LES TERRASSES DU PARC

SCCV DES DOCKS DE LA MARINE

CONTRAT DE RESERVATION

Le présent contrat est composé, en sus de la présente page, des documents suivants :

- Conditions Générales.
- Conditions Particulières

Annexes :

- Conditions générales de réalisation de travaux modificatifs
- Lettre banque
- Lettre notaire
- Notice Descriptive sommaire.
- Plan de chacun des locaux objets du contrat.
- Etat des risques et pollutions

* *

Le Réservant :	Le Réservataire :

CONDITIONS GÉNÉRALES DU CONTRAT DE RESERVATION

LES SOUSSIGNES :

- La Société dont la dénomination, le siège social et la représentation figurent au paragraphe 1 des Conditions Particulières Titre I,

  Ci-après dénommée **« Le Réservant »,**

  D'une part,

- La (ou les) personne(s) désignée(s) au paragraphe 1 des Conditions Particulières Titre II,

  Ci-après dénommé(s) **« Le Réservataire »,**

  D'autre part,

  Tous deux ci-après dénommés ensemble « les parties ».

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. PROJET DE CONSTRUCTION

Le Réservant a acquis ou a entrepris d'acquérir un terrain sur lequel il projette d'édifier un ensemble immobilier à usage principal d'habitation, réalisable en une ou plusieurs tranches, et de le mettre en vente par fractions, sous la forme de vente en l'état futur d'achèvement après en avoir fait dresser et recevoir un état descriptif de division et un règlement de copropriété conformément à la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée.

Le Réservant se réserve expressément toute liberté quant à la nature et au délai d'exécution des constructions prévues dans les tranches éventuelles autres que celle dans laquelle sont situées les fractions d'immeuble qui sont l'objet des présentes, ainsi que la faculté de ne pas réaliser ou de modifier les constructions projetées dans ces autres tranches.

Pour cet ensemble immobilier, le Réservant a obtenu ou entrepris d'obtenir le permis de construire dont les caractéristiques sont indiquées au paragraphe 3 des Conditions Particulières Titre I.

Le Réservant se réserve le droit de déposer toute demande de permis modificatif pour tenir compte, des modifications qu'il serait le cas échéant nécessaire d'apporter au permis de construire. Toutefois ces demandes ne pourront avoir pour effet de modifier la consistance ou la qualité de la construction des biens réservés par les présentes.

2. DESCRIPTION GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER PROJETE

Cette description figure au paragraphe 6 des Conditions Particulières Titre I sous réserve, d'une part, de l'obtention de tout permis de construire restant à obtenir qui serait visé au paragraphe 3 des dites Conditions Particulières, et, d'autre part, des regroupements ou divisions de lots qui pourraient être opérés.

3. RESERVATION – ENGAGEMENT DU RESERVANT – ACCEPTATION PAR LE RESERVATAIRE

Le Réservant projette de vendre l'ensemble immobilier décrit ci-dessus en cours de construction et par fractions, sous réserve d'avoir pu satisfaire aux conditions financières, administratives, commerciales et juridiques, parmi lesquelles, le cas échéant, l'acquisition de l'assiette foncière de l'opération.

A défaut de satisfaire à l'ensemble de ces conditions, le Réservant informe le Réservataire qu'il se réserve le droit, soit de renoncer au projet, soit de renoncer à sa commercialisation par fractions en tout ou en partie et ainsi de proposer à des investisseurs et/ou bailleurs sociaux, la vente « en bloc » de l'ensemble immobilier ou d'une partie représentant au moins un corps de bâtiment entier, ce que le Réservataire accepte expressément.

Dans l'une ou l'autre des hypothèses susvisées, le Réservant informera le Réservataire de sa renonciation au Projet ou de sa décision de ne plus commercialiser l'ensemble immobilier par fractions mais « en bloc » en tout ou en partie puis, le cas échéant, de la signature d'un contrat de réservation « en bloc » entre le Réservant et un investisseur, personne physique ou morale unique et/ou bailleur social, comprenant les biens réservés.

Le présent contrat sera en conséquence caduc lors de la signature dudit contrat de réservation en « bloc » portant sur les biens réservés sans que le Réservataire puisse prétendre à aucune autre indemnité et le Réservant remboursera au Réservataire le dépôt de garantie.

Le Réservant :	**Le Réservataire :**

Le Réservant, s'il réalise effectivement son projet de construction et s'il poursuit la commercialisation du corps de bâtiment où sont situés les biens réservés par les présentes par fractions, s'oblige vis-à-vis du Réservataire, qui accepte, à lui offrir par préférence à tous les autres candidats acquéreurs, de lui vendre en l'état futur d'achèvement conformément aux dispositions des articles 1601-3 du Code Civil ainsi que L.261-1 à L.261-22 et R.261-1 à R.261-33 du Code de la Construction et de l'Habitation, les fractions de l'ensemble immobilier désignées au paragraphe 2 des Conditions Particulières Titre II, dépendant de la future copropriété de l'ensemble immobilier susvisé, et considérées dans leur état futur d'achèvement.

Le contrat de vente finalement proposé au Réservataire ne devra pas présenter de différence anormale par rapport aux prévisions du présent contrat de réservation.

Le Réservataire déclare avoir pris connaissance des articles R.261-28 à R.261-31 du Code de la Construction et l'Habitation qui sont littéralement reproduits ci-après.

Le Réservant déclare que son intérêt économique aux présentes est de percevoir le prix de vente des biens réservés au fur et à mesure de leur construction dans les délais fixés au présent contrat.

Le Réservataire déclare que son intérêt aux présentes est de devenir propriétaire des Biens réservés et d'en avoir la jouissance à compter de leur achèvement et dans les délais fixés prévisionnellement aux présentes puis dans l'acte de vente en l'état futur d'achèvement.

En conséquence, le Réservant et le Réservataire confirment, chacun en ce qui le concerne, par la signature des présentes, avoir échangé toutes les informations qu'elles jugent déterminantes, à la date des présentes, au sens de l'article 1112-1 du Code Civil.

Le présent contrat est un contrat autonome et divisible, par dérogation à l'article 1186 du Code Civil, et dont les conditions éventuelles de caducité répondent à ses propres clauses et ne dépendent en aucun cas de contrats qui lui sont accessoires.

Les Parties reconnaissent par la signature des présentes la nature de contrat d'adhésion de cette convention au sens de l'article 1110 alinéa 2 du Code Civil en ce qu'il impose au Réservataire des charges et conditions qui ressortent de la liberté contractuelle. Chacune de ces charges et conditions sont néanmoins justifiées en raison des risques de construction pesant sur le Réservant et du défaut d'équivalence des prestations entre le Réservant et le Réservataire, le premier acceptant unilatéralement des risques liés à sa responsabilité de constructeur de l'Ensemble Immobilier à construire.

4. FACULTE DE RETRACTATION

Conformément à l'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le présent contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au Réservataire qui pourra dans le délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée exercer une faculté de rétractation par l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception au Réservant.

En cas de recours à la lettre recommandée électronique, les dispositions suivantes s'appliquent :

Pour l'exécution des notifications prévues au présent contrat, et notamment celle prévue à l'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation pour l'exercice du droit de rétractation, le réservataire accepte de recourir à la lettre recommandée électronique avec avis de réception.

A cet effet, le réservataire accepte de communiquer son adresse email au réservant.

