif dit Censi-Bouvard (article 199 sexvicies du CGI).

La présente réservation est réalisée dans une résidence fournissant les prestations définies à l'article 261-D-4 du Code Général des Impôts.

Ce dispositif fiscal permet l'assujettissement à la TVA de l'acquisition et la récupération de la TVA par l'acquéreur.

Le RESERVATAIRE a la possibilité de récupérer la TVA grevant l'acquisition du bien objet de la présente réservation, sous réserve du respect des conditions et obligations permettant l'assujettissement des loyers à la TVA.

Le RESERVATAIRE, simultanément à l'acquisition des biens et droits immobiliers désignés à l'article 5 des Conditions Particulières, s'engage à donner à bail commercial à un exploitant unique les locaux aménagés faisant l'objet des présentes à compter de leur mise à disposition par le RESERVANT, pour la durée indiquée dans le bail commercial en annexe.

Le RESERVATAIRE est informé s'agissant de la récupération de la TVA de l'obligation de maintenir cette exploitation effective jusqu'au commencement de la 20e année suivante celle de l'acquisition au moyen d'un bail commercial soumis à TVA avec fournitures des prestations telles que : le nettoyage régulier des locaux, la distribution de petits-déjeuners, la fourniture de linge de maison, l'accueil-réception, même non personnalisé de la clientèle.

L'article 207 III 1 de l'annexe II du Code Général des Impôts précise les cas où l'Acquéreur est redevable d'une fraction de la taxe antérieurement déduite, notamment si le bien immobilier est cédé avant le commencement de la 19e année qui suit celle de son acquisition et que la cession n'est pas soumise à la TVA. Cette fraction est égale au montant de la déduction diminuée d'un vingtième par année civile ou fraction d'année civile écoulée depuis la date à laquelle le bien immobilier a été acquis.

Le RESERVATAIRE se fera assister du cabinet comptable de son choix.

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir été avisé des dispositions de l'article 207 de l'annexe 2 du Code Général des Impôts, ci-après littéralement rapportées dans l'article 18 du présent contrat.

Le RESERVATAIRE déclare expressément :

- Qu'il a été en mesure de vérifier, s'il entend le cas échéant bénéficier d'un tel régime fiscal, des conditions d'éligibilité du bien acquis au regard des dispositions légales s'appliquant au régime fiscal retenu.
- Avoir pu étudier l'environnement locatif.
- Être parfaitement informé de l'articulation des avantages fiscaux qu'il aura retenus, de ses obligations civiles, commerciales, comptables et fiscales et des risques y inhérents, de la pérennité financière de l'exploitant.
- Et que cet investissement correspond à sa situation patrimoniale et fiscale.

Les taux de rendement locatif qui ont pu être avancés dans le cadre de discussions précontractuelles ont une simple valeur indicative.

Le RESERVATAIRE reconnaît que le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice de la réduction d'impôt sur le revenu

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé du délai imparti pour la mise en location et de la durée minimum de location, conformément à la législation en vigueur au jour des présentes.

Le RESERVATAIRE est informé des conséquences fiscales résultant de l'interruption anticipée du bail commercial et notamment de l'obligation de reverser au trésor la taxe irrégulièrement déduite en contrepartie d'activité réputée non soumise à la taxe sur la valeur ajoutée au prorata de la différence d'année de détention. (par rapport à la durée minimale de 20 ans).

## Article 17 : Engagements du réservataire à l'égard de l'exploitant

La réservation portant sur des biens situés dans une résidence dans laquelle un ensemble de services est proposé par le gestionnaire, encore dénommé exploitant, le RESERVATAIRE prend les engagements suivants à l'égard de l'exploitant :

Engagements du RESERVATAIRE à l'égard de l'exploitant dans le cadre de l'acquisition d'un logement relevant du régime de loueur en meublé :

Si le RESERVATAIRE achète pour louer en meublé, il s'engage irrévocablement à conclure, le jour de la livraison un bail commercial meublé, portant sur le ou les bien(s) objet du présent contrat de réservation, avec la société d'exploitation sélectionnée par le RESERVANT.

