



6 rue Feutrier 75018 PARIS

CONTRAT DE RÉSERVATION

DÉSIGNATION	N° de lot commercial
Appartement	
Lots secondaires	

RÉSERVATAIRE(S)	
-----------------	--

Entre les contractants ci-après identifiés, dénommés le **RESERVANT** d'une part et le **RESERVATAIRE** d'autre part, il est établi le présent contrat de réservation préliminaire à une vente en l'état futur d'achèvement :

1°) La SAS dénommée **PIERRE PROMOTION**, au capital de 145 562,00 euros, dont le siège social est à SURESNES (92150) au 40, Boulevard Henri Sellier, immatriculée au R.C.S. de Nanterre sous le N° 453 884 256, elle-même représentée par Baptiste PENNES en qualité de Directeur de programmes adjoint,

Ci-après dénommée le « **RÉSERVANT** » ou le « **VENDEUR** »

Observation étant ici faite que la société pourra substituer à elle-même dans les obligations du présent contrat toute société de son choix.

2°) Réservataire : M / Mme / Mlle _____

Prénoms (dans l'ordre de l'état civil) : _____

Né à : _____ le : _____

Profession : _____

Demeurant à : _____

Téléphone : _____ Adresse électronique : _____

Situation familiale : _____

ET/OU

Co-Réservataire : M / Mme / Mlle _____

Prénoms (dans l'ordre de l'état civil) : _____

Née à : _____ le : _____

Profession : _____

Demeurant à : _____

Téléphone : _____ Adresse électronique : _____

Situation familiale : _____

Régime matrimonial : _____

Date du mariage : _____ A : _____

Date de contrat : _____

Ci-après dénommé(e) le « **RÉSERVATAIRE** » ou l'« **ACQUÉREUR** »

Lesquels, préalablement aux conventions ci-après établies, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE DE LA SOCIETE RESERVANT

I - Le **RÉSERVANT** expose qu'il est propriétaire du terrain d'assiette du projet de construction.

Le **RÉSERVANT** déclare qu'il se propose de réaliser sur le terrain d'assiette l'opération de construction ci-après désignée et qu'à cet effet :

- Un permis de construire enregistré sous le numéro PC 075 118 23 V0003 au nom de « Accueil immobilier SASU » a été délivré par arrêté en date du 10 Juillet 2024. Ce dernier a été affiché régulièrement, constaté par huissier et est en cours de purge.
- Un transfert de permis de construire enregistré sous le numéro PC 075 118 23 V0003 T01 au nom de « PIERRE PROMOTION » a été délivré par arrêté en date du 03 Février 2025. Ce dernier a été affiché régulièrement, constaté par huissier et est en cours de purge.

Le **RÉSERVATAIRE** s'est déclaré intéressé par cette opération et a souhaité que lui soit consentie la réservation ci-après spécifiée.

II - Désignation de l'ensemble immobilier – Permis de construire – État descriptif de division et règlement de copropriété.

a) Désignation du projet

Le terrain sur lequel doit être édifié l'ensemble immobilier dont dépend le bien, objet des présentes, est situé 6 rue Feutrier 75018 PARIS sur la parcelle référencée au cadastre section BS N° 30 pour une surface approximative de 803m².

b) Projet

Le **RÉSERVANT** déclare que le projet porte sur la réhabilitation de parkings en logements du RDC bas au R+3 et la surélévation et construction de logements neufs du R+4 au R+7 qui comprendra après achèvement 34 logements.

c) Etat descriptif de division - Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier dans lequel se trouvent les biens et droits immobiliers réservés est placé sous le statut de la copropriété des immeubles bâtis résultant de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, et les textes subséquents, et est régi par un règlement de copropriété et état descriptif de division modificatif à rédiger par Maître Frédéric BÉHIN, Notaire à PARIS 7^{ème}.