Le réservataire reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder. Il déclare disposer des moyens techniques afin d'accéder aux courriers recommandés électroniques depuis un compte email et un navigateur Web fiables et mis à jour.

Il s'engage à communiquer tout changement d'adresse email, à ne pas filtrer les notifications, ainsi qu'à avoir une boite email disposant de suffisamment d'espace libre pour recevoir lesdites notifications. Il s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail. Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par le soussigné au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de celui-ci.

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

Le Réservant :	**Le Réservataire :**

Le réservataire est informé du fait que le tiers chargé de l'acheminement l'informera, par courrier électronique, qu'une lettre recommandée électronique va lui être envoyée et qu'il a la possibilité, dans un délai de 15 jours à partir du lendemain de l'envoi de cette information de l'accepter ou de la refuser.

Le réservant déclare que le procédé utilisé satisfait aux exigences de l'article L100 du Code des postes et des communications électroniques.

Le réservataire aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de dix jours calendaires à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Si le dixième jour du délai est un jour férié ou un jour chômé (samedi ou dimanche), l'expiration du délai susvisé est reportée au premier jour ouvrable suivant.

Le réservataire, exercera, le cas échéant, sa faculté de rétractation auprès du réservant dans ces mêmes formes avant l'expiration du délai sus indiqué, sans avoir à justifier des motifs de sa décision, qui est irréversible.

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

5. DESCRIPTION DES LOCAUX FAISANT L'OBJET DU PRESENT CONTRAT/QUALITE DE LA CONSTRUCTION

1. Localisation – Surface habitable

La situation dans l'immeuble des locaux faisant l'objet du présent contrat est indiquée avec leur désignation au paragraphe 2 Conditions Particulières Titre I (le terrain) et II (identification des biens réservés) ci-après, de même que la surface habitable approximative du (ou des) logement(s) faisant partie desdits locaux.

2. Composition

La composition dudit (ou desdits) logement(s) figure sur son (ou leurs) plan(s) prévisionnels(s) annexé(s) aux présentes.

3. Qualité de la construction

La qualité de la construction est établie par la notice descriptive Mai 1968 annexée aux présentes.
Cette notice indique la nature et la qualité des matériaux et éléments d'équipement des locaux, objet du présent contrat, ainsi que l'indication des équipements collectifs qui présentent une utilité pour lesdits locaux.

6. PERSONNALISATION – TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUEREURS

Le Réservant donne au Réservataire la possibilité de personnaliser les locaux faisant l'objet du présent contrat de réservation dans les conditions ci-dessous que le Réservataire accepte sans réserve.
La possibilité de réaliser des travaux modificatifs est subordonnée à l'accord exprès du Maître d'œuvre et du Réservant qui pourront, le cas échéant, les refuser notamment en raison des contraintes règlementaires, techniques ou de chantier, notamment d'avancement, et ceci, sans avoir à en justifier au Réservataire.

Ces travaux seront réalisés exclusivement par les entreprises en charge de la construction de l'immeuble et selon les conditions générales de réalisation de travaux modificatifs figurant en Annexe « Conditions générales de réalisation de travaux modificatifs ».

Ces travaux modificatifs acceptés par le Réservant feront l'objet d'un contrat distinct.

Il est précisé que les travaux modificatifs ne pourront en aucun cas faire obstacle au règlement des appels de fonds correspondant à l'avancement de la construction tel qu'il est défini au présent contrat au Réservant. Ces travaux modificatifs feront l'objet d'une confirmation au moment de la réalisation de la vente, assortie de versement d'un acompte précisé sur les devis préalables. Ces travaux modificatifs ne pourront générer de moins-value.

Ces travaux modificatifs bénéficieront des mêmes garanties de parfait achèvement et, le cas échéant, de bon fonctionnement que les prestations de même nature mentionnées dans la notice descriptive visée à l'article R.261-13 du code de la Construction et de l'Habitation.

Le Réservant :	**Le Réservataire :**

7. CONDITIONS DE LA VENTE

Si le Réservant édifie l'ensemble immobilier ci-dessus décrit et a poursuivi la commercialisation par fractions à plusieurs acquéreurs distincts comme envisagé ci-avant, il vendra les fractions de cet ensemble immobilier qui font l'objet des présentes, sous la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement dans le cadre d'un contrat de vente conforme à celles des dispositions du Titre VI du Livre II de la première partie (législative) du Code de la Construction et de l'Habitation et du Titre VI du Livre II de la deuxième partie dudit Code afférentes à cette forme de vente incluant les garanties légales prévues aux articles L261-5 et L261-6 du même Code. Ce contrat prévoira notamment les, charges, conditions et garanties légales suivantes :

A LA CHARGE DU RESERVANT :

Charges et Conditions :

- De vendre les locaux considérés dans l'état conformes aux plans et à la notice descriptive de la construction annexés au contrat de vente, sous réserve des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter à la construction pour des raisons d'ordre technique ou administratif. Une tolérance de 5 % sera considérée comme admissible par rapport aux surfaces et cotes exprimées par lesdits plans,

- D'en donner la jouissance au Réservataire lors de la mise à disposition des locaux, sous réserve du complet règlement du prix,

- D'obtenir des garanties de remboursement ou d'achèvement prévues par les articles R261-17 à R261-24 du Code de la construction et de l'habitation.

- De souscrire, en application de l'article L242-1 du Code des Assurances une assurance « Dommages-ouvrage » et une assurance « Responsabilité Décennale des Constructeurs Non Réalisateurs » et d'en justifier le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Garanties légales :

- La garantie des vices apparents

En application de l'article L261-5 du code de la construction et de l'habitation, 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

En application de l'article 1792-3 du Code civil, 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

En application de l'article L261-6 du Code de la construction et de l'habitation, 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 visée aux articles 1792,1792-1 et 1792-2 du Code civil.

- La garantie d'isolation phonique

En application de l'article L111-11 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie d'isolation phonique, pendant un an à compter de la prise de possession.

A LA CHARGE DU RESERVATAIRE :

- D'acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, et dans les conditions prévues par le règlement de copropriété, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus.

- De supporter et acquitter, indépendamment du prix, tous les droits et taxes, honoraires du notaire, salaire du conservateur des hypothèques et, d'une manière générale, tous les frais entraînés par la vente et l'établissement de l'état descriptif de division et règlement de copropriété ainsi que le cas échéant l'état descriptif de division en volumes et les statuts de l'ASL ou de l'AFUL qui serait constituée (à concurrence de la fraction des parties communes afférentes aux lots vendus) et ceux afférents aux prêts éventuellement sollicités par lui pour cette acquisition.

Le Réservant :	**Le Réservataire :**

Le Réservant conservera la qualité de Maître de l'Ouvrage et aura le pouvoir de passer, après la vente, toutes conventions d'acquisition, d'aliénation de constitution de servitudes et, plus généralement, tous pouvoirs de disposition et d'acquisition en vue de parvenir à la construction de l'ensemble désigné au paragraphe 6 des Conditions Particulières Titre I. Il est expressément convenu à cet égard que le prix de la vente tient compte de toutes les sommes qui pourraient être payées à des tiers et reçues de tiers au titre notamment d'achats ou cessions de servitudes, de mitoyennetés, de vues, d'acquisitions de terrains ou de soulte d'échange, en exécution de conventions passées par le Réservant alors Vendeur.