A titre purement informatif, un projet de bail commercial figure dans le dossier émanant de l'exploitant remis à l'acquéreur concomitamment à la signature du contrat de réservation.

- L'Exploitant a remis à l'acquéreur concomitamment à la signature du contrat de réservation un dossier qui contient : Accusé de remise du « Dossier » de l'exploitant,
- Le projet de bail commercial meublé,
- La promesse de prise à bail commercial meublé par l'exploitant des biens acquis par le RESERVATAIRE et l'engagement de l'exploitant sur le montant du loyer,

LE RESERVANT attire l'attention du RESERVATAIRE sur le fait que seul l'exploitant est responsable des documents contenus dans ce dossier et des engagements qui en découlent, notamment en termes de loyers.

Le RESERVANT, pour sa part, a la seule qualité de promoteur vendeur en l'état futur d'achèvement d'un bien immobilier, sa responsabilité ne peut être mise en cause qu'en cette qualité, il ne saurait être responsable de la gestion et de l'exploitation du bien.

## Article 18 : Reproduction des textes légaux

### Articles R. 261-25 à R. 261-33, L. 271-1 et L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, L125-5 du Code de l'environnement et L121-21 du Code de la consommation : Article R. 261-25

Le contrat préliminaire doit indiquer la surface habitable approximative de l'immeuble faisant l'objet de ce contrat, le nombre de pièces principales et l'énumération des pièces de service, dépendances et dégagements. S'il s'agit d'une partie d'immeuble, le contrat doit en outre préciser la situation de cette partie dans l'immeuble.

La qualité de la construction est suffisamment établie par une notice descriptive sommaire indiquant la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement. Si le contrat porte sur une partie d'immeuble, cette notice descriptive doit contenir également l'indication des équipements collectifs qui présentent une utilité pour la partie d'immeuble vendue. Cette notice descriptive doit être annexée au contrat.

#### Article R. 261-26

Le contrat doit également indiquer :

- le prix prévisionnel de vente et, le cas échéant, les modalités de sa révision dans les limites et conditions prévues aux articles L. 261-11- 1 et R. 261-15 ;
- la date à laquelle la vente pourra être conclue ;
- s'il y a lieu, les prêts que le réservant déclare qu'il fera obtenir au réservataire ou dont il lui transmettra le bénéfice en précisant le montant de ces prêts, leurs conditions et le nom du prêteur.

#### Article R. 261-27

Le contrat préliminaire est établi par écrit ; un exemplaire doit en être remis au réservataire avant tout dépôt de fonds. Il doit obligatoirement reproduire les dispositions des articles R. 261-28 à R. 261-31.

#### Article R. 261-28

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

- si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire
- 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.
- si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis, ou si leur montant est inférieur de 10% aux prévisions dudit contrat
- si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé
- 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 d'une valeur supérieure à 10%
- Dans les cas prévus au présent article, le Réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec 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.

#### Article R. 261-32

Les ventes à terme ou en l'état futur d'achèvement prévues au premier alinéa de l'article L. 261-9 sont celles qui auront été conclues après le 6 janvier 1967, conformément aux dispositions des articles 1601-2 et 1601-3 du Code civil reproduits aux articles L. 261-2 et L. 261-3 du présent code.

#### Article R. 261-33

Pour l'application du deuxième alinéa de l'article L. 261-21, le vendeur peut justifier du commencement des travaux par tous moyens et notamment par l'attestation d'un architecte.

#### Article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 78

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.

#### Article L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation

Modifié par LOI n°2015-990 du 6 août 2015 - art. 210

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.

#### Article L125-5 du Code de l'environnement

I - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'État, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

À cet effet, un état des risques et pollution est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L.271-4 et L.271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques et pollution est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-662 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n 86-1290 du 23 décembre 1986.

III - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI - Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article

**Article 207 de l'annexe 2 du Code général des impôts**

I. – Sous réserve des dispositions qui suivent, la déduction opérée dans les conditions mentionnées aux articles 205 et 206 est définitivement acquise à l'entreprise.