CECI EXPOSÉ, les parties conviennent ce qui suit :

RÉSERVATION

Pour autant que les conditions permettant la réalisation de l'opération de construction soient réunies et que l'équilibre de l'opération soit préservé, le **RÉSERVANT** s'oblige vis-à-vis du **RÉSERVATAIRE** à lui réserver les biens et droits immobiliers ci-après désignés dans les conditions de l'article L 261-15 et des articles R 261-25 à R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation et à lui en offrir la vente en état futur d'achèvement dans les conditions ci-après définies.

Dans le délai ci-après convenu sous le paragraphe « Modalités de mise en œuvre du droit de préférence du Réservataire », le **RÉSERVANT** s'interdit de proposer la vente à l'unité des dits biens à quelque personne que ce soit autre que le **RÉSERVATAIRE** pour autant que l'économie générale du projet soit maintenue. En contrepartie, le **RÉSERVATAIRE** a versé le dépôt de garantie dont le montant est ci-après désigné.

Le **RÉSERVATAIRE** pourra substituer à lui-même toute personne morale spécialement créée pour l'opération, objet du présent contrat de réservation, sous la condition de rester solidaire du substitué pour l'ensemble des conditions et obligations stipulées à la présente convention et aux termes de l'acte de vente en état futur d'achèvement si elle se réalise.

DÉSIGNATION DES BIENS, OBJET DE LA RÉSERVATION

<u>LOT PRINCIPAL</u>	N° lot :	Étage :
DÉSIGNATION		
SURFACES	Surface Logement :	
	Balcon, Terrasse :	
	Jardin :	

LOT SECONDAIRE	N° lot :	Étage :
DÉSIGNATION		

LOT SECONDAIRE	N° lot :	Étage :
DÉSIGNATION		

QUALITE DE LA CONSTRUCTION ET DES EQUIPEMENTS
PLANS DE LA CONSTRUCTION.

En ce qui concerne l'immeuble, objet du présent contrat de réservation, il est demeuré ci-joint et annexé après mention :

- 1°) la notice descriptive technique établie conformément à l'arrêté du 10 mai 1968 ;
- 2°) les plans cotés des lots principaux réservés ;
- 3°) le plan de masse de l'ensemble immobilier ;
- 4°) l'état des risques et pollution.

L'ensemble de ces documents sera visé par les parties, les plans étant susceptibles de modifications mineures en fonction des impératifs techniques et réglementaires de la réalisation. La vente aura lieu avec garantie de contenance de la surface des locaux. Toutefois, une différence de cinq pour cent (5%) en plus ou en moins de la surface globale de l'appartement exprimée sur le plan sera tenue pour admissible et ne pourra fonder aucune réclamation.

DÉLAI PRÉVISIONNEL D'EXÉCUTION DES TRAVAUX

Le **RÉSERVANT** se propose de démarrer les travaux au plus tard à la fin du **premier trimestre 2026**, de telle sorte que l'immeuble, objet des présentes, soit achevé à la fin du **quatrième trimestre 2027**, soit au plus tard le 31 décembre 2027.

Le tout sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Seront considérées comme causes légitimes de suspension de délai :

- les intempéries, inondations, dégâts des eaux, incendies comptabilisés depuis la date d'ouverture du chantier
- les fouilles archéologiques, les travaux nécessaires au traitement de la pollution du site, autres que ceux connus au jour de la signature du présent contrat
- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes et actes de terrorisme ou accidents de chantier.
- la grève (qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes, ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier),
- la liquidation des biens, le redressement ou la liquidation judiciaire, la cessation de paiement ou la déconfiture de l'un des intervenants sur le chantier,
- 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 vendeur),
- les décisions, mesures, contraintes ou prescriptions administratives imposant des limitations ou interdictions de circulation sur les voies de desserte ou d'accessibilité au chantier,
- les mesures sanitaires prescrites par les autorités administratives ainsi que les cas d'épidémies ou de pandémies ayant une incidence sur l'organisation ou le déroulement du chantier,
- les retards imputables aux compagnies concessionnaires (ENEDIS, compagnie des eaux, ORANGE, GRDF ...) ou au concédant (chauffage urbain), la justification de ce retard sera prouvée par le double de la demande faite par le Vendeur et l'attestation du Maître d'œuvre d'Exécution constatant le retard pris sur le planning,
- les retards de paiement de l'acquéreur tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le vendeur aurait accepté de réaliser.

