



# CONTRAT DE RESERVATION

LE CAMPUS – TOULOUSE JOLIMONT

Réservataire(s) acquéreur : .....

Co-acquéreur : .....

**Se compose de :**

Conditions particulières et générales

Notice descriptive

Plan(s) du lot

Plan(s) du parking

Plan(s) du cellier

Plan de masse

État des risques naturels et technologiques

Mécanisme récupération TVA + Kit comptable proposé

Dossier exploitant (projet) : bail commercial meublé, liste mobilier, commande mobilier Annexe 1 – Mandat de facturation

Annexe 2 – Répartition des charges, impôts et taxes, réparations liées aux locaux meublés

Annexe 3 – Echancier prévisionnel

Annexe 4 – Obligation d'assurance

**Votre Conseiller commercial :** .....

**Tél :** .....

**Mail :** .....

**Adresse :** .....

**Lieu de conclusion du contrat :** Bureau de vente ou local professionnel du commercialisateur

**Date de conclusion du contrat :** ...../ ...../ .....

## > CONDITIONS PARTICULIÈRES

Entre :

**LE RESERVANT**, SCCV RJA JOLIMONT, Société civile de construction vente, au capital de 1000 €, dont le siège social est à 25 allé Vauban – CS 50068 – 59562 La Madeleine Cedex, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille Métropole sous le numéro 948 562 277, **Représenté par** la société : NEXITY LOGEMENT

**Et/ou AIRE NOUVELLE**, SAS au capital de 100 000€, dont le siège social est à Courbevoie (92400), 49-51 rue Louis Blanc, immatriculé au RCS de Nanterre sous le numéro 824 810 493, représentée par Monsieur Marc Daumas, Directeur Général.

Et

**LE RESERVATAIRE**,

Nom(s) et prénom(s) ou dénomination sociale si le réservataire est une entreprise :

.....

Demeurant / domiciliée à (adresse, département, pays) :

.....

**1- Projet sis à :** TOULOUSE – 2 Esplanade Jean Cassou – 31500 TOULOUSE

- Nombre de logements prévus : 120 logements collectifs
- N° de Permis de construire : PC n° 031 555 23 C0373 déposé le 15/06/2023
- Schéma d'accèsion : Copropriété
- Notaire(s) des ventes : Maître Sébastien ALALOUF – 30 Bd du Maréchal Leclerc – 31000 TOULOUSE
- Destination des biens :  Résidence principale  Investissement locatif nu  Investissement meublé

• Désignation des lots réservés :

Lot / Type	Numéro	Surfaces prévisionnelles (habitable, annexes, terrain)	Prix TTC TVA 20%
Appartement	.....	.....	.....€
Balcon, loggia, terrasse	.....	.....	.....€
Parking(s)	.....	.....	.....€
Cave/Cellier	.....	.....	.....€
<b>PRIX TOTAL TTC</b>			.....€
			.....€

**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 réservataire.

**3- Délai prévisionnel de la signature de l'acte : 3<sup>e</sup> T 2025**

**4- Trimestre prévisionnel d'achèvement et de livraison : 3T 2027**

**5- Echelonnement prévisionnel du prix global TTC en % :**

Le prix sera payé suivant l'échéancier ci-dessous :

	% Appel de fonds	CUMUL
A la signature de l'acte notarié	5%	5%
A la déclaration d'ouverture de chantier	10%	15%
Au démarrage des fondations	10%	25%
A l'achèvement des fondations	10%	35%
A l'achèvement du plancher bas du RDC	10%	45%
A l'achèvement du plancher haut du RDC	10%	55%
A la mise hors d'eau	15%	70%
Au démarrage du cloisonnement	13,33%	83,33%
Au démarrage revêtement de sol	6,67%	90%
A l'achèvement des travaux	5%	95%
A la livraison et remise des clefs	5%	100%

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 à la réservation : 1000 € pour un T1, 2000 € pour un T2**

Par virement d'un montant de .....€ sur le compte du notaire de l'opération

**7- Frais d'établissement du règlement de copropriété : 200 € par lot principal.**

## > CONDITION SUSPENSIVE RELATIVE AUX PRÊTS

### 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 imprévu, 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 L312-17 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 GÉNÉRALES**

La **Société de Construction** représentée par son mandataire ci-après dénommée le **RÉSERVANT** et le **RÉSERVATAIRE**, dont le nom et l'adresse sont indiqués aux conditions particulières du présent contrat, se plaçant dans le cadre des dispositions des articles L 261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH), plus spécialement des articles R 261-28 à R 261-31 de ce code ci-après intégralement reproduit.