CAS PARTICULIER :

Si le présent contrat est conclu à une date telle que l'achèvement intervienne effectivement avant la signature de l'acte authentique, les locaux seront vendus achevés au sens de l'article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, des travaux de parachèvement étant éventuellement encore en cours.

L'acte de vente prévoirait dans ce cas la prise de jouissance par l'acquéreur lors de l'achèvement des travaux de parachèvement, tout pouvoir étant conféré au vendeur pour réaliser lesdits travaux.

Il prévoirait également, au profit de l'acquéreur, le bénéfice de la garantie des vices apparents (article 1642-1 du Code Civil) pendant un mois après la prise de possession.

8. PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT

PRIX

Le prix des fractions de l'ensemble immobilier présentement réservées s'entend TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE (TVA) comprise.

Toute variation ultérieure du taux de TVA imposée par la loi sera répercutée sur le prix de vente hors taxe dans les limites et conditions que fixeraient, pour le prix ou certaines de ses fractions, les textes législatifs et réglementaires afférents à celle-ci. Il est en conséquence expressément convenu que le taux de TVA applicable sur les échéances de paiement qui seront versées par le Réservataire sera celui en vigueur au jour de l'exigibilité de ces sommes selon les dispositions légales applicables.

MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

Le prix sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux et selon les modalités figurant à l'article 4 des contitions particulières Titre I.

Les appels de fonds successifs se feront selon un échelonnement sans pouvoir excéder les plafonds prévus par la Loi :

A l'achèvement des fondations :	35 %
A la mise hors d'eau :	70 %
A l'Achèvement de l'immeuble :	95 %
A la mise à disposition de l'Acquéreur des locaux vendus :	100 %

Sur la fraction du prix payable comptant sera imputé le montant du dépôt de garantie (indiqué au paragraphe 4 des Conditions Particulières Titre II) qui aura été versée à l'appui du présent contrat par le Réservataire.

L'état d'avancement des travaux sera établi par des certificats délivrés par le Maître d'œuvre de l'opération.

Toute somme formant partie du prix qui ne serait pas payée à son exacte échéance telle que définie ci-dessus, sera, de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, productive à titre de pénalité d'une indemnité d'un pour cent par mois de retard, tout mois commencé étant dû.
A la sûreté et garantie du paiement du prix de la vente en principal, frais, accessoires et intérêts, payable par le Réservataire, ainsi que de l'exécution des conditions de la vente, les Biens demeureront affectés par privilège qui sera expressément réservé au profit du Réservant et inscrit, indépendamment de l'action résolutoire qu'il se réservera également au titre de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement.

9. REALISATION DE LA VENTE

La signature de l'acte authentique de vente interviendra à l'initiative du Réservant au plus tard à la date indiquée au paragraphe 7 des Conditions Particulières Titre I.

Le Réservant :	**Le Réservataire :**

L'attention du Réservataire est attirée sur le fait que dans l'hypothèse d'une modification de la structure du financement de l'acquisition et/ou du bénéficiaire de l'opération obligeant le Réservant à accomplir des diligences complémentaires de vérifications, la date de signature de l'acte authentique indiquée au paragraphe 7 des Conditions Particulières Titre I pourra être prorogée du temps strictement nécessaire à l'accomplissement de ces vérifications.

En raison des conditions préalables à la réalisation de la vente, tenant notamment à la poursuite par le Réservant de son projet de construction et de commercialisation, ce dernier déclare qu'il formulera son offre au plus tôt un mois avant la date indiquée au paragraphe 7 des Conditions Particulières susvisées.

Pour l'invitation à conclure la vente et la notification du projet d'acte ci-dessus visée, le Réservataire accepte expressément de recourir, soit à la lettre recommandée avec avis de réception adressée à son domicile ci-après indiqué, soit à la lettre recommandée électronique avec avis de réception envoyée à l'adresse email ci-après indiquée. Cette lettre sera accompagnée des pièces suivantes :

a) Une copie du projet d'acte de vente.

b) Une copie des pièces qui devront être annexées à l'acte de vente, savoir :
   - ◊ le plan du local (ou des locaux) à usage d'habitation compris dans les fractions réservées avec indication des surfaces des pièces et dégagements ;
   - ◊ la notice des équipements propre à ce local (ou à ces locaux) et, le cas échéant, des équipements extérieurs commun.

c) Une copie de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété, ou de son projet s'il n'a alors été reçu par un Notaire pour être mis au rang de ses minutes.

d) L'indication des numéros affectés par l'état descriptif de division aux fractions d'immeuble, objet des présentes.

e) L'indication de l'Etude du Notaire où sont déposés les pièces et documents qui ne seront pas annexés à l'acte, mais auxquels il sera fait référence, tel que : notice descriptive établie conformément à l'arrêté ministériel du 10 mai 1968, plans de coupe et élévation de l'immeuble, plan de masse.

En cas de pluralité de réservataires, la notification serait valablement envoyée à l'un d'eux.

La vente devra être conclue au plus tard dans le délai d'un mois à compter de l'émission de la lettre d'invitation susvisée.

Dans l'hypothèse où la date notifiée ne conviendrait pas au Réservataire, pour une raison quelconque, celui-ci pourra proposer :
- soit, renonçant de son plein gré à profiter du délai légal d'un mois, une date antérieure à la date notifiée,
- soit, une date située à l'intérieur d'un délai maximum de 10 jours à compter de la date notifiée.

Si le Réservataire n'avait pas signé l'acte authentique dans le délai de dix jours indiqué ci-dessus, le Réservant lui adresserait, par acte extra-judiciaire, une sommation de se présenter aux jour et heure fixés, en l'Etude du Notaire de l'opération dont les nom et adresse figurent au paragraphe 9 des conditions particulières Titre I ci-après, à l'effet de procéder à la régularisation de la vente.

Si le Réservataire ne se présentait pas pour la signature de l'acte à la date prévue dans ladite sommation, le Notaire serait requis par le Réservant de dresser un procès-verbal de carence.

Dans le cas cité ci-dessus comme dans celui où le Réservataire ferait connaître son intention de ne pas donner suite à la présente réservation, le Réservant deviendrait libre de disposer comme il l'entendra des lots objet du présent contrat.

Dans le cas exceptionnel où le Réservant accepterait de reporter la date de signature de l'acte authentique de vente au-delà de 10 jours après la date notifiée prévue ci-dessus, le prix de vente des fractions réservées et désignées aux conditions particulières serait majoré d'une pénalité calculée au taux de un pour cent par mois de retard, tout mois commencé étant dû, à titre d'indemnité compensatrice du préjudice subi par le Réservant du fait du retard apporté à la vente, en particulier pour tenir compte des frais financiers supplémentaires encourus par ce dernier.

Cette indemnité s'appliquerait pour la période excédant ce délai de 10 jours.

Le Réservant :	**Le Réservataire :**

10. DELAI PREVISIONNEL DE LIVRAISON

Le Réservant déclare que, sauf survenance d'un cas de force majeure tel que défini à l'article 1218 du Code Civil ou d'une cause légitime de suspension du délai de livraison entrainant son retard (dont la liste ci-après), sans pouvoir être qualifiées de circonstances imprévisibles au sens de l'article 1195 du Code Civil, ou un retard du Réservataire (tel que défini ci-après), les ouvrages pourront être achevés, livrés et utilisés conformément à leur destination, à la date indiquée au paragraphe 8 des Conditions Particulières Titre I .

