

CONTRAT DE RÉSERVATION

► **CONDITIONS GENERALES**

Le consommateur ne bénéficie pas d'un droit de rétractation pour un achat effectué dans une foire ou dans un salon.

(Article L.224-59 du Code de la consommation)

LE PRESENT CONTRAT COMPORTE DES CONDITIONS GÉNÉRALES ET DES CONDITIONS PARTICULIÈRES QUI FORMENT UN TOUT INDISSOCIABLE. DANS L'ORDRE DES PIÈCES, LES CONDITIONS PARTICULIÈRES PRÉVAUDRONT.

ARTICLE 1 - OBJET DU CONTRAT

Par le présent contrat, le RESERVANT s'engage, s'il réalise le programme immobilier, à proposer au RESERVATAIRE, par préférence à tout autre, d'acquérir en leur état futur d'achèvement, conformément aux dispositions des articles L.261-1 à L.261-22 et R.261-1 à R.261-33 du Code de la construction et de l'habitation, aux conditions ci-après fixées, les biens désignés aux Conditions Particulières (article 2 « Désignation des locaux ») et les droits y attachés, tels qu'ils résultent de la notice descriptive sommaire annexée au contrat, des plans provisoires et de la notice d'information précontractuelle, tels que ces biens existeront et se composeront après achèvement complet de la construction avec toutes leurs dépendances.

Néanmoins, si en cours de commercialisation, le RESERVANT constate ne plus être en mesure de réaliser le programme immobilier dans les conditions économiques prévues, il se réserve le droit de proposer à un investisseur et/ou à un bailleur social, la « vente en bloc » dudit programme, ce que le RESERVATAIRE accepte expressément. Le présent contrat sera en conséquence caduc, si bon semble au RESERVANT, en cas de signature entre le RESERVANT et un investisseur ou bailleur social d'un contrat de réservation portant sur tout ou partie du programme en vue de sa « vente en bloc ». Le RESERVANT informera le RESERVATAIRE de cette « réservation en bloc » dans le délai d'un mois de sa signature et lui remboursera le dépôt de garantie sans que le RESERVATAIRE ne puisse prétendre à aucune indemnité.

ARTICLE 2 - FACULTE DE RETRACTATION

Conformément à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, reproduit à l'article 13 ci-après, le présent contrat de réservation, avec ses annexes, sera adressé par le RESERVANT au RESERVATAIRE par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par courrier recommandé électronique, si le RESERVATAIRE en a accepté le principe à l'article 10.2 des Conditions Particulières.

Le RESERVATAIRE aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de dix (10) jours à compter du lendemain du premier avis de passage ou de la réception du mail d'information, par un tiers indépendant chargé de l'acheminement, de l'envoi prochain d'un courrier électronique recommandé.

Le RESERVATAIRE exercera, le cas échéant, sa faculté de rétractation auprès du RESERVANT par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou courrier recommandé électronique avant l'expiration du délai sus indiqué.

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

ARTICLE 3 - DÉSIGNATION DES BIENS OBJET DE LA RÉSERVATION

CARACTERISTIQUES GÉNÉRALES :

Les biens réservés sont désignés dans les Conditions Particulières (article 2 « Désignation des locaux »).

La consistance et les caractéristiques techniques de cet immeuble résultent des documents listés à l'article 4 ci-après.

Le consommateur ne bénéficie pas d'un droit de rétractation pour un achat effectué dans une foire ou dans un salon.

(Article L.224-59 du Code de la consommation)

Les plans visés ci-dessus, signés des deux Parties, sont susceptibles d'être modifiés par le RESERVANT dans la mesure où ces modifications seraient rendues nécessaires pour leur réalisation définitive pour des raisons administratives ou techniques, et notamment la création de gaines, faux plafonds ou soffites et la modification de l'emplacement ou de l'emprise de ceux-ci. Le RESERVANT précise également que les cotes exprimées ne sont qu'indicatives, des différences d'un maximum de cinq pour cent (5%) de la surface habitable totale exprimée par eux étant tenue pour admissibles et ne pouvant fonder aucune réclamation.

