

CONTRAT DE RESERVATION D'UN APPARTEMENT A VENDRE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

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

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Société Civile de Construction Vente Villa Les Peupliers, siège social, 5 rue de l'Amiral Roussin 75015 Paris, au capital de 1000 euros, immatriculée au Rcs de Paris 848 305 611 représentée par son gérant,
Monsieur Richard Caballero.
Téléphone : 01 44 49 01 30 Email : contact@fonciere-escudier.fr

Ci-après dénommé "**Le réservant**",

d'une part,

ET

M

Prénom :
Née le :
Nationalité :
Profession :
Demeurant au :
Téléphone :
E-mail :

Ci-après dénommé(s) solidairement "**Le réservataire**",

d'autre part,

I - Achat du terrain

Aux termes de cinq actes reçus par Maître Blanchard notaire à Montreuil, le 17 février 2022, le réservant bénéficie de cinq promesses de vente portant sur un terrain sis à Vincennes (94300) 51 Cours Marigny cadastré section 0 n°291 pour une contenance de 01a 47ca et au 49 Cours Marigny cadastré section 0 n°164 pour une contenance de 02a 39ca (signature de l'acte définitif et libération des lieux prévue lundi 9 septembre 2024)

II - Projet de construction

Le réservant se propose d'édifier sur le terrain susvisé un ensemble immobilier placé sous le régime de la copropriété, réalisable en une tranche, à usage d'habitation. Pour cet ensemble immobilier, un permis de construire numéro PC 094 080 22 00039 a été délivré le 22 juin 2023, ainsi qu'un permis modificatif numéro PC 094 080 22 00039 M02 a été délivré le 11 juillet 2023

Toutefois, le réservataire donnera mandat irrévocable au réservant d'accomplir pour son compte les actes indispensables au dépôt de toute demande de permis de construire modificatif et/ou de dépôt d'autres demandes de permis de construire reprenant les caractéristiques du permis précédemment cité, si nécessaire à la construction de nouveaux lots ou à réunir des lots existants. Ce/ces autres permis de construire se substituant une fois obtenus et purgés de tout recours au permis de construire obtenus initialement.

Le réservant se propose d'édifier sur le terrain susvisé un immeuble dont les caractéristiques suivent :

Bâtiments : 1
Étages : 7
Appartements : 7
Parkings : 10

La consistance et les caractéristiques techniques de cet immeuble résultent :

- de la note technique sommaire prévisionnelle annexée au présent contrat,
- du plan masse prévisionnel de l'immeuble à réaliser et du plan prévisionnel des locaux choisis par le réservataire, annexés au présent contrat,

Les éventuelles modifications de prestations demandées par le réservataire, feront l'objet d'un contrat séparé, sous réserve de l'étude de faisabilité et de l'accord préalable du réservant.

III - Conditions préalables à la réalisation du programme

- obtention des garanties de remboursement ou d'achèvement prévues par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la construction et de l'habitation ;
- Purge de tous recours du permis modificatif (11 octobre 2024)

Le réservant s'oblige à informer le réservataire de la réalisation des conditions préalables ou de leur non-réalisation. Dans ce dernier cas les présentes seront tenues pour caduques, sans indemnité de part et d'autre, et le dépôt de garantie dont il sera fait état ci-après sera restitué immédiatement au réservataire.

IV - Structure juridique du programme

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

L'état descriptif de division et le règlement de copropriété seront dressés et reçus par un acte de Maître Isabelle BLANCHARD notaire à MONTREUIL.

Une copie de cet acte sera remise au réservataire lors de la notification du projet d'acte de vente.

Toutefois, le réservataire donnera mandat irrévocable au réservant d'accomplir pour son compte les actes indispensables au dépôt de tout modificatif reprenant les caractéristiques de l'état descriptif de division précédemment cité, si nécessaire à la réalisation de nouveaux lots ou à réunir des lots existants, ainsi qu'à la conformité entre la construction effectivement réalisée et l'EDD.

V - Délai prévisionnel d'exécution des ouvrages

Le réservant déclare qu'il n'entreprendra la construction de l'immeuble qu'après que les conditions préalables énoncées en III auront été remplies.