**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 **RESERVATAIRES** 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 **RESERVATAIRE**.

**ARTICLE R 261-30**

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

**ARTICLE R 261-31**

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

- a) Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ;
- b) Si le prix de vente excède de plus de 5 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 **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.

## IL A ÉTÉ CONVENU ET D'ABORD EXPOSÉ CE QUI SUIT :

### EXPOSÉ :

Le **RÉSERVANT** a acquis ou envisage d'acquérir un terrain sur lequel il projette de réaliser une opération de construction en une ou plusieurs tranches d'une résidence étudiante.

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 **RÉSERVANT** 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 EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le **RÉSERVANT** dans les conditions de l'article L 261-15 du CCH, s'engage à l'égard du **RÉSERVATAIRE** à lui réserver les biens et droits immobiliers ci-après 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 **RÉSERVATAIRE** prend acte.

Aux présentes sont annexés une notice descriptive 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.

### CADUCITÉ DU CONTRAT :

Dans le cas où le **RÉSERVANT** 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 **RÉSERVATAIRE** dans un délai de 3 (trois) mois. Il en irait notamment de même dans le cas où le **RÉSERVANT** n'aurait pas, dans ledit délai, obtenu le permis de construire visé aux conditions particulières.

### DÉLAI DE RÉALISATION DES TRAVAUX :

Si le projet se réalise, le **RÉSERVANT** prévoit que les locaux, objets du présent contrat, seront achevés au cours du trimestre prévu au paragraphe 4) des conditions particulières. Ce délai fixé prévisionnellement 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 **RÉSERVANT** 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 **RÉSERVATAIRE** 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.

### 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 **RÉSERVANT** se réserve la faculté, ce qui est accepté par le **RÉSERVATAIRE**, 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 **RÉSERVATAIRE** pourra, sous huit jours de la réception de la modification du prix de vente par le **RÉSERVANT**, 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 **RÉSERVANT** ne prendra pas en considération la franchise de 5% prévue par l'article R 261-31 b du CCH. Sans réponse du **RÉSERVATAIRE** à la modification du prix dans le délai sus indiqué, le prix sera majoré ainsi qu'il a été indiqué supra.

**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 **RÉSERVATAIRE** 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 INSEE du coût de la construction.

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.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AU REGIME LMP/LMNP ET/OU DISPOSITIF « CENSI-BOUVARD »**

Si le **RESERVATAIRE** envisage de se soumettre au régime LMP/LMNP et/ou au dispositif dit Censi-Bouvard (article 199 sexvicies du CGI), ces dispositions ci-après s'appliquent.

A titre de condition essentielle et déterminante, mention est ici faite 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).

De son côté, 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).

**Conditions financières particulières relatives aux modalités de paiement du prix, à la location et conditions de remboursement de la TVA :**

La présente réservation est réalisée dans une résidence fournissant les prestations définies à l'article 261-D-4 du Code Général des Impôts, qui 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 ou des biens 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, 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 une durée de onze ans.

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 20<sup>e</sup> année suivant celle de l'acquisition.

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 19<sup>e</sup> 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 non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Le **RESERVATAIRE** pourra se faire assister du cabinet comptable de son choix.

## INFORMATION AU RESERVATAIRE :

En cas d'investissement dans le cadre du dispositif LMNP et/ou CENSI BOUVARD

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

L'attention du RESERVATAIRE est 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, défaillance de l'exploitant, 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.