De la même façon, et le cas échéant, la superficie du terrain, du jardin, de la terrasse et/ou du balcon est donnée à titre indicatif et pourra varier dans la proportion de dix pour cent (10%).

L'implantation des parkings, leurs dimensions et leurs volumes seront susceptibles d'être modifiées, notamment par la mise en place et/ou la création de tous conduits d'évacuation et/ou conduits d'alimentation (eau, gaz, électricité, téléphone, réseaux divers...) et/ou soffites. En effet, lors de la mise au point du dossier d'exécution technique par l'entreprise et l'architecte ou maître d'œuvre, des variations peuvent intervenir en fonction des nécessités techniques et réglementaires.

Il est convenu que les stipulations ci-dessus ne s'appliqueront pas aux diminutions de surfaces consécutives à des travaux modificatifs ou complémentaires réalisés à la demande du RESERVATAIRE.

L'immeuble à édifier est destiné à être vendu par appartements, maisons ou locaux placés sous le régime de la copropriété des immeubles bâtis régi par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et/ou une division gérée par une association syndicale libre (ASL).

CARACTÉRISTIQUES PARTICULIÈRES :

Le RESERVATAIRE déclare parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'immeuble que le RESERVANT se propose d'édifier, dont les précisions sont apportées à l'article 11 des Conditions Particulières.

Performance énergétique de l'immeuble

Le RESERVATAIRE déclare avoir été informé que les biens désignés ci-dessus sont compris dans un immeuble conçu selon les méthodes de la réglementation thermique applicable à la date de dépôt du permis de construire. Celle-ci ainsi que les éventuels labels et certifications sont précisés, le cas échéant, dans les Conditions Particulières.

ARTICLE 4 - REMISE DE DOCUMENTS

Le RESERVANT adressera au RESERVATAIRE, dans les conditions de l'alinéa 2 de l'article 16 des présentes Conditions Générales, avec un exemplaire du présent contrat, les documents suivants, signés des deux Parties :

- La notice descriptive sommaire, ci-annexée,
- La notice d'information précontractuelle, ci-annexée,
- Le plan provisoire des locaux choisis par lui, avec leur localisation dans l'immeuble, ci-annexé,
- Le plan du sous-sol avec la désignation de la place de parking ou le plan du parc de stationnement, dans lequel une place est réservée, ci-annexé,
- Le cas échéant, un état des risques pollution (ERP) ci-annexé,
- Le cas échéant, un document d'information relatif au plan d'exposition au bruit (PEB).

Le consommateur ne bénéficie pas d'un droit de rétractation pour un achat effectué dans une foire ou dans un salon.

(Article L.224-59 du Code de la consommation)

ARTICLE 5 - PRIX

Le présent contrat préliminaire est conclu à un prix TVA comprise au taux fixé dans les Conditions Particulières.

Toute modification du taux de la TVA et de ses modalités d'application éventuellement particulières sera répercutée sur ce prix, de même pour tout impôt, taxe ou redevance qui deviendrait applicable à l'acte de vente, et sera supportée par le RESERVATAIRE.

Le prix de vente et ses modalités de règlement sont mentionnés dans les Conditions Particulières (articles 5 « Prix » et 6 « Echancier de paiement »).

Le prix indiqué aux Conditions Particulières est ferme, définitif et non révisable en ce que le RESERVANT s'engage à le maintenir, sauf à ce qu'il soit augmenté ou diminué du montant de la différence de la TVA si le taux de celle-ci a subi une modification à la date de signature de l'acte de vente.

Le prix de vente ne comprend pas les frais, droits et honoraires d'actes notariés, de publicité foncière et d'établissement du règlement de copropriété, dépôts des pièces, de prêt, les frais de procuration éventuelle, la quote-part de l'état descriptif de division de propriété, frais d'appels de fonds différés, de relance, qui seront supportés par le RESERVATAIRE lors de la signature de l'acte définitif, ainsi que le cas échéant, les frais se rapportant aux prêts sollicités par le RESERVATAIRE et les travaux modificatifs acquéreurs (TMA) tels qu'exprimés à l'article 12 ci-après.