Le réservant déclare également que, sauf intempéries, grèves, troubles et retards résultant d'épidémies, infections endémiques, pandémies (et notamment à ce titre les conséquences de la crise sanitaire causée par le coronavirus COVID-19 et en particulier les éventuelles conséquences sur l'exécution des travaux, l'approvisionnement en matériaux, l'obtention des diverses autorisations administratives ou les opérations de livraison), travaux modificatifs demandés par le Réservataire et acceptés par le Réservant, causes légitimes de suspension ou cas de force majeure, l'achèvement prévisionnel de l'immeuble dans lequel se trouvent les fractions objet du présent contrat interviendra vingt-quatre mois (24) mois au plus tard après le début des travaux. En cas de cause légitime de suspension du délai de livraison du bien vendu, justifiée par une lettre du maître d'œuvre, la livraison du bien vendu sera retardée d'un temps égal au double de celui effectivement enregistré, en raison de leur répercussion sur l'organisation générale du chantier.

La date prévisionnelle de fin des travaux est fixée au 30 juin 2026.

Travaux modificatifs

Dans le cas où l'acquéreur désirerait faire exécuter des travaux supplémentaires avant l'achèvement de la construction, cette demande de travaux supplémentaires pourra entraîner un report de la date prévisible pour la livraison.

Ces éventuelles modifications de prestations demandées par le réservataire, feront l'objet d'un contrat séparé, sous réserve de l'étude de faisabilité et de l'accord préalable du réservant. Au cas où la Société serait amenée à accepter des travaux supplémentaires, ceux-ci auront dû faire l'objet d'un devis dûment accepté par le RESERVATAIRE. Ces travaux n'étant entrepris qu'après paiement de la somme égale à 50 % du montant du devis et régularisation-de

l'acte authentique. Il est précisé que ces travaux modificatifs peuvent faire l'objet d'un délai supplémentaire de réalisation.

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.

VI- Modalités de livraison

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

VII - Modalités juridiques de la vente

- Forme de la vente

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

- Garantie d'achèvement

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

- Les garanties légales en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

La garantie des vices et des défauts de conformité apparents

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

La garantie biennale

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu du bon fonctionnement des éléments d'équipement du bien vendu. Cette garantie court pendant un délai de deux ans à compter de sa réception.

La garantie décennale

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est responsable des vices cachés. Lorsque ceux-ci portent atteinte à la solidité ou à la destination du logement et qu'ils surviennent dans un délai de 10 ans suivant la réception de l'immeuble, ils relèvent de la garantie décennale.

La garantie d'isolation phonique

En application de l'article 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.

VIII – Réserve

ARTICLE 1 - OBJET DU CONTRAT

Ceci exposé, il est convenu de ce qui suit :

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

Aux présentes sont demeurés annexés une notice technique sommaire prévisionnelle indiquant la nature et la qualité des matériaux, les éléments d'équipement particuliers, ainsi qu'un plan du logement.

Le réservant s'oblige à informer le réservataire de la réalisation des conditions préalables ou de leur non-réalisation. Dans ce dernier cas les présentes seront tenues pour caduques, sans indemnité de part et d'autre, et le dépôt de garantie dont il sera fait état ci-après sera restitué immédiatement au réservataire.

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

Le **réservataire** déclare également avoir pris connaissance de « l'Etat des risques et pollutions » prévu aux articles L.125-5 et R.125- 26 du Code de l'environnement).

ARTICLE 2 - DESIGNATION DES BIENS OBJET DE LA RESERVATION

Les biens réservés sont désignés dans les Conditions Particulières.

ARTICLE 3 - PRIX

Le présent contrat préliminaire est conclu à un prix T.V.A. comprise au taux de 20%

Le prix convenu entre les parties figure aux Conditions Particulières.

En cas de variation du taux de la T.V.A. entre la date de ce jour et celle de l'acte authentique de vente, le prix ci-dessus subirait l'indice de cette variation.