Seraient considérées comme des causes légitimes de suspension du délai :

- les intempéries, au sens de l'article L 5424-8 du Code du travail
- les jours de canicule retenus par le Maître d'Œuvre d'Exécution et justifiés par une attestation de ce dernier à laquelle seront joints soit les relevés de la station météorologique la plus proche du chantier, indiquant une alerte Vigilance canicule orange ou rouge, ou une température égale ou supérieure à vingt-huit degrés Celsius (28°C) pendant une durée continue d'au moins trois (3) heures ; soit la copie d'un arrêté préfectoral ordonnant une suspension d'activité en lien avec la canicule.
- la grève, qu'elle soit générale, particulière au secteur du bâtiment et à ses industries annexes ou à ses fournisseurs, y compris la grève du secteur socioprofessionnel des transports ou tout blocage routier empêchant l'accès ou l'alimentation du chantier dans des conditions normales, ainsi que la grève spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier ou de tout service public qui perturberait son déroulement normal,
- la cessation de paiement, la liquidation des biens, l'admission au régime de la prévention des difficultés, de la sauvegarde, du redressement ou de la liquidation judiciaire, ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, même postérieure à la fin des travaux dans la mesure où les évènements ayant conduit à la mise en œuvre de ces procédures auront provoqué la cessation ou l'interruption du marché de travaux par cette ou ces entreprises,
- la défaillance des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs (la justification sera apportée par le Réservant au Réservataire au moyen de la production de la copie de toute lettre recommandée avec avis de réception adressée par le maître d'œuvre à l'entreprise défaillante),
- la recherche ou la désignation d'une ou de nouvelles entreprises se substituant à l'entreprise ou aux entreprises défaillantes, le manquement par une entreprise à ses obligations réglementaires et contractuelles conduisant à la résiliation de son marché et à son remplacement,
- les contraintes de quelque nature que ce soit qui seraient imposées par tous tiers et qui auraient pour conséquence de limiter ou d'empêcher l'accès du RESERVANT et ses entreprises et intervenants au chantier (tels que l'occupation du chantier et/ou des accès notamment par les gens du voyage, travaux entrepris sur les voies d'accès au chantier etc.), sauf si elles sont consécutives à une faute ou une négligence du RESERVANT ou de ses intervenants,
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au Réservant,
- les retards dus à des troubles résultant d'hostilités, attentats, révolutions, cataclysmes, actes de terrorisme ayant donné lieu à déclaration de l'état d'urgence en application de la loi n° 55.385 du 3 avril 1955, ou à des incendies ou accidents de chantier,
- les retards liés à une menace sanitaire ayant donné lieu à la déclaration de l'état d'urgence sanitaire en référence aux articles L 3131-12 et suivants du Code de la Santé Publique,
- les retards résultant de répercussions sur le chantier d'une menace sanitaire ayant donné lieu à la déclaration de l'état d'urgence sanitaire en référence aux articles L 3131-12 et suivants du Code de la Santé Publique
- les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériels et matériaux,
- la rupture d'approvisionnement en énergie et notamment une coupure de courant de plus de deux (2) heures consécutives,
- les conflits internationaux, faits de guerre, qui entraineraient des difficultés d'approvisionnement des matériaux de construction ou des inconvénients qui perturberaient directement ou par leurs répercussions, le déroulement normal des travaux,
- les effets directs ou indirects d'explosions, de dégagements de chaleur, d'irradiations provenant de la transmission de noyaux d'atome ou de radioactivité,
- la découverte d'engins explosifs, obus ou munitions sur site,
- la découverte d'éléments ou ouvrages non visibles,
- la découverte d'amiante, de plomb ou de pollution ou d'anomalie du sous-sol susceptible de nécessiter des travaux non programmés complémentaires et nécessitant un délai supplémentaire pour leur réalisation,
- les prescriptions, diagnostics et/ou fouilles imposées en application de la réglementation sur l'archéologie préventive, ainsi que les suspensions des travaux à la suite de découverte de vestiges archéologiques ou engins explosifs en cours de travaux,
- la foudre,
- la chute d'aéronefs,
- les conséquences de toute cyber attaque dont le RESERVANT, un ou plusieurs intervenant ou entreprises travaillant sur le chantier serait directement victime ,
- les retards résultant d'une montée de la nappe phréatique,

Le Réservant :	**Le Réservataire :**

- le retard des sociétés concessionnaires et des services publics chargés de la viabilité et des réseaux desservant l'ensemble immobilier,
- les retards provenant d'un refus ou d'un retard dans l'obtention d'une autorisation administrative, nécessaire à la réalisation de l'ouvrage,
- les retards imputables aux travaux de voirie et réseaux divers réalisés la Commune et/ou la Métropole et/ou le Département et/ou l'Aménageur le cas échéant,
- la réquisition ou le préavis de réquisition des Biens dans sa phase finale d'Achèvement,
- les retards occasionnés par la mise en œuvre de normes nouvelles apparues après la signature de l'Acte de Vente et dont l'exécution serait rendue, par la loi ou la réglementation, immédiatement et obligatoirement applicable aux Biens,
- Les retards consécutifs à la découverte sur le site, d'une espèce protégée au sens du code de l'environnement, nécessitant la suspension des travaux et/ou la mise en œuvre de toutes mesures découlant de cette découverte et/ ou l'obtention d'une décision administrative permettant la réalisation du programme.

La justification de l'une de ces circonstances sera apportée par le Réservant au Réservataire par une attestation du Maître d'œuvre.

Ce délai de livraison sera également différé en cas de faits directement imputables au Réservataire, savoir :

- retard(s) de paiement du Réservataire,
- délais supplémentaires pour l'exécution des travaux modificatifs demandés par le Réservataire,
- retard apporté par le Réservataire dans la confirmation de ses choix de prestations ou matériaux, pour ceux pour lesquels la Notice Descriptive prévoit un choix du Réservataire,
- absence du Réservataire le jour de la livraison fixé dans les conditions qui seront prévues à l'acte de vente en l'état futur d'achèvement, sauf s'il est valablement représenté par un tiers auquel il aura donné par écrit pouvoir de prendre livraison des biens à son nom et pour son compte, (ci-après le ou les « Retard(s) du Réservataire »).

S'il survenait un cas de force majeure conformément à l'article 1218 du Code Civil, une cause légitime de suspension du délai de livraison ou un Retard du Réservataire, l'époque prévue pour la livraison serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite normale des travaux (en ce compris les travaux modificatifs visés au paragraphe « PERSONNALISATION » ci-avant) ou à la livraison.

11. MODALITES DE LIVRAISON

La livraison des biens objets de la vente qui serait la suite du contrat de réservation, aura lieu lors d'une visite contradictoire à laquelle le vendeur invitera l'acquéreur, au cours de laquelle il sera procédé à la constatation de l'achèvement desdits biens, à la remise des clés à l'acquéreur et au paiement du solde du prix de vente. A l'occasion de cette visite il sera signé un procès-verbal de livraison mentionnant le cas échéant les réserves émises par l'Acquéreur à cette occasion.

12. DEPOT DE GARANTIE

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité des fractions réservées au profit du Réservataire, celui-ci verse au Réservant, dans les conditions mentionnées au paragraphe 4 des Conditions Particulières Titre II, la somme indiquée audit paragraphe.