TVA A TAUX REDUIT

Informations et déclarations des Parties en cas de TVA à 5,5 % :

- Conformément aux dispositions des 11 et 11 bis du I) de l'article 278 sexies du Code général des impôts¹ reproduites ci-après et applicables au jour de la conclusion du présent contrat de réservation, et compte tenu de sa localisation, l'immeuble objet de la vente est éligible à la TVA au taux réduit de 5,5 % ;
- Le RESERVANT déclare que la surface du logement, mentionnée à l'article 2 des présentes Conditions Particulières, respecte les plafonds de prix de vente fixés par la loi ;
- Le RESERVATAIRE déclare remplir l'ensemble des conditions fixées au 11 du I) de l'article 278 sexies du Code général des impôts pour bénéficier de la TVA à taux réduit de 5,5 % sur le prix de vente des biens ci-dessus désignés, et notamment destiner ce bien à l'usage de sa résidence principale ;
- Le RESERVATAIRE dispose de ressources (« revenu fiscal de référence » indiqué sur l'avis d'imposition en N-2) inférieures aux plafonds de ressources prévus à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation majorés de 11% (cf. le tableau ci-après reproduits).

¹ 11 et 11 bis du I) de l'article 278 sexies du Code général des impôts :

(...)

11. Les livraisons d'immeubles et les travaux réalisés en application d'un contrat unique de construction de logements dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété à usage de résidence principale, destinés à des personnes physiques dont les ressources à la date de signature de l'avant-contrat ou du contrat préliminaire ou, à défaut, à la date du contrat de vente ou du contrat ayant pour objet la construction du logement ne dépassent pas les plafonds prévus à la première phrase du huitième alinéa de l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation et situés dans des quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 précitée ou entièrement situés à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers.

11 bis. Les livraisons d'immeubles et les travaux réalisés en application d'un contrat unique de construction de logements dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété à usage de résidence principale, destinés à des personnes physiques dont les ressources à la date de signature de l'avant-contrat ou du contrat préliminaire ou, à défaut, à la date du contrat de vente ou du contrat ayant pour objet la construction du logement ne dépassent pas les plafonds prévus à la première phrase du huitième alinéa de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et situés, à la date du dépôt de la demande de permis de construire, dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville définis à l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine qui font l'objet d'un contrat de ville prévu à l'article 6 de la même loi ou entièrement situés, à la même date, à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers ou, à la condition que ces quartiers fassent l'objet d'une convention prévue à l'article 10-3 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 précitée, intégrés à un ensemble immobilier entièrement situé, à la même date, à moins de 500 mètres de la limite de ces quartiers et partiellement à moins de 300 mètres de cette même limite.



Le consommateur ne bénéficie pas d'un droit de rétractation pour un achat effectué dans une foire ou dans un salon.

(Article L.224-59 du Code de la consommation)

Le RESERVATAIRE est informé que dans l'hypothèse d'une déclaration erronée, il sera redevable du complément de la taxe sur la valeur ajoutée résultant de la différence entre le taux réduit et le taux normal.

Le RESERVATAIRE est également informé qu'en cas de cession du logement dans les dix (10) ans, il sera redevable du complément de taxe sur la valeur ajoutée résultant de la différence entre le taux réduit et le taux normal de TVA, diminué d'un dixième par année de détention à compter de la première année².

Ainsi, en cas de remise en cause de l'application des dispositions des 11 et 11 bis du I) de l'article 278 sexies du Code général des impôts (taux de TVA réduit), le RESERVATAIRE s'engage à payer au RESERVANT à titre de complément de prix cette différence de taxe dans les quinze (15) jours de la réception de la lettre adressée par le RESERVANT lui demandant le règlement de ce complément de prix.