De même, si le taux de la T.V.A. venait à être modifié avant l'expiration d'une des périodes d'échelonnement du paiement du prix, l'encaissement correspondant et ceux ultérieurs subiraient cette variation.

Le prix sera stipulé payable, conformément à l'article R-261 14 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'échelonnement du paiement du prix figure aux Conditions Particulières.

Une inscription de privilège sera prise au profit du vendeur qui se réservera également l'action résolutoire.

Tout versement non effectué à une échéance donnera lieu à une pénalité de 1 % par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier.

Le versement de cette pénalité devra intervenir préalablement à tout autre paiement. Cette stipulation ne peut en aucun cas valoir accord délai de règlement.

Les délais de livraison seront suspendus en cas de survenances de causes légitimes telles que : les intempéries, la grève, les troubles et retards résultant d'épidémies, infections endémiques, pandémies (et notamment à ce titre les conséquences de la crise sanitaire causée par le coronavirus COVID-19 et en particulier les éventuelles conséquences sur l'exécution des travaux, l'approvisionnement en matériaux, l'obtention des diverses autorisations administratives ou les opérations de livraison), le redressement judiciaire ou la liquidation de biens d'une ou des entreprises ou d'un de leur fournisseur ou sous-traitant, les injonctions administratives d'interrompre les travaux, les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier et par les délais supérieurs au premier mois de la date de nomination de l'expert désigné par le tribunal dans la procédure de référé préventif, à la date effective de visite et constats chez les avoisinants ainsi que par toute découverte à cette occasion nécessitant une procédure particulière d'exécution.

Le vendeur conservera la qualité de Maître de l'Ouvrage et aura pouvoir irrévocable de passer après la vente toutes conventions d'aliénations, de constitutions 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.

La vente aura lieu aux conditions ordinaires et de droit, les frais et honoraires du notaire seront à la charge de l'acquéreur, y compris une quote-part des frais d'établissement du règlement de copropriété calculé au prorata des tantièmes acquis.

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

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 L261-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, rendant ainsi applicable la garantie prévue par l'article 1646-1 du Code Civil.

Le prix indiqué aux Conditions Particulières est prévisionnel en ce que le réservant, s'engage à le maintenir, sauf à ce qu'il soit augmenté ou diminué du montant de la différence de la T.V.A. si le taux de celle-ci a subi une modification à la date de signature de l'acte de vente.

Le prix de vente des locaux ci-dessus désignés, et ses modalités de règlement sont mentionnés dans les Conditions Particulières.

Le prix de vente ne comprend pas les frais, droits et honoraires d'actes notariés, de publicité foncière et d'établissement du règlement de copropriété contenant état descriptif de division, qui seront supportés par le réservataire lors de la signature de l'acte définitif, ainsi que le cas échéant, les frais se rapportant aux prêts sollicités par le réservataire.

ARTICLE 4 - FINANCEMENT

PRÊT(S) SOLLICITE(S) PAR LE RESERVATAIRE

Le **réservataire** déclare avoir l'intention, s'il procède à l'acquisition du bien réservé, de solliciter un ou plusieurs prêts en vue du financement de l'acquisition des biens ci-dessus désignés, en ce

compris le cas échéant le financement des travaux dont il entend se réserver l'exécution, sauf à renoncer expressément à cette intention dans les Conditions Particulières.

Le montant total de ce ou ces prêts est indiqué dans les Conditions Particulières.

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

Il s'engage à justifier au **réservant** de ces demandes. Il s'engage également à informer sans délai le **réservant** de l'obtention du ou des prêts.

Le réservataire déclare à ce sujet, qu'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 établissement 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.

Si ce ou ces prêts n'ont pas été obtenus pour une raison ne dépendant pas de la volonté du **résevataire** dans le délai de deux mois à compter de la signature du présent contrat, celui-ci sera considéré comme nul et non avenu .

ARTICLE 5 - REALISATION DE LA VENTE

La réalisation de la vente n'aura lieu qu'après la mise en place de la garantie d'achèvement prévue par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la construction et de l'habitation et au plus tard dans un **délai d'un an** à compter du jour de la signature du présent contrat.