- la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par le RESERVANT au RESERVATAIRE au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant)
- les épidémies ou pandémies virales ou bactériennes générales, dont la pandémie actuelle de maladie à coronavirus nommée « covid-19 », ayant notamment pour conséquence la limitation de la circulation des biens et des personnes, un défaut d'approvisionnement en matériaux du chantier.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension de délai, en cas de découverte archéologique nécessitant des fouilles approfondies, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait fait obstacle à la poursuite des travaux. En cas de retard occasionné par le RÉSERVATAIRE, le différé serait égal à la durée de ce retard.

L'existence d'un cas de force majeure ou cause légitime de suspension du délai de livraison sera valablement justifié par une attestation du Maître d'œuvre de l'opération, sauf pour les retards de paiement par le **RÉSERVATAIRE**.

En outre, le **RÉSERVANT** disposera des délais normaux compatibles avec la nature des ouvrages et des choses, le cas échéant, pour parachever les ouvrages prévus dans la notice descriptive.

L'achèvement des locaux de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens réservés et composant le programme de construction n'étant pas simultané, l'acquéreur devra supporter les inconvénients susceptibles de résulter de l'exécution du programme et de son parachèvement.

DÉFINITION DE L'ACHÈVEMENT

Conformément à l'article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, il est expressément convenu que l'immeuble vendu en l'état futur d'achèvement sera réputé achevé lorsque seront exécutés les ouvrages et seront installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, dudit immeuble. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne seront pas pris en compte lorsqu'ils n'auront pas un caractère substantiel, de même que les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'emportera par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux stipulations de l'acte de vente, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du Code Civil.

PRIX

En cas de réalisation, la vente aura lieu moyennant le prix principal non révisable toutes taxes comprises, de :

€

Le prix de vente mentionné est stipulé T.T.C., T.V.A. à 20%.

Étant ici précisé :

1 - Que ce prix ne tient pas compte des frais à la charge du **RÉSERVATAIRE** résultant :

- Des frais d'acte de vente,
- Des frais de travaux supplémentaires aux prévisions de la réservation qui seraient demandés par le **RÉSERVATAIRE**,
- Des frais se rapportant aux prêts que le **RÉSERVATAIRE** a l'intention d'utiliser ou de solliciter,
- Des frais de mise en copropriété et notamment la quote-part des frais d'établissement du règlement de copropriété, calculée proportionnellement aux tantièmes qui seront attribués aux lots vendus.

2 - Qu'en cas de variation du taux de la T.V.A., soit à la hausse, soit à la baisse, cette variation sera imputée au **RÉSERVATAIRE** sur le prix de vente ou sur les appels de fonds restants dus.

MODALITÉS DE PAIEMENT DU PRIX

Conformément à l'article R. 261-14 du Code de la construction et de l'habitation, le prix dont il s'agit, tel qu'il est déterminé compte tenu des dispositions qui précèdent, est payable en fonction de l'avancement des travaux de la manière suivante :

- à concurrence de **30%** à la signature de l'acte authentique de vente (dont réservation) si le chantier a démarré ;
- à concurrence de **5%** à l'achèvement des fondations ;
- à concurrence de **20%** à l'achèvement du plancher bas du 4^{ème} étage ;
- à concurrence de **10%** à l'achèvement du plancher bas du 6^{ème} étage ;
- à concurrence de **5%** à la mise hors d'eau ;
- à concurrence de **20%** au démarrage du cloisonnement ;
- à concurrence de **5%** à l'achèvement des travaux ;
- à concurrence de **5%** à la livraison.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA FRACTION DU PRIX PAYABLE EN FONCTION DE L'AVANCEMENT DES TRAVAUX

Le **RÉSERVANT** devra, sauf accord différent entre les parties, notifier par lettre recommandée avec accusé de réception au **RÉSERVATAIRE** à l'adresse figurant au présent contrat la réalisation des événements, dont dépend l'exigibilité des fractions du prix stipulées payables à terme, au moyen d'une attestation du Maître d'œuvre certifiant les stades d'avancement des travaux.