A défaut de paiement dans le délai ci-dessus, les pénalités et action résolutoire, stipulées à l'article 6 ci-après, pourront être mise en jeu par le RESERVANT pour garantir le paiement du complément prix correspondant au différentiel de taxe sur la valeur ajoutée.

Plafonds de ressources au 1^{er} janvier 2024 (fixés par l'Etat)

Composition du foyer fiscal	Paris et communes limitrophes	Reste de l'Ile de France	Autres régions
Personne seule	37 581 €	37 581€	32 673€
2 personnes sans personne à charge (hors jeune couple*) ou 1 personne seule en situation de handicap**	56 169€	56 169€	43 633€
3 personnes ou 1 personne seule avec 1 personne à charge ou jeune couple* ou 2 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap	73 630 €	67 517€	52 471€
4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge ou 3 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap	87 909€	80 875€	63 347 €
5 personnes ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge ou 4 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap	104 592€	95 739 €	74 518€
6 personnes ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge ou 5 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap	117 694€	107 738€	83 983€
Par personne supplémentaire	+ 13 116 €	+ 12 005€	+ 9 368 €

² Le bénéfice du taux réduit ne sera pas remis en cause dans les cas de survenance, pour le RESERVATAIRE ou son conjoint, des événements suivants :

- décès ;
- décès d'un descendant direct faisant partie du ménage ;
- mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement en cause ;
- chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à l'institution nationale publique mentionnée à l'article L. 5312-1 du code du travail (C.trav.) ;
- délivrance d'une carte d'invalidité définie à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles (CASF) ;
- divorce ou dissolution d'un pacte civil de solidarité entre les cohabitants ;
- mariage ou conclusion d'un pacte civil de solidarité, à condition que le bien n'ait pas été acquis par les ou l'un des futurs époux ou partenaires dans le cadre d'une indivision ;
- naissance d'un enfant ;
- délivrance d'une carte d'invalidité définie à l'article L. 241-3 du CASF à l'un des enfants à charge.

Le consommateur ne bénéficie pas d'un droit de rétractation pour un achat effectué dans une foire ou dans un salon.

(Article L.224-59 du Code de la consommation)

** deux personnes mariées ou partenaires de Pacs ou concubins, sans enfant, dont la somme des âges révolus n'excède pas 55 ans.*

*** La personne en situation de handicap est celle titulaire de la carte « mobilité inclusion » portant la mention « invalidité » prévue à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles.*

Plafonds Prix de vente 2024 :

	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Prix en euros HT par m ² de surface utile	5 941	4 501	3 605	3 147	2 751

ARTICLE 6 - PRÊT(S) SOLLICITÉ(S) PAR LE RESERVATAIRE

Le RESERVATAIRE déclare dans les Conditions Particulières le mode de financement du prix de son acquisition.

Dans l'hypothèse où le RESERVATAIRE ferait appel à des prêts bancaires, conformément aux dispositions des articles L.312-1 et suivants du Code de la Consommation relative à l'information et à la protection de l'emprunteur dans le domaine immobilier, les présentes seront soumises à la condition suspensive de l'obtention par le RESERVATAIRE, au plus tard dans le délai stipulé aux Conditions Particulières, d'une ou plusieurs offre(s) de prêt dont les caractéristiques principales sont énoncées auxdites Conditions Particulières.

Le RESERVATAIRE s'engage à déposer auprès du ou des organismes de son choix, à compter de la réception par ce dernier des présentes signées par les deux Parties, toutes les pièces nécessaires à l'établissement du dossier de demande de prêt. Le RESERVATAIRE s'engage à transmettre au RESERVANT copie de la(les) demande(s) de prêt(s) au plus tard dans les huit jours de son dépôt.

Par suite, les présentes sont soumises à la condition suspensive de l'obtention par le RESERVATAIRE au plus tard quatre-vingt-dix (90) jours suivant leur signature, du ou des prêts sus-indiqués.