Le projet d'acte notarié de vente ainsi que le règlement de copropriété et l'état descriptif de division seront notifiés au **résevataire** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date proposée pour la signature dudit acte.

Le **résevataire** aura la possibilité de proposer une autre date de signature comprise dans un délai de 10 jours à compter de la date proposée. L'acte authentique de vente sera reçue par Maître Isabelle BLANCHARD, notaire du vendeur.

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

ARTICLE 6 - DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la présente réservation, le **réservataire** versera dans un délai de dix jours (10) à compter des présentes, à titre de dépôt de garantie, au moyen d'un virement bancaire à un compte spécialement ouvert à son nom en l'Etude de Maître Isabelle BLANCHARD notaire à MONTREUIL, 5 % du prix de vente, faute de quoi la présente réservation serait sans effet. Le montant de cette somme, le nom et l'adresse du dépositaire sont mentionnés dans les Conditions Particulières. Il est ici précisé que, dans l'hypothèse où le virement ne serait pas effectif à la date ci-dessus fixée, le présent acte sera considérée comme caduque si bon semble au **Réservant**.

Cette somme, qui, conformément à l'article L.261-15, alinéa 3, du Code de la construction et de l'habitation est indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente :

a) s'imputera sur la fraction exigible du prix de la vente, si celle-ci se réalise, à la date de signature de l'acte authentique de vente.

b) sera restituée par le tiers détenteur, sans indemnité de part et d'autre, au **réservataire** dans les trois mois de sa demande dans les cas prévus à l'article R 261-31 du Code de la construction et de l'habitation.

c) sera, intégralement et immédiatement, restituée par le tiers détenteur, sans indemnité de part et d'autre, au **réservataire** qui n'a pas obtenu le prêt visé à l'article 4 du présent contrat.

d) sera acquise au **réservant**, qui ne pourra pas 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 au b) du présent paragraphe.

Si le **réservataire** use de son droit de rétraction prévu à l'article 11 du présent contrat, le dépôt de garantie, lui sera restitué par le dépositaire.

ARTICLE 7 - ACCES AU CHANTIER

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

ARTICLE 8 - REMISE DE DOCUMENTS

Le **réservataire** reconnaît avoir reçu :

- une notice d'information précontractuelle comportant les éléments visés aux articles L111-1 et R111-1 du Code de la consommation
- un exemplaire du présent contrat,
- une note technique sommaire prévisionnelle annexée,
- le plan masse prévisionnel de l'immeuble,
- le plan prévisionnel des locaux choisis par lui,

- l'ERP,
- le cas échéant, une notice d'information sur les conditions, droits et obligations en vue du bénéfice de la réduction d'impôts Pinel.
- un formulaire type de rétractation
- un avis d'information type relatif au droit de rétractation

ARTICLE 9 - TRAITEMENT DES RECLAMATIONS

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, 3 Avenue Adrien Moisant, 78400 CHATOU, <http://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 Judiciaire de Bobigny.

ARTICLE 10 – TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES

En sa qualité de responsable de traitement, le **réservant** s'engage à se conformer à la législation relative à la protection des données personnelles et notamment à la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Le **réservataire** est informé que les informations collectées par le **réservant** sont nécessaires à l'exécution du présent contrat et qu'il ne traitera pas de données à d'autres fins que l'exécution du présent contrat.

Le **réservant** s'engage à ne transférer ces informations qu'aux services internes et prestataires ou sous-traitants intervenant dans le cadre du présent contrat, pour les besoins du contrat.

L'ensemble des données à caractère personnel dont la communication est demandée, est nécessaire pour l'exécution des prestations du présent contrat. Le défaut de communication de ces informations empêchera donc la conclusion du contrat.

Le **réservant** s'engage à prendre toutes les précautions utiles afin de préserver la sécurité, la confidentialité et l'intégrité des données collectées et toute utilisation détournée de ces données.