Le paiement de chaque échéance aura lieu dans les quinze jours de la notification correspondante, sauf pour la livraison dont les modalités seront explicitement indiquées dans ladite notification.

ACCEPTATION DU RÉSERVATAIRE

Le **RÉSERVATAIRE** déclare, par les présentes, accepter, sans obligation pour lui d'acquérir, la faculté qui lui est conférée par le **RÉSERVANT** de se porter acquéreur de l'immeuble ci-dessus défini et décrit, au prix ci-dessus fixé.

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

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE DU DROIT DE PRÉFÉRENCE DU RÉSERVATAIRE

1°) Délai dans lequel l'offre de vente sera faite au RÉSERVATAIRE

L'offre de vente sera faite au **RÉSERVATAIRE** au plus tard le :

pour autant que l'ensemble des conditions permettant la réalisation de l'opération soient réunies.

La signature de l'acte authentique interviendra au plus tard **un mois** après réception de l'offre de vente en l'Etude du notaire du **RÉSERVANT**, Maître Frédéric BÉHIN, Notaire à PARIS 7ème, avec la participation éventuelle du notaire du **RÉSERVATAIRE** :

2°) Forme de vente et mode de réalisation de la vente

Le **RÉSERVANT**, ou son notaire, dans le délai indiqué ci-dessus au 1° du présent paragraphe, adressera au **RÉSERVATAIRE**, par lettre recommandée avec avis de réception, par acte extrajudiciaire ou par courrier électronique avec accusé de réception, le projet d'acte de vente en l'état futur d'achèvement des biens objets de la présente réservation et une copie du règlement de copropriété.

☐ **Notification par courrier électronique avec accusé de réception**

Le RESERVATAIRE autorise que la notification prévue à l'article R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation lui soit adressée par courrier électronique avec accusé de réception.

Le RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance des dispositions de l'article L. 100 du Code des postes et des communications électroniques ci-dessous partiellement relaté :

« I. – L'envoi recommandé électronique est équivalent à l'envoi par lettre recommandée, dès lors qu'il satisfait aux exigences de l'article 44 du règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur et abrogeant la directive 1999/93/CE.

Dans le cas où le destinataire n'est pas un professionnel, celui-ci doit avoir exprimé à l'expéditeur son consentement à recevoir des envois recommandés électroniques.

Le prestataire peut proposer que le contenu de l'envoi soit imprimé sur papier puis acheminé au destinataire dans les conditions fixées au livre Ier du présent code.

Ainsi le RESERVATAIRE demande que ladite notification lui soit adressée par recommandé électronique aux adresses électroniques suivantes :

- pour Monsieur : _____@_____,
- et pour Madame : _____@_____

Le RESERVATAIRE déclare disposer des outils informatiques lui permettant la lecture desdits fichiers, accepter et dispenser expressément le notaire soussigné de lui remettre lesdits documents en format papier, renonçant à contester la validité de ladite remise en raison du format utilisé pour les copies qui lui seront remises.

Cette notification ne pourra être faite que si toutes les conditions nécessaires à la réalisation de la vente sont réunies, notamment l'existence de la garantie d'achèvement visée à l'article R 261-21 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Conformément à l'article R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, la notification doit être faite un mois avant la date proposée pour la signature de l'acte de vente par devant Notaire, laquelle sera mentionnée dans la notification.

Si le **RÉSERVATAIRE** ne se présente pas pour la signature de l'acte de vente, une mise en demeure avec fixation d'un rendez-vous de signature lui sera adressée soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par acte extrajudiciaire.