La matérialité de l'obtention du prêt est caractérisée par la transmission d'une offre de prêt de l'organisme prêteur ou de tout établissement qui serait susceptible d'accorder un crédit répondant aux caractéristiques stipulées dans les Conditions Particulières.

Le RESERVATAIRE s'engage à informer le RESERVANT de toutes les diligences accomplies et plus particulièrement de l'obtention ou du refus du ou des prêts en lui transmettant une copie de l'offre de prêt ou de la(les) lettre(s) de refus de prêts, au plus tard dans les huit (8) jours de leur réception.

Chaque lettre de refus de prêt bancaire doit énoncer au minimum les mentions suivantes : Nom du RESERVATAIRE, nom et adresse du programme immobilier, montant du financement demandé, taux d'emprunt, durée du crédit, date de dépôt de la demande de prêt, mention et date du refus.

A défaut de justification, telle que prévue ci-avant, dans le délai prescrit, les présentes seront réputées caduques de plein droit, sans formalité judiciaire, mise en demeure, ni même notification de quelque sorte que ce soit, si bon semble au RESERVANT, ce que le RESERVATAIRE reconnaît expressément accepter. Le sort du dépôt de garantie sera réglé selon les modalités énoncées à l'article 10 « Dépôt de garantie » et le RESERVANT deviendrait libre de disposer comme il l'entendra des biens réservés par les présentes.

Dans le cas où le RESERVATAIRE ne respecterait pas ces engagements, le RESERVANT pourra soit se prévaloir des dispositions de l'Article 1178 du Code civil selon lequel la condition est réputée accomplie lorsque son bénéficiaire en a empêché l'accomplissement, soit invoquer la caducité des présentes. Dans cette seconde hypothèse, le RESERVANT conservera à titre de dédommagement le montant du dépôt de garantie visé à l'article 7 des Conditions Particulières.



Le consommateur ne bénéficie pas d'un droit de rétractation pour un achat effectué dans une foire ou dans un salon.

(Article L.224-59 du Code de la consommation)

ARTICLE 7 - CONDITIONS SUSPENSIVES À LA RÉALISATION DU PROGRAMME

La conclusion de la vente en application du présent contrat de réservation est consentie et acceptée sous réserve de la réalisation des conditions suspensives suivantes :

1/ Au bénéfice du RESERVANT et du RESERVATAIRE :

- Acquisition du ou des terrain(s) aux charges et conditions de la promesse ou du compromis de vente qui a été consenti au RESERVANT ;
- Obtention des autorisations administratives (permis de construire, permis de démolir...);
- Purge du recours des tiers, gracieux ou contentieux, de déféré préfectoral contre les autorisations administratives et absence de leur retrait dans les délais légaux ;
- Obtention 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.

Le RESERVANT s'oblige à informer le RESERVATAIRE 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 au RESERVATAIRE dans le délai d'un (1) mois.

2/ Au bénéfice exclusif du RESERVATAIRE : Obtention du ou des prêts dont il est fait état dans un délai de 3 mois du dépôt de sa ou de ses demandes.

ARTICLE 8 - CARACTERISTIQUES DE LA VENTE

FORME DE LA VENTE :

Le RESERVANT 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.261-3 et suivants et R.261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

GARANTIES ET ASSURANCES :

Garantie d'achèvement

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

Garantie des vices et défauts de conformité apparents

En application de l'article L.261-5 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 et défauts de conformité apparents. Cette action en garantie doit être engagée dans un délai d'un an suivant l'expiration du délai d'un mois susvisé.

Garantie d'isolation phonique

En application de l'article L.124-4 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie d'isolation phonique, pendant un an à compter de la prise de possession.

Le consommateur ne bénéficie pas d'un droit de rétractation pour un achat effectué dans une foire ou dans un salon.

(Article L.224-59 du Code de la consommation)

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 la réception intervenue entre le RESERVANT (maître d'ouvrage) et les entreprises.

Garantie décennale

En application de l'article L.261-6 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.