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

Le RESERVATAIRE est informé qu'en sa future qualité de bailleur il peut refuser le renouvellement du bail conclu avec le gestionnaire de la résidence avec services. Toutefois, dans ce cas, son attention est attirée sur le fait qu'il sera alors tenu au strict respect des dispositions du règlement de copropriété (souscription d'un contrat d'adhésion au Club et aux services DOMTIYS) et qu'il devra, sauf exceptions prévues aux articles L.145-17 et suivants du code de commerce, payer au gestionnaire une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Les modalités de calcul de cette indemnité sont fixées au deuxième alinéa de l'article L. 145-14 susvisé.

Le RESERVATAIRE pourra se faire assister du cabinet comptable de son choix.

## GESTION DE LA RESIDENCE :

La réservation portant sur des biens situés dans une résidence dans laquelle un ensemble de services est proposé par le gestionnaire, encore dénommé exploitant, à ce titre et en vue de la gestion de ces services, le RESERVATAIRE, s'engage à signer, à réception de la demande du gestionnaire, un bail commercial portant sur les biens objet du présent contrat de réservation, avec le gestionnaire aux charges et conditions indiquées dans l'ensemble des pièces du dossier émanant du gestionnaire, mentionné ci-après.

### Achat du mobilier :

Le **RESERVATAIRE** s'engage irrévocablement à acquérir auprès l'exploitant de la résidence ou le cas échéant auprès du fournisseur que l'exploitant de la résidence aurait hcoisi, le mobilier garnissant le ou les bien(s) objet du présent contrat de réservation, dont la liste et le prix de vente figurent dans le dossier émanant du gestionnaire remis à l'acquéreur concomitamment à la signature du contrat de réservation.

## DOSSIER EMANANT DE L'EXPLOITANT DE LA RESIDENCE :

Un dossier émanant de l'exploitant de la résidence est remis ce jour concomitamment au contrat de réservation, au **RESERVATAIRE**, qui le reconnaît.

Ce dossier contient :

- L'accusé de remise du « dossier » de l'exploitant
- Le modèle de bail commercial meublé,
- L'engagement de l'exploitant à prendre à bail meublé les biens acquis par le RESERVATAIRE et l'engagement de l'exploitant sur le montant du loyer,
- La liste et le descriptif du mobilier meublant le logement,
- Le bon de commande du mobilier avec les prix de vente.

Seul le gestionnaire est responsable des documents contenus dans ce dossier et des engagements qui en découlent, notamment en termes de loyers.

Le **RÉSERVANT**, 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 l'exploitation du bien.

## CONCLUSION DE LA CONVENTION DÉFINITIVE

En cas de réalisation du projet susvisé, le **RÉSERVANT** s'oblige envers le **RÉSERVATAIRE** 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'acquiescer lui sera faite avant l'expiration dudit délai et en même temps que lui sera notifié le projet d'acte de vente.

Le **RÉSERVATAIRE** disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de la notification pour prendre la décision soit d'acquiescer aux conditions du projet notifié, soit de ne pas acquiescer.

La réalisation de la vente interviendra par devant le notaire désigné au paragraphe 1) des conditions particulières. Le **RÉSERVATAIRE** sera considéré comme renonçant à l'acquisition avec les conséquences ci-après stipulées sous le titre « **DÉPÔT 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 **RÉSERVANT** sa pleine et entière liberté par la seule survenance du terme sans mise en demeure préalable, le **RÉSERVATAIRE** s'interdisant d'entraver de quelque manière que ce soit la libre disposition des locaux dont il s'agit.

L'acquisition proposée au **RÉSERVATAIRE** 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 **RÉSERVATAIRE** 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 **RÉSERVANT** 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 existant sur tout le chantier, le **RÉSERVATAIRE** s'interdit formellement de pénétrer, en cours de construction, dans l'immeuble vendu ou dans tout autre immeuble construit par le **RÉSERVANT**, sans l'autorisation expresse de ce dernier. En toute hypothèse, si un accident se produisait, le **RÉSERVATAIRE** s'engage à en supporter définitivement toutes les conséquences et renonce à exercer quelque recours que ce soit contre le **RÉSERVANT**.
- 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 au cotes des plans annexés à l'acte de vente.