II. – 1. Pour les biens immobilisés, une régularisation de la taxe initialement déduite est opérée chaque année pendant cinq ans, dont celle au cours de laquelle ils ont été acquis, importés, achevés, utilisés pour la première fois ou transférés entre secteurs d'activité constitués en application de l'article 209.

2. Chaque année, la régularisation est égale au cinquième du produit de la taxe initiale par la différence entre le coefficient de déduction de l'année et le coefficient de déduction de référence mentionné au 2 du V. Elle prend la forme d'une déduction complémentaire si cette différence est positive, d'un reversement dans le cas contraire.

3. Par dérogation à la durée mentionnée au 1 et à la fraction mentionnée au 2, cette régularisation s'opère pour les immeubles immobilisés par vingtième pendant vingt années.

Toutefois, pour les immeubles donnés en location dans les conditions prévues au 2 de l'article L. 313-7 du code monétaire et financier, cette durée est égale au nombre d'années qui courent jusqu'à l'échéance du contrat de bail, arrondi à l'entier supérieur, sans pouvoir excéder vingt années, et la régularisation s'opère par fractions égales à l'inverse de cette durée.

4. La régularisation doit être effectuée avant le 25 avril de l'année suivante. Aucune régularisation n'est effectuée si la différence entre le produit des coefficients d'assujettissement et de taxation de l'année, d'une part, et le produit des coefficients d'assujettissement et de taxation de référence mentionnés au 2 du V, d'autre part, n'est pas supérieure, en valeur absolue, à un dixième.

5. Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables :

1° Aux biens immobilisés dont le coefficient d'assujettissement de référence est nul ;

2° Aux immeubles livrés, acquis, apportés ou utilisés pour la première fois avant le 1er janvier 1996.

6. Pour la détermination des coefficients de référence mentionnés au 2 et au 4, il n'est pas tenu compte des dispositions du 1° et du 2° du 2 du V au titre de l'année où il est fait application de ces dispositions.

III. – 1. Une régularisation de la taxe initialement déduite et grevant un bien immobilisé est également opérée :

1° Lorsqu'il est cédé ou apporté, sans que cette opération soit soumise à la taxe sur le prix total, sur la valeur totale ou dans les conditions fixées à l'article 268 du code général des impôts, ou est transféré entre secteurs d'activité constitués en application de l'article 209 ;

2° Lorsqu'il est cédé ou apporté, et que cette opération est soumise à la taxe sur le prix total, sur la valeur totale ou dans les conditions fixées à l'article 268 du code général des impôts ;

3° Lorsque la réglementation modifie la valeur de son coefficient d'admission en cours d'utilisation ;

4° Lorsqu'il vient en cours d'utilisation à être utilisé à des opérations ouvrant droit à déduction ou, sous réserve du 5°, lorsqu'il cesse d'être utilisé à des opérations ouvrant droit à déduction ;

5° Lorsqu'il cesse d'être utilisé à des opérations imposables.

2. Cette régularisation est égale à la somme des régularisations qui auraient été effectuées jusqu'au terme de la période de régularisation en application des 1, 2, 3 et 5 du II, en considérant que pour chacune des années restantes de cette période :

1° Dans les cas visés au 1° du 1, le coefficient de taxation est égal à zéro ;

2° Dans les cas visés au 2° du 1, le coefficient de déduction est égal à l'unité ;

3° Dans le cas visé au 3° du 1, le coefficient d'admission est égal à sa nouvelle valeur ;

4° Dans les cas visés au 4° du 1, le coefficient de taxation est égal à sa nouvelle valeur ;

5° Dans le cas visé au 5° du 1, le coefficient d'assujettissement est égal à zéro.

3. Dans les cas visés au 1° du 1, sous réserve que le bien constitue également une immobilisation pour le bénéficiaire de la cession, de l'apport ou du transfert, celui-ci peut déduire une fraction du montant de taxe sur la valeur ajoutée ayant grevé initialement le bien, à proportion du rapport entre le nombre d'années restant à courir, pour le cédant ou l'apporteur, jusqu'au terme de la période de régularisation et le nombre d'années total de celle-ci. A cette fin, le cédant ou l'apporteur délivre au bénéficiaire une attestation mentionnant le montant de la taxe qu'il est en droit de déduire. Cette déduction est opérée dans les conditions prévues à l'article 206.