Le **réservataire** dispose de la faculté d'exercer, dans les hypothèses définies par le règlement européen sur la protection des données n° 2016/679 du 27 avril 2016, ses droits d'accès, de rectification, de suppression et de portabilité portant sur les données le concernant ainsi que son droit de demander la limitation ou de s'opposer au traitement. Il peut également définir les directives relatives à l'exercice desdits droits après son décès.

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

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.

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 justice.

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.

Article 11 – NOTIFICATION

Conformément à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, reproduit à l'article 14 ci-après, le présent contrat de réservation sera adressé par le **réservant** au **réservataire** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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 de type AR24.

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 client 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 boîte email disposant de suffisamment d'espace libre pour recevoir lesdites notifications. Il s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail. 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 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 (lettre recommandée avec demande d'avis de réception en papier ou électronique) avant l'expiration du délai sus indiqué, sans avoir à justifier des motifs de sa décision, qui est irréversible.

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

PRECISIONS	
Pluralité d'acquéreurs non mariés	Notification à chacun d'eux et la rétractation d'un seul des acquéreurs implique l'impossibilité de réaliser la vente
Acquéreurs sous régime de la communauté (les deux ont signé l'avant-contrat)	Notification à chacun des époux et la rétractation d'un seul des acquéreurs implique l'impossibilité de réaliser la vente.
Acquéreur sous régime de la communauté (un seul a signé l'avant-contrat)	Notification à ce seul époux et lui seul peut exercer la faculté de rétractation. Si non-rétractation et si son conjoint devait intervenir à l'acte authentique, il faudra purger pour lui seul le délai de rétractation.
Acquéreurs sous régime de la séparation de biens (les deux ont signé l'avant-contrat)	Notification à chacun des époux et la rétractation d'un seul des acquéreurs implique l'impossibilité de réaliser la vente.
Acquéreur sous régime de la séparation de biens (un seul a signé l'avant-contrat)	Notification à ce seul époux et lui seul peut exercer la faculté de rétractation.

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

Afin de procéder à tout envoi par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des parties sont indiquées dans les Conditions Particulières.

ARTICLE 12 - 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.

ARTICLE 13 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, et notamment pour la notification prévue à l'article 11 du présent contrat, il est fait élection de domicile :

- Par le **réservant** : en son siège.
- Par le **réservataire** : à son adresse indiquée au présent acte.

ARTICLE 14 - REPRODUCTION DES TEXTES LEGAUX

Articles R.261-28 à R.261-31 du Code de la construction et de l'habitation :

Article R 261-28 : Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder cinq pour cent du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce

pourcentage est limité à deux pour cent si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans.

Article R 261-29 : Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert, au nom du réservataire, dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire.

Article R 261-30 : Le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente au moins un mois 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 un délai prévu au contrat préliminaire,

b) si le prix de vente excède de plus de cinq pour cent le prix prévisionnel révisé. Le cas échéant, conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité,

c) si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur à dix pour cent aux prévisions dudit contrat,

d) si l'un des éléments d'équipements 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 dix pour cent.

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 de restitution, le remboursement intervient dans un délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

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.

Les actes mentionnés au présent article indiquent, de manière lisible et compréhensible, les informations relatives aux conditions et aux modalités d'exercice du droit de rétractation ou de réflexion.

Tout manquement à l'obligation d'information mentionnée à l'avant-dernier alinéa est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 euros pour une personne physique et 15 000 euros pour une personne morale. Cette amende est prononcée dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre V du code de la consommation.

ARTICLE 15 - ENREGISTREMENT

Le présent contrat de réservation n'est pas soumis à la formalité de l'enregistrement. Si la formalité était cependant requise par le **réservant**, les frais et droits seraient à sa charge.

ARTICLE 16 - CARACTERISTIQUES PARTICULIERES

Performance énergétique de l'immeuble RE 2020

Le réservataire déclare avoir été informé que les biens désignés ci-dessus sont compris dans un immeuble conçu pour répondre aux exigences requises par la réglementation thermique RE2020 visant un niveau standardisé de performance énergétique, calculé de manière globale pour l'ensemble de l'immeuble, modulable selon notamment sa superficie, son usage et sa situation géographique.