### DÉPÔT DE GARANTIE :

En contrepartie de la présente réservation, le **RÉSERVATAIRE** 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, incessible 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 **RÉSERVANT** d'obtenir réparation de la faute commise par le **RÉSERVATAIRE** pour non-respect de ses engagements en matière d'obtention de prêt.
4. Sera acquise au **RÉSERVANT** qui ne pourra demander une quelconque autre indemnité et qui retrouvera sa pleine et entière liberté, si le **RÉSERVATAIRE** 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 :**

**ARTICLE 72 de la loi numéro 2000-1208 du 13/12/2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain codifié à l'article L271-1 du CCH modifié par la loi n°2006-872 du 13/07/2006 dite loi ENL**

Conformément aux dispositions de l'Article 72 de la loi SRU du 13 décembre 2000 (article L271-1 du CCH) les parties conviennent expressément que le contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au **RÉSERVATAIRE**.

Le **RÉSERVATAIRE** 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. La faculté de rétractation doit être exercée avant l'expiration de ce délai, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

### **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 DEFAUTS DE CONFORMITE APARENTS** (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 111-11 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 RESERVANT 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

### **Pour une personne morale :**

- Kbis de moins de 3 mois
- Statuts à jour
- Mandat/pouvoir – Pièce d'identité du signataire en cours de validité, comportant photo et signature
- Pièce d'identité du dirigeant social et de chaque associé détenant plus de 25% de parts ou actions de la société, encours de validité, comportant photo et signature.

## **ÉLECTION 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.

## **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 : 3 avenue Adrien Moisant, 78400 Chatou ou par voie électronique à l'adresse suivante : [contact@medimmoconso.fr](mailto: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](mailto:informatique-libertes@nexity.fr) ou par courrier postal à l'attention du Délégué à la Protection des Données (DPO) - Nexity SA - 19 Rue de Vienne - TSA 50029 - 75801 PARIS Cedex 08, 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 ...../...../20.....  
**(lu et approuvé) :**  
« .....  
.....»

**LE RESERVATAIRE**  
à .....  
le ...../...../20.....  
**(lu et approuvé) :**  
« .....  
.....»

**Signature :**

**Signature(s) :**





**> LETTRE D'ACCOMPAGNEMENT DU DEPOT DE GARANTIE  
PAR VIREMENT AU NOTAIRE DE L'OPERATION**

M., Mme ou Melle : .....  
 Demeurant à : .....  
 Société: **SCCV RJA JOLIMONT**  
 Logement N° : .....

Madame, Monsieur,

Je projette d'acquérir de la Société citée en référence le bien immobilier repris en marge.

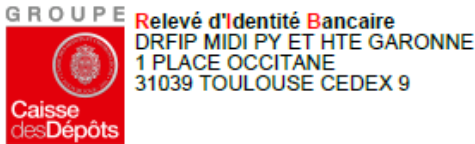
Conformément au désir que m'a exprimé le RESERVANT, je vous demande par la présente de recevoir le dépôt de garantie prévu par l'Article L 261-15 du CCH.

Conformément aux conditions particulières des présentes, ces fonds sont versés par virement sur le compte ouvert chez le Notaire de l'opération, il devra être créditer sur le compte dont RIB ci-dessous.

**Dans les références du virement, devront apparaître :**

- **RJA JOLIMONT**
- **Le numéro du logement réservé**
- **Le nom du client**

Ces fonds d'un montant de ..... € seront déposés sous rubrique à mon nom dans le compte spécial relatif à l'opération citée en référence.



Cadre réservé au destinataire du relevé

**SELARL BL NOTAIRES / COMPTE DCN**  
**30 BD DU MARECHAL LECLERC**  
**BP 48002**  
**31080 TOULOUSE CEDEX 6**

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

**Domiciliation : SIEGE SOCIAL**

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000138964X	58
Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)			
<b>FR9540031000010000138964X58</b>			
Identifiant International de la banque (BIC)			
<b>CDCGFRPPXXX</b>			

Le dépôt de garantie est dû à compter de la signature du contrat de réservation. En tout état de cause cette somme devra être versée dans les 10 jours suivants la signature du contrat de réservation. A défaut de versement dans le délai susvisé, le présent contrat sera résolu de plein droit, si bon semble au RESERVANT, 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.