Il est rappelé que ce dépôt de garantie restera indisponible, incessible et insaisissable, conformément à l'article L261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation.

SORT DU DEPOT DE GARANTIE :

a) En cas de réalisation de la vente, l'indisponibilité du dépôt de garantie cessera et son montant sera adressé par le Dépositaire au notaire chargé de recevoir l'acte de vente pour venir s'imputer sur la partie du prix exigible à la signature de l'acte authentique de vente.

A cet effet, lors de la signature de cet acte, le Réservataire remettra au réservant une lettre donnant instruction au Dépositaire de virer cette somme au profit du réservant.

Le Réservant :	Le Réservataire :

b) Au cas où le Réservant n'offrirait pas la vente dans le délai ci-dessus fixé, le montant du dépôt de garantie sera restitué par le Dépositaire au Réservataire, sur la demande de celui-ci, sous réserve que le Réservant ne justifie pas avoir offert la vente dans le délai ci-dessus.

c) Il en sera de même si le Réservant ayant fait connaître au Réservataire, avant l'expiration du délai ci-dessus, qu'il renonce à poursuivre son opération, le Réservataire en justifie auprès du Dépositaire.

d) Au cas où, la vente ayant été offerte, le Réservataire renoncerait à acquérir pour l'une des causes énoncées aux b, c, d et e de l'article R.261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-dessous reproduit, qui ouvre droit au remboursement du dépôt de garantie, il devra notifier, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa demande motivée de remboursement distinctement au Réservant et au Dépositaire.

Si le Réservant reconnaît son droit ou à défaut de contestation, le Dépositaire devra rembourser le dépôt de garantie au plus tard dans le délai de trois mois à compter de la demande du Réservataire.

En cas de contestation du Réservant, l'indisponibilité ne cessera qu'après décision de justice.

e) Au cas où, la vente ayant été offerte, le Réservataire renoncerait à acquérir ou ne se présenterait pas au rendez-vous fixé par la sommation susvisée pour la signature de l'acte de vente, le montant du dépôt de garantie sera versé par le Dépositaire au Réservant sur justification par celui-ci de l'envoi de la lettre d'offre et si, dans le délai de quarante cinq jours à compter de l'envoi de cette offre, le Dépositaire n'a pas reçu la demande de remboursement du Réservataire faite conformément aux prévisions du paragraphe d) ci-dessus.

En tant que de besoin, le Réservataire donne par les présents ordre irrévocable au Dépositaire de débloquer le montant du dépôt de garantie sur simple présentation par le Réservant :
- d'un exemplaire des présentes,
- d'un exemplaire de la sommation d'avoir à régulariser l'acte authentique de vente,
- du procès-verbal de carence dressé par le notaire du programme.

13. ACCES AU CHANTIER

En raison des dangers que présente un chantier de construction, le Réservataire s'interdit formellement de pénétrer en cours de construction dans l'immeuble vendu ou dans tout autre immeuble construit par le Réservant et renonce à tous recours s'il lui advenait de passer outre à cette interdiction.

14. REMISE DE DOCUMENTS

Le Réservataire reconnaîtra, par la seule signature des présentes, avoir reçu, annexés à celles-ci :

- la notice descriptive sommaire susvisée,
- le plan de chacun des locaux réservés avec leurs surfaces approximatives (à l'exclusion de celles des caves et parkings).

15. REPRODUCTIONS LÉGALES

Conformément aux énonciations de l'article R.261-27 du Code de la Construction et l'Habitation, sont ici reproduites les dispositions des articles R.261-28 à 261-31 du même code.

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. ».

Le Réservant :	**Le 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 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 de réservation ;

b) Si le prix de vente excède de plus de 5 % le prix prévisionnel révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat de réservation. Il en est ainsi quelle 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 de réservation ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10 % aux prévisions du contrat ;

d) Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat de réservation ne doit pas être réalisé ;

e) Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 %.
Dans les cas prévus au présent article, le Réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande. »

REPRODUCTION DE L'ARTICLE L.271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

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

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

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

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

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

INFORMATION RELATIVE A LA PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

En application de la Loi du 6 juillet 1978, relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et du Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, le Réservant informe le Réservataire que les données personnelles suivantes sont collectées à l'occasion du traitement du présent contrat de réservation :

- Etat civil
- Situation Familiale
- Adresse
- Coordonnées bancaires (RIB)
- Choix relatifs aux biens réservés aux présentes

Le Réservant :	**Le Réservataire :**

Les informations relatives au Réservataire, recueillies lors des différents entretiens et figurant dans le présent contrat de réservation et ses annexes ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication, que pour les seules nécessités de gestion administrative ou d'actions commerciales ou pour satisfaire aux obligations légales ou réglementaires. Le Réservant ne collecte pas d'autre donnée à caractère personnel que celles qui lui sont fournies directement par le Réservataire.

Elles serviront à préparer l'éventuel acte de vente.

Les finalités du traitement sont les suivantes :
- Administrer la vente
- Enregistrer la réservation
- Transformer la réservation en acte notarié
- Gérer la relation avec le Réservataire (devenu Client suite à la signature de l'acte notarié)
- Accompagner le Client pendant la phase de construction des biens
- Recouvrer les Fonds
- Enregistrer et traiter ses choix et ses demandes de Travaux Modificatifs Acquéreurs (TMA)
- Visiter les biens (visite cloisons, visite de pré-livraison, visite de livraison et remise des clefs)
- Lever les réserves
- Suivre les réserves et les lever
- Mesurer la satisfaction du Client
- Enquêter auprès du Client sur sa satisfaction à différents stades

Le Réservant transmet les données personnelles ainsi collectées aux seuls destinataires suivants :
- A la société VINCI Immobilier Promotion, dont le siège social est : 2313 Boulevard de la Défense, 92000 NANTERRE (Hauts-de-Seine).
- à ses prestataires en charge de la levée des réserves
- et à son prestataire en charge de la mesure de la satisfaction client.

Compte tenu de ses liens avec le Réservant, le responsable du traitement est la société VINCI Immobilier Promotion, dont les coordonnées postales sont : VINCI Immobilier Promotion, 2313 Boulevard de la Défense, 92000 NANTERRE (Hauts-de-Seine)
et par courriel : relation.client@vinci-immobilier.com.

Le Délégué à la Protection des Données de VINCI Immobilier Promotion est Me Jean-Maxime PEYRAT, Avocat à la Cour, qui peut être contacté à l'adresse : H&P Avocats, 26 rue Saussier Leroy, 75017 PARIS, Téléphone : +33 (0)1 86 95 08 58. Adresse de messagerie : dpo@vinci-immobilier.com

Le Réservataire dispose des droits suivants :
- droit d'accès aux données personnelles le concernant, stockées et traitées dans le système d'information de Vinci Immobilier Promotion
- droit de rectification
- droit à l'effacement
- droit d'opposition au traitement
- droit à la limitation des traitements
- droit à la portabilité des données

Pour exercer ses droits, le Réservataire s'adresse au Responsable de Traitement sus-mentionné.
Il peut également introduire une réclamation auprès de la CNIL.

Le Réservant s'engage à ne prendre aucune décision fondée exclusivement sur un traitement automatisé concernant le Réservataire.

Les données à caractère personnel collectées dans le cadre du présent contrat seront conservées pour la durée du contrat augmentée de la durée nécessaire à l'exercice ou la défense par le réservant de ses droits.
En cas de vente, elles seront conservées dix ans après la date d'expiration de la garantie de parfait achèvement.
En l'absence de vente, elles seront conservées deux ans.