Le réservataire déclare avoir été informé : du caractère standardisé du niveau de performance énergétique de l'immeuble et du bien, c'est-à-dire calculé selon un modèle de comportement (moyennes statistiques d'occupation), qui ne saurait, en aucun cas, présager du niveau de performance énergétique réel résultant de l'usage et de l'entretien du bien et de l'immeuble ; du caractère global du niveau de performance énergétique de l'immeuble dans son ensemble attesté par l'attestation RE2020 , qui ne saurait, en aucun cas, présager du niveau de performance énergétique du logement réservé, indiqué dans le diagnostic de performance énergétique (DPE) remis à la livraison ; que les consommations d'énergies prises en compte par

la RE2020 et le DPE sont celles liées au chauffage, au refroidissement, à la production d'eau chaude sanitaire. Sont donc exclues les autres consommations d'énergie, comme par exemple, l'électroménager, la bureautique ou l'informatique et l'audiovisuel.

L'attestation RT2020 tient compte des consommations d'énergie liées à l'éclairage et aux auxiliaires (auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) contrairement au DPE.

Des divergences peuvent donc apparaître entre les mentions figurant dans l'attestation RE2020 et le DPE pour les raisons mentionnées ci-dessus.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - ETAT CIVIL DU RESERVATAIRE

M

Prénom :

Née le :

Nationalité :

Profession :

Demeurant au :

Téléphone :

E-mail :

2 - DESIGNATION DES BIENS

Appartement

Parking N°, Cave N°

3 - PRIX

Prix prévisionnel TTC Euros

Taux de TVA : 20%

Le réservataire déclare pour le bien ci-dessus désigné ne pas demander le bénéfice de la réduction d'impôt Pinel visée à l'article 199 novovicies du CGI

4 - MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

Le prix sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Les appels de fonds successifs se feront selon l'échelonnement suivant sans pouvoir excéder les plafonds prévus par la loi :

- Signature notaire suivant avancement des travaux	30%
- Achèvement des fondations	35%
- Plancher haut RDC	60%
- Hors d'eau	70%
- Cloisonnement	85%
- Carrelage	92%
- Achèvement des travaux	95%
- Remise des clés	100%

5 - DEPOT DE GARANTIE

Montant :

Dépositaire : SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE Catherine HAUTEFEUILLE-HUARD et Isabelle BLANCHARD, Notaires, Associés d'une SCP titulaire d'un Office Notarial » à MONTREUIL, 1, Avenue Walwein



Relevé d'Identité Bancaire



Relevé d'Identité Bancaire
DDFIP SEINE SAINT DENIS
13 ESPLANADE JEAN MOULIN
93009 BOBIGNY CEDEX

Cadre réservé au destinataire du relevé

SCP HAUTEFEUILLE-HUARD ET BLANCHARD
NOTAIRES ASSOCIES
1 AVENUE WALWEIN
BP 115
93511 MONTREUIL CEDEX

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	0000122655V	66
Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)			
FR9640031000010000122655V66			
Identifiant International de la banque (BIC)			
CDGFRPPXXX			

6 - FINANCEMENT DE L'OPERATION

Le réservataire déclare que le financement de l'acquisition des biens, et le cas échéant de la réalisation des travaux dont il entend se réserver l'exécution, se fera au moyen de :

Montant du crédit relais :

Durée :

Taux maximum hors assurances :

Banque où le réservataire déclare que l'apport est détenu :

7 - REGULARISATION

La vente sera régularisée par acte notarié au plus tard le dans les douze mois des présentes : le notaire recevant l'acte sera Maître Isabelle BLANCHARD
adresse : 1 avenue Walwein 93100 MONTREUIL.

8 – DROIT DE RETRACTATION

Afin de procéder à tout envoi par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des parties sont ci-après indiquées :

Le Réserveur : contact@fonciere-escudier.fr

Le Réserveur : aux adresses mails indiquées ci-dessus

LE RESERVANT

***« Lu et approuvé bon
pour engagement »***

SIGNATURE

LE OU LES RESERVATAIRES

***« Lu et approuvé les conditions
particulières et générales »***

SIGNATURE(S)