Si le **RÉSERVATAIRE** fait connaître son intention de ne pas donner suite à la réservation, ou s'il ne se présente pas aux deux rendez-vous fixés pour la signature de l'acte de vente, ou si, s'étant présenté, il refuse de signer ou ne verse pas la partie du prix alors exigible, le **RÉSERVATAIRE** sera considéré comme ayant renoncé à l'acquisition, et le **RÉSERVANT** pourra disposer librement des biens faisant l'objet de la présente réservation.

De même toute demande formulée par le **RÉSERVATAIRE** qui aurait pour objet d'introduire dans l'acte de vente des dispositions non conformes à celles de la présente réservation sera considérée comme un refus pur et simple d'acquiescer et le **RÉSERVANT** pourra alors librement disposer des biens en faisant l'objet comme il est dit ci-dessus.

CONDITIONS DE LA VENTE

Si la vente est réalisée, elle aura lieu aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous les suivantes :

Conditions à la charge du RÉSERVATAIRE

- 1° - Le **RÉSERVATAIRE** payera tous les frais, droits et émoluments de la vente en l'état futur d'achèvement, ainsi que des présentes et de leurs suites.
- 2° - La vente aura lieu sous les stipulations des textes fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et sous toutes les charges, clauses et conditions résultant du règlement de copropriété.

Conditions à la charge du **RÉSERVANT**

La vente de l'ensemble immobilier, si elle est réalisée, aura lieu en l'état futur d'achèvement en application des articles 1601-1 et suivants du Code Civil, des articles du même Code reproduits aux articles L 261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ainsi qu'aux articles R 261-1 et suivants du même Code, aux conditions habituelles des ventes d'immeubles à construire et à celles ci-après précisées :

1° - Le **RÉSERVANT** s'oblige à remettre au **RÉSERVATAIRE** une garantie financière d'achèvement conforme aux termes de l'article R 261-21 du Code de la Construction et de l'Habitation.

2° - Pour l'exécution des travaux, le **RÉSERVANT** s'oblige à se conformer aux plans et notice descriptive susvisés dans les documents notifiés, et à effectuer les finitions intérieures conformément aux prévisions de la notice descriptive, le tout selon les règles de l'art.

Lors de la réalisation des ouvrages et sur décision du Maître d'œuvre, et nonobstant les spécifications du devis descriptif et de la notice des éléments d'équipement propres et encore des plans, des impératifs techniques, une éventuelle pénurie de matériaux, des modifications des normes de construction, l'émission de réglementations nouvelles pourront entraîner des adaptations ou des changements sans que toutefois les uns et les autres puissent avoir pour conséquence une diminution de la qualité des prestations.

Par ailleurs, les appareils et les matériaux dont le type et la marque ont été indiqués dans les notices pourront être remplacés par des appareils et matériaux de marque et type équivalent et assumant des performances qualitatives et quantitatives similaires ou comparables.

3° - L'entrée en jouissance n'aura lieu qu'à la livraison des biens vendus et après paiement du solde du prix exigible, ainsi que des indemnités de retard qui pourraient être dues.

4° - Le **RÉSERVANT** s'oblige à souscrire, conformément aux dispositions de l'article L 242-1 du Code des Assurances une assurance "DOMMAGES-OUVRAGE" et une assurance "RESPONSABILITÉ DÉCENNALE DES CONSTRUCTEURS NON RÉALISATEURS" et à en justifier le jour de la signature de l'acte authentique de vente. Il devra en outre justifier ultérieurement du paiement des primes.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La réalisation de la vente en l'état futur d'achèvement est soumise à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

a/ du fait du **RÉSERVANT**

- Absence de modification fondamentale de l'économie générale du projet pour des raisons techniques ou administratives.
- Obtention des autorisations administratives expresse devenues définitives (purgé des délais de recours des tiers, de retrait administratif et de déféré préfectoral) nécessaires à la réalisation de l'Ensemble Immobilier et des Biens.