Le réservant se réserve le droit de donner accès aux données à caractère personnel en sa possession à la demande d'une autorité administrative ou judiciaire compétente.

Par la signature du présent contrat, le réservataire donne son consentement à la collecte et au traitement des données personnelles le concernant, en vue des finalités indiquées précédemment. Le réservataire est informé qu'il peut retirer ce consentement, étant rappelé que ce retrait est sans incidence sur la licéité du traitement de ces données nécessaires à l'exécution du présent contrat.

Conformément à l'article L223-1 du Code de la consommation, le réservataire est informé qu'il dispose du droit de s'inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique auprès de Bloctel : http://www.bloctel.gouv.fr/ .

Le Réservant :	**Le Réservataire :**

16. L'ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

S'il est rendu obligatoire à la date des présentes, dans la commune de l'opération immobilière, par arrêté préfectoral, l'état mentionné aux articles L125-5 et R125-26 du Code de l'environnement, sera mentionné aux conditions particulières Titre I (paragraphe 5) et annexé.

17. 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.

A défaut d'accord entre les parties, le réservataire est informé que le réservant relève de l'Association MEDIMMOCONSO, Allée du Parc de Mesemena – Bat A – CS 25222 – 44505 LA BAULE Cedex, http://medimmoconso.fr/ . ».

18 . SIGNATURE ELECTRONIQUE

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.

19. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile, savoir :

- le Réservant en son siège social sus-indiqué,
- le Réservataire en son domicile ci-après indiqué.

****

Le Réservant :	Le Réservataire :

CONDITIONS PARTICULIERES – TITRE I DU CONTRAT DE RESERVATION

1. LE RÉSERVANT

Le Réservant est la Société Civile De Construction Vente SCCV DES DOCKS DE LA MARINE au capital de 1 000,00 €uros, dont le siège social est 1B Cour Thévenet - 59140 DUNKERQUE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Dunkerque sous le numéro 102 885 506.

Représentée par Olivier DONDT en qualité de gérant.

2.

Le Réservant est bénéficiaire d'une promesse de vente en date du 24 avril 2026 du terrain d'assiette nécessaire à la réalisation de l'ensemble immobilier LES DOCKS DE LA MARINE – Les Terrasses du Parc :

Lot A (1)

Un terrain situé à **DUNKERQUE (59140), rue des Fusiliers Marins**, figurant actuellement au cadastre sous les références suivantes :

Préfixe	Section et N°		Adresse ou lieudit	Contenance
	AP	0009	RUE DES FUSILIERS MARINS	02 a 48 ca
	AP	0010	RUE DES FUSILIERS MARINS	21 ca
	AP	0448	RUE DES FUSILIERS MARINS	27 a 02 ca
	YB	0235	BD ALEXANDRE 3	26 a 75 ca
	AP	0450	PARC DE LA MARINE	58 ca
	AP	0455	PL EMILE BOLLAERT	02 a 03 ca
Contenance totale				59 a 07 ca

Constituant **le lot A (1) du lotissement** ayant été autorisé suivant permis d'aménager numéro PA 59183 22 00002 en date du 29 mars 2023, suivi d'un modificatif délivré le 07 novembre 2023. Les pièces constitutives du lotissement ont été déposées au rang des minutes de Maître Julie FAUQUET, notaire à DUNKERQUE, le 30 avril 2025. Ledit dépôt de pièces a été publié au Service de la publicité foncière de DUNKERQUE, le 21 mai 2025 volume 2025 P numéro 4070

Lot B (2) :

Un terrain situé à **DUNKERQUE (59140), rue des Fusiliers Marins**, figurant actuellement au cadastre sous les références suivantes :

Préfixe	Section et N°		Adresse ou lieudit	Contenance
	AP	0422	PL EMILE BOLLAERT	05 a 60 ca
	AP	0451	PARC DE LA MARINE	04 a 50 ca
	AP	0457	PL EMILE BOLLAERT	14 ca
	AP	0458	PL EMILE BOLLAERT	03 ca
	YB	0027	PL EMILE BOLLAERT	07 a 63 ca
	YB	0236	BD ALEXANDRE 3	38 a 50 ca
Contenance totale				56 a 40 ca

Ainsi que le volume 1 de l'Ensemble Immobilier situé à **DUNKERQUE (59140), 76 rue du Président Wilson**, ayant fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes suivant acte reçu par Maître Christophe DURIEZ, notaire à DUNKERQUE, le 9 novembre 1999, publié au Service de la Publicité Foncière de DUNKERQUE le 7 janvier 2000, volume 2000P numéro 99 et ayant pour assiette cadastrale la parcelle suivante :

Préfixe	Section et N°		Adresse ou lieudit	Contenance
	YB	0220	76 RUE DU PRESIDENT WILSON	01 a 00 ca
Contenance totale				01 a 00 ca

Le volume n° 1
Un volume de forme irrégulière de base 1 de 82 m^2 allant du plan passant par le milieu de dalle de niveau NGF + 5,26 m au plan passant par le milieu de dalle de niveau NGF + 10.00 m.
Dans ce volume est édifié un passage donnant accès à la parcelle cadastrée section YB numéro 221 ainsi qu'un bureau.

Le Réservant :	**Le Réservataire :**

Constituant le lot B (2) du lotissement ayant été autorisé suivant permis d'aménager numéro PA 59183 22 00002 en date du 29 mars 2023, suivi d'un modificatif délivré le 07 novembre 2023. Les pièces constitutives du lotissement ont été déposées au rang des minutes de Maître Julie FAUQUET, notaire à DUNKERQUE, le 30 avril 2025. Ledit dépôt de pièces a été publié au Service de la publicité foncière de DUNKERQUE, le 21 mai 2025 volume 2025 P numéro 4070

Ainsi qu'un terrain situé à **DUNKERQUE (59140), boulevard Alexandre 3**, figurant actuellement au cadastre sous les références suivantes :

Préfixe	Section et N°		Adresse ou lieudit	Contenance
	AP	0453	PARC DE LA MARINE	01 a 58 ca
	YB	0237	BD ALEXANDRE 3	11 a 29 ca
Contenance totale				12 a 87 ca

Etant ici précisé :
- qu'une division en volume doit intervenir sur les parcelles cadastrées **section YB numéro 237 et section AP numéro 453** préalablement à l'acquisition de l'assiette foncière, permettant la réalisation de la trémie réalisant la jonction entre les sous-sols des lots A et B ;
- que la parcelle section AP numéro 453 a été incluse dans la promesse de vente uniquement en tant que de besoin et pour partie si elle était nécessaire au projet du Vendeur pour la création de la division en volumes à intervenir relativement à la trémie visée ci-dessus ;
- que lesdites parcelles sont également dans le périmètre du lotissement.