4. Les dispositions des 1 à 3 ne sont pas applicables :

1° Aux cessions ou apports dispensés de taxe sur la valeur ajoutée en application de l'article 257 bis du code général des impôts ;

2° Aux biens immobilisés :

a. Qui ont été volés ou détruits, dès lors qu'il est justifié du vol ou de la destruction ;

b. Dont le coefficient d'assujettissement de référence est nul.

IV. – 1. (alinéa abrogé)

2. Lorsqu'un bien en stock, ou un bien immobilisé non encore utilisé, vient à être utilisé à des opérations ouvrant droit à déduction, la taxe initiale peut être déduite à proportion du coefficient de déduction résultant de ce changement.

3. Pour l'application du II et des 1° et 2° du 1 du III, un immeuble ou une fraction d'immeuble en stock est considéré comme immobilisé lorsque, au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle au cours de laquelle est intervenu l'achèvement de l'immeuble, il est utilisé pendant plus d'un an pour une opération relevant d'une activité économique mentionnée à l'article 256 A du code général des impôts.

V. – 1. La taxe initiale s'entend, selon le cas, de la taxe mentionnée au 1 du II de l'article 271 du code général des impôts ou de la fraction de taxe mentionnée sur les attestations prévues au 3 du III du présent article.

2. Les coefficients d'assujettissement, de taxation et d'admission de référence sont initialement égaux aux coefficients retenus pour le calcul de la déduction opérée en application de l'article 206 lors de l'acquisition, de l'importation ou de la livraison à soi-même du bien. Le cas échéant :

1° Après chaque déduction opérée en application des dispositions du 3 du III du présent article lors d'un transfert entre secteurs d'activité mentionné au 1° du 1 de ce même III, ils prennent la valeur des coefficients retenus pour la détermination du montant de cette déduction ;

2° Après chaque régularisation opérée en application des dispositions des 3° à 5° du 1 du III du présent article, ils prennent la valeur des coefficients mentionnés respectivement aux 3° à 5° du 2 de ce même III.

Le coefficient de déduction de référence est égal au produit des coefficients d'assujettissement, de taxation et d'admission de référence résultant des dispositions qui précèdent.

VI. – Le montant de la taxe dont la déduction a déjà été opérée doit être reversé dans les cas suivants :

1° Lorsque les marchandises ont disparu ;

2° Lorsque les biens ou services ayant fait l'objet d'une déduction de la taxe qui les avait grevés ont été utilisés pour une opération qui n'est pas effectivement soumise à l'impôt.

Ce reversement doit être opéré avant le 25 du mois qui suit celui au cours duquel l'événement qui motive le reversement est intervenu. Toutefois, ces reversements ne sont pas exigés lorsque les biens ont été détruits avant toute utilisation ou cession, ou volés, et qu'il est justifié de cette destruction ou de ce vol.

Fait en deux exemplaires

À ..... le .....

<p><b>Le Réservant (Société)</b> Avec la mention manuscrite « Lu et approuvé »</p>	<p><b>Les Réservataires (Clients)</b> Avec la mention manuscrite « Lu et approuvé »</p>
--	---

## DESIGNATION DU (DES) LOT(S) RESERVE(S)

Programme : ..... Ville : .....

Appartement/maison N° : ..... Stationnement N° : .....

Nous soussignés,

<b>ACQUEREUR,</b> <input type="checkbox"/> Monsieur <input type="checkbox"/> Madame	<b>COACQUEREUR,</b> <input type="checkbox"/> Monsieur <input type="checkbox"/> Madame
Nom : .....	Nom : .....
Prénom : .....	Prénom : .....

## Souhaitons souscrire à l'option de modalité de paiement du prix décrite ci-dessous :

<b>OPTION PORTAGE DE TVA + MANDAT</b>	<input type="checkbox"/> <b>OUI</b> (1) <input type="checkbox"/> <b>NON</b> (1) <i>(1) Case à cocher obligatoirement</i>
---------------------------------------	--

Les parties conviennent que le prix du parking TTC (quand il est prévu un parking) et du logement TTC sera payable de la façon suivante, conformément aux dispositions réglementaires :

Soit à financer le logement HT + le parking HT + le mobilier TTC pour un total de : ..... €

Montant auquel s'ajoutent les frais notariés de ..... € pour les frais d'acquisition

et à ..... € pour les frais d'emprunt.