- Purge des droits de préemption.
- Justification d'un droit de propriété régulier.
- Obtention de la garantie financière d'achèvement.
- Production d'un état hypothécaire hors formalité levé du chef du **RÉSERVANT** et des précédents propriétaires ne révélant pas d'inscriptions causées d'un montant supérieur au prix ou d'empêchement à la vente ; ou en cas d'inscriptions causées d'un montant supérieur au prix, production d'une lettre d'accord de mainlevée des créanciers inscrits.

b/ du fait du RÉSERVATAIRE

Obtention dans un délai de quarante-cinq (45) jours suivant la notification des présentes d'un ou plusieurs prêts :

D'un montant total de :	€
Avec un taux hors assurances maximum de :	%
Et d'une durée minimum de :	
Soit un apport de :	€

Le **RÉSERVATAIRE** s'engage à faire dans les plus brefs délais toutes les démarches nécessaires pour l'obtention de ce ou ces prêts et d'en justifier à première demande. Il déclare que ses revenus sont tout à fait compatibles avec l'emprunt qu'il souhaite faire.

Ce prêt ou chacun de ces prêts s'il y en a plusieurs sera réputé obtenu au sens des articles L 312-1 et L 313-1 et suivants du Code de la consommation dès réception de son offre par le **RÉSERVATAIRE** ou au plus tard 50 jours après notification des présentes.

L'obtention ou la non-obtention du ou des prêts devra être notifiée par le **RÉSERVATAIRE** au **RÉSERVANT** par lettre recommandée adressée dans les trois jours suivant l'expiration du délai ci-dessus.

En cas de défaut d'obtention du ou des prêts, le **RÉSERVATAIRE** pourra recouvrer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la condition de rapporter la justification, au plus tard dans les 50 jours définis ci-dessus, avec la lettre recommandée notifiant la non-obtention du prêt, de la ou des demandes de prêts et du refus de la ou des banques de lui accorder ce ou ces mêmes prêts.

Ces conditions suspensives devront avoir été réalisées au plus tard le jour prévu pour la signature de l'acte authentique de vente.

Concernant les conditions suspensives stipulées au seul profit du **RÉSERVATAIRE**, ce dernier pourra renoncer à s'en prévaloir aux fins de signature de l'acte de vente en état futur d'achèvement.

TRAVAUX MODIFICATIFS

Les demandes de travaux modificatifs ou supplémentaires, devront être faites au plus tard à la **finalisation des fondations**. Les demandes devront être adressées par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse :

PIERRE PROMOTION
40 boulevard Henri Sellier
92150 SURESNES

Elle devra être accompagnée du plan de vente annoté des modifications souhaitées et d'un chèque de 300.00 € à l'ordre de PIERRE PROMOTION correspondant aux frais de dossier.

Chaque nouvelle demande de TMA sera facturée d'un nouveau montant de 300.00 € complémentaires.

Après validation par le maître d'œuvre, un devis sera établi et transmis pour approbation. **LE RÉSERVATAIRE** disposera d'un délai de 10 jours pour le valider et le renvoyer.

Le paiement correspondant aux options commandées est un paiement distinct du règlement du prix de vente de l'appartement. Il ne peut être inclus dans le prix. Modalité de règlement du devis :

50% à la validation du devis par virement

50% à l'achèvement des travaux

DÉPÔT DE GARANTIE

En contrepartie de la réservation qui lui est consentie, le RÉSERVATAIRE verse sur un compte séquestre ouvert chez l'office notariale DEXTERA à Paris 7^{ème}, le montant de :

€

correspondant à _____ % du prix de vente, à titre de dépôt de garantie, indisponible, incessible et insaisissable, faute de quoi la présente réservation serait sans effet.

11/04/2022 14:59

Service Editer un RIB

Relevé d'Identité Bancaire



AGENCE DES CLIENTELES SIEGE

56 RUE DE LILLE

75356 PARIS SP 07

Cadre réservé au destinataire du relevé

SCP LE FOYER DE COSTIL LEROY
BEHIN ET BALNY NOTAIRES

20 AVENUE RAPP

75007 PARIS

Domiciliation : SIEGE SOCIAL

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000001182J	75
Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)			
FR1540031000010000001182J75			
Identifiant International de la banque (BIC)			
CDCGFRPPXXX			

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.