Conformément aux conditions générales, paragraphe DEPOT DE GARANTIE, cette somme indisponible, incessible, insaisissable, jusqu'à la conclusion du contrat de vente [sauf réalisation des hypothèses prévues au 2), 3) et 4).

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.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, mes sincères salutations.  
 Fait à ....., Le ...../...../.....  
 Signature(s)



## > ETAT – CML DU RESERVATAIRE

Merci de remplir complètement le questionnaire ci-dessous. Ces éléments seront transmis au Notaire pour préparation de l'acte de vente et le cas échéant aux organismes financiers. **Les informations suivies d'un \* sont à renseigner obligatoirement.**

ACQUEREUR	CO-ACQUEREUR
<input type="checkbox"/> M. / <input type="checkbox"/> Mme / <input type="checkbox"/> Melle / <input type="checkbox"/> Société	<input type="checkbox"/> M. / <input type="checkbox"/> Mme / <input type="checkbox"/> Melle / <input type="checkbox"/> Société
Nom* (ou Dénomination sociale + n° RCS) .....	Nom* : .....
Prénom* : .....	Prénom* : .....
Date de Naissance* : ..../..../.....	Date de Naissance* : ..../..../.....
Lieu de Naissance* : .....	Lieu de Naissance* : .....
Nationalité : .....	Nationalité : .....
Adresse* : .....	Adresse* : .....
Tél. domicile : .....	Tél. domicile : .....
Tél portable* : .....	Tél portable* : .....
Tél bureau : .....	Tél bureau : .....
Adresse @* : .....	Adresse @* : .....
Profession : .....	Profession : .....
Nom de l'entreprise : .....	Nom de l'entreprise : .....
Date d'entrée dans l'entreprise : ..../..../.....	Date d'entrée dans l'entreprise : ..../..../.....

Situation actuelle\* :  Propriétaire  Locataire → Charges mensuelles : ..... €

Destination du bien\* :  Rés. principale  Rés. secondaire  Investissement locatif  Autre : .....

SITUATION FAMILIALE*
<input type="checkbox"/> Marié(e) Date et lieu du mariage : ..../..../..... à .....
→ Régime adopté : .....
→ Contrat de mariage : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non → Date du contrat : ..../..../.....
→ Notaire: .....
<input type="checkbox"/> Pacsé(e) → Date et lieu d'enregistrement du PACS : ..../..../..... à .....
<input type="checkbox"/> Concubinage
<input type="checkbox"/> Célibataire
<input type="checkbox"/> Divorcé(e) → Jugement du Tribunal de ..... le ..../..../.....
<input type="checkbox"/> Séparé(e) de corps et de biens → Jugement du Tribunal de ..... le ..../..../.....
<input type="checkbox"/> Veuf(ve) de : (nom, prénom) ..... → date du décès : ..../..../.....
→ Lieu du décès : .....
Nombre d'enfants à charge : ... enfant(s) → Années de naissance des enfants : .....
Le conjoint achète-t-il ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non

Présence du notaire lors de la signature des actes :  Oui  Non

La signature des actes se fera :  sur place  par procuration

## > 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	.....€	.....€
<b>TOTAL</b>	.....€	.....€

### 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 :	.....€
<b>COÛT TOTAL :</b>	.....€
<b>FONDS PROPRES :</b>	.....€
<b>RESTE A FINANCER :</b>	.....€

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

Nature <sup>(1)</sup>	Montant	Durée	Type <sup>(2)</sup>	Taux	Remboursement mensuel
.....	.....€	.....	.....	.....%	.....€
.....	.....€	.....	.....	.....%	.....€
.....	.....€	.....	.....	.....%	.....€
<b>TOTAL</b>	.....€			<b>TOTAL</b>	.....€

<sup>(1)</sup> Préciser : bancaire, 0%, 1%, PAS, PEL, Fonctionnaire, PLS...

<sup>(2)</sup> 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
<b>Assurances :</b> <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"/> <b>Chômage :</b> <input type="checkbox"/> de l'emprunteur <input type="checkbox"/> du co-emprunteur

Observations : .....

.....

.....