2. PERMIS DE CONSTRUIRE

Le Réservant a obtenu plusieurs permis de construire pour la réalisation du projet décrit ci-aprés :

Lot A (1) :
- Un arrêté de permis de construire numéro 2024-18, délivré le 10 janvier 2024, à la société « OLYA INVEST », pétitionnaire, pour Monsieur le Maire de DUNKERQUE, par l'adjoint délégué, sous le numéro **PC 59183 23 00051** ;
- et d'un permis de construire modificatif suivant arrêté numéro 2026-699, délivré le 22 juillet 2026, à la société « OLYA INVEST », pétitionnaire, pour Monsieur le Maire de DUNKERQUE, par l'adjoint délégué, sous le numéro **PC 59183 23 00051 M01.**
- *Etant ici précisé que le permis de construire a été transféré au Réservant suivant arrêté numéro 2026-731, délivré le 22 juillet 2026 pour Monsieur le Maire de DUNKERQUE, par l'adjoint délégué, sous le numéro **PC 59183 23 00051 T02**.*

Lot B (2)
- Un arrêté de permis de construire numéro 2024-17, délivré le 10 janvier 2024, à la société « OLYA INVEST », pétitionnaire, pour Monsieur le Maire de DUNKERQUE, par l'adjoint délégué, sous le numéro **PC 59183 23 00053** ;
- et d'un permis de construire modificatif suivant arrêté numéro 2026-700, délivré le 22 juillet 2026, à la société « OLYA INVEST », pétitionnaire, pour Monsieur le Maire de DUNKERQUE, par l'adjoint délégué, sous le numéro **PC 59183 23 00053 M01.**
- *Etant ici précisé que :*
    - *le permis de construire a été transféré au Réservant suivant arrêté numéro 2026-733, délivré le 22 juillet 2026 pour Monsieur le Maire de DUNKERQUE, par l'adjoint délégué, sous le numéro **PC 59183 23 00053 T02**.*
    - *que la description globale de l'Ensemble Immobilier prend en compte les modifications sollicitées aux termes d'un permis de construire modificatif déposé le 03 août 2026.*

3. CONDITIONS D'APPELS DE FONDS

Les appels de fonds successifs se feront selon l'échelonnement suivant sans pouvoir excéder les plafonds prévus par la Loi et rappelés aux Conditions Générales du présent contrat :

Si signature de l'acte VEFA avant le stade « Achèvement des fondations	20%
A l'achèvement des fondations :	15%
Aux planchers bas du rez-de-chaussée :	15%
Aux planchers bas du dernier étage :	10%
A la mise hors d'eau :	10%
A la mise hors d'air :	10%
Démarrage du cloisonnement :	10%
A l'Achèvement :	5%
A la livraison :	5%

Le Réservant :	**Le Réservataire :**

4. L'ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Le Réservant déclare qu'à la date des présentes, la commune où est situé le terrain de l'opération a fait l'objet d'un arrêté préfectoral créant l'obligation d'établir un état des risques et pollutions.

Un état datant de moins de six mois est dans ce cas joint aux présentes.

Le Réservant déclare également que l'opération n'est pas située dans une zone d'exposition au bruit

Le cas échéant, l'état des nuisances sonores aériennes est joint aux présentes

5. DESCRIPTION GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le Réservant projette de faire édifier un Ensemble Immobilier **à usage d'habitation et de commerces dénommé « LES DOCKS DE LA MARINE »** à réaliser **sur les lots 1 (A) et 2 (B) du lotissement ci-avant désigné** et devant comprendre à son achèvement, sur la base des permis de construire modificatifs déposés :

Lot A (1)

- **CINQUANTE-CINQ (55) logements collectifs** et **DEUX (2) logements individuels**, pour une surface de plancher de 5.058,40 m^2, répartis de la manière suivante :
. Plot 1 : TRENTE (30) logements collectifs,
. Plot 2 :VINGT-CINQ (25) logements collectifs,
. Plot 6 : DEUX (2) logements individuels,

- **Un (1) centre commercial, des cellules commerciales, une salle de sport ainsi qu'une agence bancaire** réalisées au rez-de-chaussée, au 1er et au 2nd étage pour une surface de plancher de 6.227,80 m^2,

- Une esplanade comprenant des espaces verts,

Soit ensemble une surface de plancher de **ONZE MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-SIX METRES CARRES et VINGT DECIMETRES CARRES (11.286,20)** m^2,

- Un parc de stationnement en sous-sol de **QUATRE-VINGT-QUATRE (84) places de stationnement** dont QUATRE (4) PMR et des **locaux vélos** accessible via une trémie par le parc de stationnement réalisé sous le lot 2,

Lot B (2) :

- **SOIXANTE-SIX (66) logements collectifs** et **DEUX (2) logements individuels**, dont **DIX-HUIT (18) logements LLS**, pour une surface de plancher de 4.982,60 m^2, répartis de la manière suivante :
. Plot 3 : VINGT-HUIT (28) logements collectifs,
. Plot 4 : VINGT (20) logements collectifs,
. Plot 5 : DIX-HUIT (18) logements collectifs,
. Plot 7 : DEUX (2) logements individuels,

- Des **cellules commerciales** réalisées au rez-de-chaussée pour une surface de plancher de 4.076,80 m^2,

- Une esplanade comprenant des espaces verts,

Soit ensemble une surface de plancher de **NEUF MILLE CINQUANTE-NEUF METRES CARRES ET QUARANTE DECIMETRES CARRES (9.059,40)** m^2,

- Un parc de stationnement en sous-sol de **TRENTE-NEUF (39) places de stationnement** dont TROIS (3) PMR et des **locaux vélos** relié via une trémie au parc de stationnement réalisé sous le lot 1,

Le Réservant :	**Le Réservataire :**

6. REALISATION DE LA VENTE

Date prévisionnelle de signature de l'acte authentique : **janvier 2027.**

7. DELAI PREVISIONNEL DE LIVRAISON

Le réservant déclare qu'il n'entreprendra la construction de l'immeuble qu'après que les conditions préalables énoncées au présent contrat, auront été remplies.

Le réservant déclare également que, sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du délai, tel que cela est prévu au paragraphe « DELAI PREVISIONNEL DE LIVRAISON » des Conditions Générales, la livraison de l'immeuble dans lequel se trouvent les fractions objets du présent contrat interviendra au plus tard à la date du **31 mars 2029**.

Etant précisé qu'il s'agit d'une date prévisionnelle susceptible de varier entre les présentes et la signature de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement.

8. NOTAIRE

Les documents caractérisant l'opération sont ou seront déposés au rang des minutes de Maître Ambroise BOSQUILLON de JENLIS ou Maître Laurence PUECH, Notaire chargé de recueillir la signature des parties sur l'acte authentique.

Le Réservant :	Le Réservataire :

CONDITIONS PARTICULIERES – TITRE II DU CONTRAT DE RESERVATION

1. RESERVATAIRE(S)	ACQUEREUR	CO-ACQUEREUR ou CONJOINT
NOM		
Nom de jeune fille		
Prénom		
Date de naissance		
Lieu de naissance		
Nationalité		
Téléphone		
Courrier électronique		
Adresse complète		

2. IDENTIFICATION DES BIENS RESERVES

Logement type	Niveau	N° Commerciaux/ N° Lot Copropriété	Surface habitable	Prix TTC (pour mémoire)

Cave(s) / Parking(s) *

Lot n°	Type*	Niveau	Prix TTC (pour mémoire)

Indiquer la catégorie du parking A ou B de la norme NF P 91 120
**Si le numéro de lot se termine par un A, votre stationnement est un parking de catégorie A, si le numéro du lot se termine par un B, votre stationnement est un parking de catégorie B de la norme NFP 91 120.*

3. PRIX DE VENTE en €uros :

	Prix de vente TVA comprise
Logement :	
Autres :	
Cave :	
Parking :	
Total :	
Montant total de l'acquisition TVA comprise :	euros TTC

En cas de travaux modificatifs, les frais de dossier seront ceux figurant dans le document : Conditions générales de réalisation de travaux modificatifs.