1° En cas de réalisation de la vente, l'indisponibilité cessera et le montant du dépôt sera viré par le dépositaire au compte du vendeur pour servir au paiement de la fraction du prix payable par l'acquéreur le jour de la signature de l'acte de vente, a due concurrence.

2° Au cas où le Réservant n'offrirait pas la vente dans le délai ci-dessus fixé, ou bien au cas où la vente serait offerte et où le Réservataire renoncerait à acquérir pour l'une de ces causes visée aux alinéas b), c), d), e) de l'article R 261-31 ci-après reproduit du Code de la Construction et de l'habitation ouvrant droit au remboursement du dépôt, ou par suite de la non réalisation de l'une des conditions suspensives stipulées aux présentes, le Réservataire devra notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa demande motivée de remboursement au réservant et au dépositaire. Le Réservant devra, dans le délai de quinzaine après l'émission de la demande de remboursement, faire connaître au réservataire et au dépositaire s'il reconnaît ou s'il conteste le droit du réservataire au remboursement. S'il reconnaît son droit ou à défaut de contestation dans le délai de quinzaine susvisé, le dépositaire devra rembourser le dépôt, sans retenue ni pénalité, 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.

3° Au cas où, la vente lui ayant été offerte, le Réservataire renoncerait à acquérir pour une cause autre que celles visées au 2° du présent article alors que l'ensemble des conditions suspensives auraient été par ailleurs réalisées, le montant du dépôt de garantie serait acquis au Réservant auquel il serait versé par le dépositaire sur justification par le Réservant de la notification de l'offre de vente visée au 2° du paragraphe MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE DU DROIT DE PRÉFÉRENCE DU RÉSERVATAIRE ci-dessus et si, dans le délai de 45 jours à compter de l'envoi de cette offre, le dépositaire n'a pas reçu une demande de remboursement du Réservataire faite conformément aux prévisions du 2° du présent article.

REPRODUCTIONS LÉGALES

Conformément aux énonciations de l'article R 261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, sont ici reproduites les dispositions des articles R 261-28 à R 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 **RESERVATAIRE** dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un Notaire. Les dépôts des **RESERVATAIRES** des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par **RESERVATAIRE**.

Article R 261-30

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

Article R 261-31

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

- a) si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du **RÉSERVANT** dans le délai prévu au contrat préliminaire ;
- b) si le prix de vente excède de plus de 5% le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité ;
- c) si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10% aux prévisions dudit contrat ;

- 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 10%.

Dans les cas prévus au présent article, le **RESERVATAIRE** notifie sa demande de remboursement au **RÉSERVANT** 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.

Etat des Risques et Pollutions – Aléas naturels miniers ou technologiques, sismicité potentiel radon, sols pollués et zones de bruit des aérodromes

La loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages, a créé dans son article 77, codifié à l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, une obligation d'information en cas d'acquisition ou de location de tout bien immobilier (bâti et non bâti) situé en zone de sismicité ou/et dans un plan de prévention des risques prescrit ou approuvé.

De même, la loi du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités a créé dans son article 94, codifié à l'article L. 112-11 du Code de l'urbanisme, une obligation d'information en cas d'acquisition ou de location d'un bien immobilier (bâti ou non bâti constructible) à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et habitation situé dans une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit.

Sont demeurés ci-après annexés, après avoir été visés par les parties, l'Etat des Risques et Pollutions mentionnant les aléas naturels, miniers ou technologiques, les risque de sismicité liés au radon et aux sols pollués, par abréviation ERP, établi depuis moins de six mois, ainsi que l'état des nuisances sonores aériennes relatifs aux biens objet des présentes.