## Cas dans lequel il y a un crédit vendeur correspondant au montant de la TVA :

a) jusqu'à concurrence de 83,333 % du prix à savoir que 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 ci-joints visé.

b) quant au surplus des sommes appelables, soit 16,667 % du prix, il sera réglé directement sur les fonds en dépôt à la Caisse du Notaire, en vertu du pouvoir qui est expressément consenti par le RESERVATAIRE au terme des présentes, de percevoir le crédit de départ de TVA.

Phase d'avancement des travaux	% Appelé	% Cumulé
	3,333 %	83,333 %

Le montant de ces remboursements de TVA grevant la vente sera donc versé par l'Administration fiscale entre les mains du notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente. Le RESERVATAIRE s'engage à déléguer la totalité de cette somme à la société venderesse et à donner mandat irrévocable au notaire rédacteur de l'acte authentique de vente pour qu'il en reçoive le montant et en effectue le virement au compte de la société venderesse. À l'effet de ce paiement à terme, le RESERVATAIRE donne d'ores et déjà et irrévocablement mandat au cabinet missionné par le RESERVANT, de se charger de ses déclarations de TVA et de demander le remboursement de cette TVA auprès du Trésor Public, s'engageant par la même et irrévocablement à reverser le montant de cette TVA dès son versement par le Trésor Public.

Le RESERVATAIRE s'engage donc à missionner le cabinet :  
selon les modalités et honoraires repris dans la lettre de mission dudit cabinet et ce jusqu'à récupération complète de la TVA immobilière.

À ..... le .....

<b>Le Réservant (Société)</b>	<b>Les Réservataires (Clients)</b>
-------------------------------	------------------------------------

## ANNEXE – DEPÔT DE GARANTIE

Depuis le 1er janvier 2015, tout versement de plus de 3 000 € dû au titre d'un acte authentique donnant lieu à publicité foncière doit être effectué par virement (article L. 112-6-1 du Code monétaire et financier).

Le dépôt de garantie versé lors de la conclusion d'un contrat de réservation n'a pas obligatoirement à être effectué par virement, car il ne constitue pas un acte authentique donnant lieu à publicité foncière. Toutefois, vous pouvez, à titre volontaire, recourir au virement bancaire et solliciter du réservataire un ordre de virement.

Dans ce cas, sont requis le nom du payeur, le nom du bénéficiaire du virement et le libellé de l'opération comportant l'objet du paiement et la désignation de l'acte (art. R. 112-5 nouveau du Code monétaire et financier).

À titre d'acompte, la somme de ..... € (en chiffre),  
soit .....Euros (En lettre).

**Cette somme est payée au moyen :**

d'un virement effectué le jour de la conclusion du contrat de réservation sur le compte ci-après ouvert auprès de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, au nom de l'Office Notarial, et entre les mains de ....., notaire, dûment garanti à cet effet et titulaire du compte prévu par la loi du 2 janvier 1970 (RIB ci-joint), que les parties choisissent comme séquestre conventionnel. Il est précisé que le réservataire devra impérativement intituler le libellé de son virement tel que indiqué ci-dessous.

Libellé virement :

**Etude notariale :**

<u>Code Banque</u>	<u>Code Guichet</u>	<u>N° de compte</u>	<u>Clé RIB</u>

**Identifiant forme internationale Bancaire (IBAN) :**

**Identifiant International de la Banque (BIC) :**

A défaut de versement dans le délai susvisé, les présentes seront résolues de plein droit, si bon semble au vendeur, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable ni d'aucune constatation judiciaire, les parties retrouvant leur liberté pleine et entière de contracter, sans préjudice de la possibilité pour le vendeur d'agir à l'encontre de l'acquéreur en paiement de dommages-intérêts pour le préjudice subi, le cas échéant.