Le Réservant :	Le Réservataire :

4. DEPOT DE GARANTIE :

A titre de dépôt de garantie en contrepartie de la présente réservation, le Réservataire verse ce jour :

La somme de : **1 600,00 € soit Mille six cent euros**

En un virement aux coordonnées suivantes :

Caisse des Dépôts GROUPE

Relevé d'Identité Bancaire
DRFIP NORD PAS DE CALAIS
82 AVENUE KENNEDY BP 70689
59033 LILLE CEDEX

Cadre réservé au destinataire du relevé

SARL QUECQ D'HENRIPRET ET ASSOCIES
OFFICE DE RONCHIN
COMPTE DCN
794 AVENUE JEAN JAURES
59790 RONCHIN

Domiciliation : SIEGE SOCIAL

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000117629G	05

Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)
FR3940031000010000117629G05

Identifiant International de la banque (BIC)
CDCGFRPPXXX

En cas de paiement par virement, le réservataire doit en informer la Banque ou le Notaire par courrier (selon modèle joint en annexe) mentionnant son nom, celui 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).

Le dépôt de garantie représente un maximum de 5% du montant du prix de vente.

Ce dépôt de garantie est déposé :

sur un compte unique groupant les dépôts des réservataires afférents au même programme immobilier chez le Notaire.

Au rang des minutes de Maître BOSQUILLON de JENLIS
SARL QUECQ D'HENRIPRET ET ASSOCIES
794 avenue Jean Jaurès
59790 RONCHIN

5. FINANCEMENT DE L'ACQUISITION PAR LE RESERVATAIRE

Le Réservataire est informé que :

a) Le présent contrat entre dans le champ d'application des articles L.313-40, L.313-41, L.341-35 et L.313-42 du Code de la Consommation afférents à la protection et à l'information des emprunteurs dans le domaine de l'immobilier, ce qui est accepté par le Réservataire
b) En application de ces dispositions, le Réservataire déclare faire le choix n° ……. des propositions ci-après exposées.

PROPOSITION 1 : Le Réservataire déclare que, s'il réalise l'acquisition des biens réservés, il en financera le prix pour partie de ses deniers personnels et pour le surplus à l'aide d'un ou plusieurs prêts.

S'il choisit la proposition 1, le Réservataire précise que le montant total emprunté sera de : ……

La ou les demandes relatives à ces prêts, devront être déposées dans les meilleurs délais suivant la signature des présentes.

Par suite, le présent contrat est soumis à la condition suspensive de l'obtention par le Réservataire au plus tard 45 jours suivant la signature des présentes, du ou des prêts sus-indiqués et de la notification ou remise contre récépissé que le Réservataire fera au Réservant pour chacun des crédits, et d'une acceptation de l'offre émanant du prêteur, dans un délai de plus de dix jours, et parfaitement régulière au sens des articles L.313-24 et L.313-25, L.313-27 et L.313-28 du Code de la Consommation, non susceptible de résolution par application du dernier alinéa des articles L.313-29 à L.313-33 du même Code.

Le Réservant :	**Le Réservataire :**

A défaut, dans le délai prescrit, de la justification ci-dessus concernant chacun des prêts dont il est fait mention au paragraphe 2 du présent article, le présent contrat serait anéanti, sans indemnité ni de part ni d'autre, ni formalité : en ce cas, le dépôt de garantie versé par le Réservataire sera restitué selon des modalités identiques à celles énoncées en d) du paragraphe « SORT DU DEPÔT DE GARANTIE » ci-avant, et le Réservant deviendrait libre de disposer comme il l'entendra des biens réservés par les présentes.

Dans le cas où le défaut d'obtention du ou des prêts résulte de la faute du Réservataire, notamment s'il en a négligé d'en faire la demande ou de donner les justifications ou s'il a refusé, sans motif légitime, l'offre reçue, le dépôt de garantie restera acquis au Réservant en application de l'article 1304-3 du Code Civil selon lequel « la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui a empêché l'accomplissement. »

En revanche, si les prêts sont obtenus dans les délais, la condition suspensive sera réalisée et le Réservataire devra déclarer dans le contrat de vente authentique prévu à l'article L.313-53 du Code de la Consommation avoir obtenu de façon définitive, sans résolution possible, la totalité des crédits nécessaires au financement de cette acquisition, et reconnaître en conséquence par une mention manuscrite figurant au contrat de vente qu'il ne peut se prévaloir de la condition suspensive prévue aux articles L.313-41 et L. 341-35 du Code de la Consommation; au surplus, le Réservant ne pourra jamais être mis en demeure de signer un contrat de vente qui inclurait tacitement ou non une telle condition. Les dispositions du présent alinéa constituent, en tant que de besoin, une « clause particulière » du présent contrat.

PROPOSITION 2 : Le Réservataire déclare qu'il entend, s'il procède à l'acquisition des biens réservés, financer cette acquisition de ses deniers personnels. En conséquence et conformément à l'article L.313-42 du Code de la consommation, relatif à l'information et à la protection des emprunteurs, il appose ci-après de sa main la mention par laquelle il reconnaît avoir été informé que s'il recourt néanmoins à un emprunt, il ne pourra se prévaloir des dispositions du chapitre du Code de la Consommation relatif au crédit immobilier.

MENTION MANUSCRITE *(à apposer par chacune des personnes désignées à l'article 1 des Conditions Particulières Titre II du présent contrat, qui la fera suivre de sa signature) :*

« Je soussigné (nom, prénom) déclare que le prix de la vente sera payé par deniers personnels sans l'aide d'un ou plusieurs prêts et reconnais avoir été informé que, si je venais, contrairement à cette déclaration, recourir néanmoins à un prêt pour payer, directement ou indirectement, même partiellement, le prix de la vente, je ne pourrais me prévaloir des dispositions du chapitre du Code de la Consommation relatif au crédit immobilier et notamment d'une condition suspensive d'obtention de prêt."

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Le Réservant :	**Le Réservataire :**

……
……
……
……
……
……
……
……
……
……

En conséquence de cette déclaration, dont le Réservant prend acte, les parties conviennent expressément de ce qui suit :

La vente à intervenir, si elle est demandée par le Réservataire, sera conclue sans la condition suspensive de l'obtention d'un prêt.
Le projet d'acte de vente qui sera adressé au Réservataire le moment venu, comportera les dispositions suivantes :

- L'Acquéreur confirmera que le prix de son acquisition est et sera payé sans recours à un prêt et qu'il ne pourra pas se prévaloir des dispositions du Code de la Consommation susvisées.;
- L'Acquéreur devra porter de sa main dans le corps de l'acte, dans les termes fixés par le Notaire qui recevra celui-ci, la mention prévue par l'article L.313-42 du Code de la Consommation , suivie de sa signature.

6. MENTIONS PARTICULIERES

Il est précisé que le présent contrat n'engage le Réservant que pour autant qu'il ait reçu la signature d'une des personnes dûment mandatée indiquée au paragraphe 1 des Conditions Particulières Titre 1.

Fait à Le En deux exemplaires,

« LE RESERVANT » **« LE RESERVATAIRE »**

Le Réservant :	**Le Réservataire :**