En outre, le RESERVANT déclare qu'à sa connaissance :

- les biens à ce jour édifiés sur le terrain d'assiette de l'ensemble immobilier projeté n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L 125-2 ou L 128-2 du Code des assurances, survenu pendant la période durant laquelle il était propriétaire du dit bien ;
- et qu'il n'a pas connaissance du versement d'une telle indemnité au titre de sinistres intervenus préalablement aux présentes.

GARANTIES

Il est ci-après sommairement récapitulé les garanties dont bénéficiera le **RESERVATAIRE** devenu l'acquéreur, au titre de la vente en état futur d'achèvement :

Tableau récapitulatif des garanties

Garantie	Délai	Point de départ	Texte
Vices apparents ou défauts de conformité apparents (avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession)	1 mois (action dans l'année)	Le plus tardif des 2 événements : Réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	1642-1 et 1648 Code civil
Isolation phonique	1 an	Prise de possession	L. 124-4 C.C.H

Bon fonctionnement éléments d'équipements dissociables	2 ans	Réception	1792-3 Code civil
Dommages : - compromettant la solidité de l'ouvrage ; - rendant impropre l'ouvrage à sa destination ; - ou bien affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables	10 ans	Réception	1646-1, 1792 et 1792-2 Code civil

MODALITÉS DE RÉTRACTATION

Conformément aux dispositions des articles L. 271-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, le **RESERVATAIRE** aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de 10 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui notifiant l'acte.

Le **RESERVATAIRE** exercera, le cas échéant, sa faculté de rétractation auprès du **RÉSERVANT** soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit par courrier électronique avec accusé de réception avant l'expiration du délai sus-indiqué.

Dans ce cas, le dépôt de garantie devra être restitué au Réservataire par le dépositaire, sans retenue ni pénalité dans le meilleur délai.

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

Reproduction des articles L. 271-1 et L. 271.2 du Code de la construction et de l'habitation – Faculté de rétractation

Article L. 271-1

« 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. »

Article L. 271-2

«Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L.271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours.

Est puni de 30 000 € d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus. »

NOTIFICATIONS

Toutes notifications à faire en vertu des présentes pourront l'être valablement au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

LITIGES

En cas de litiges sur l'interprétation ou l'exécution des présentes, les tribunaux du lieu de situation de l'immeuble seront seuls compétents.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, il est fait élection de domicile :

- Pour le **RESERVANT**, en son siège social indiqué en tête des présentes,
- Pour le **RESERVATAIRE**, en son domicile indiqué en tête des présentes.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de

l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Les Parties conviennent par les présentes de signer électroniquement le présent contrat de réservation en application des dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil, par l'intermédiaire du prestataire de services DocuSign, qui assurera la sécurité et l'intégrité des copies numériques du présent contrat de réservation conformément à la réglementation en vigueur relative à la signature électronique.

Chaque Partie s'engage à prendre toutes les mesures appropriées pour que la signature électronique du présent contrat de réservation soit effectuée par son représentant dûment habilité aux fins des présentes.

Chaque partie reconnaît et accepte que la signature du présent contrat de réservation par le biais du processus électronique susmentionné est effectuée en toute connaissance de la technologie mise en œuvre, de ses conditions d'utilisation et de la réglementation en vigueur relative à la signature électronique et, par conséquent, renonce irrévocablement et inconditionnellement à tout droit que cette Partie pourrait avoir d'engager une réclamation et/ou une action judiciaire, découlant de, ou liés à, directement ou indirectement, la fiabilité dudit processus de signature électronique et/ou la preuve de son intention de conclure le présent contrat de réservation par le biais du processus électronique susmentionné.

Fait à :

Le :

En ___ exemplaires originaux

LE RESERVANT

LE RESERVATAIRE

ANNEXE AU CONTRAT DE RÉSERVATION

De M. / Mme :

Appartement N°

Les conditions définies dans la présente annexe prévalent sur le contrat de réservation de base.

Fait à :

Le :

LE RÉSERVANT

LE RÉSERVATAIRE