Assurances

En application de l'article L.242-1 du Code des assurances, le RESERVANT souscrira une assurance « Dommage Ouvrage », une assurance « Responsabilité civile décennale des constructeurs non-réalisateur ». Il sera remis au notaire de l'opération une note de couverture valant attestation d'assurance, puis le contrat « Dommage Ouvrage » indiquant la prise en charge de l'opération.

CONDITIONS DE LA VENTE

La vente, si elle se réalise, aura lieu 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 (C.C.H.) et notamment sous celles indiquées ci-dessous.

Les locaux seront vendus dans l'état conforme au (x) plan (s) et à la notice descriptive sommaire annexés aux présentes, sous réserve des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter à la construction, pour des raisons d'ordre technique ou administratif.

Le RESERVATAIRE, devenu acquéreur :

- * sera propriétaire, par le seul fait de la signature de l'acte de vente, des ouvrages alors existants,
- * deviendra propriétaire des ouvrages à venir, au fur et à mesure de leur exécution,
- * en aura la jouissance à la livraison des biens objets des présentes ; il acquittera, à compter du jour de cette entrée en jouissance et dans les conditions prévues par le règlement de copropriété de l'immeuble, les charges afférentes aux lots vendus,
- * acquittera les droits, taxes et honoraires et, d'une manière générale, tous les frais entraînés par la vente et ceux afférents aux prêts nécessaires à la réalisation de son acquisition (notamment frais de règlement de copropriété et de cahier des charges).

Remarques :

Si l'ensemble immobilier réalisé dont dépend le lot, objet du présent contrat, est composé de plusieurs bâtiments construits par tranches et d'appartements dont l'achèvement peut ne pas être simultané, le RESERVATAIRE s'engage dès à présent à supporter les inconvénients inhérents à la parfaite et définitive finition du chantier et renonce expressément à tout recours pour trouble de jouissance de ce fait.

Le consommateur ne bénéficie pas d'un droit de rétractation pour un achat effectué dans une foire ou dans un salon.

(Article L.224-59 du Code de la consommation)

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.

ARTICLE 9 - RÉALISATION DE LA VENTE

La réalisation de la vente aura lieu au plus tard à la date et dans les conditions stipulées à l'alinéa 2 de l'article 3 des Conditions Particulières, pour autant que les conditions préalables énoncées à l'article 7 ci-avant soient remplies.

L'acte authentique de vente sera reçu par le notaire du RESERVANT devenu vendeur.

Le RESERVANT informe le RESERVATAIRE que le notaire en charge du programme notifiera au RESERVATAIRE le projet d'acte de vente définitif avec les pièces devant lui être remises, par lettre recommandée papier avec accusé de réception ou par lettre recommandée électronique avec accusé de réception conformément aux dispositions de l'article 1127-5 du Code Civil et de son décret d'application n° 2011-144 du 2 février 2011, dans les conditions de l'alinéa 2 de l'article 16 des présentes Conditions Générales, un (1) mois au moins avant la date proposée pour la signature dudit acte qui sera indiquée dans la notification.

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

A cette fin, le RESERVATAIRE déclare expressément accepter de recevoir par voie électronique ledit projet d'acte de vente ainsi que l'ensemble des pièces devant lui être remises sur la ou les adresse(s) email mentionnée à l'article 1 des Conditions Particulières.

Si plusieurs RESERVATAIRES utilisent la même adresse e-mail, chacun déclare avoir un accès à ladite boîte e-mail et lesdits réservataires se donnent pouvoir réciproque pour retirer la lettre recommandée électronique.

Le RESERVATAIRE reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a indiqué ci-dessus, tant pour son accès et sa gestion que la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder. Le RESERVATAIRE s'engage à signaler au RESERVANT immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail. Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par le RESERVATAIRE au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par le RESERVATAIRE et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

Par suite, le RESERVATAIRE reconnaît :

- que la notification pourra intervenir par voie électronique à l'adresse e-mail sus-indiquée ce qu'il a expressément accepté ; cette notification devant lui permettre de :
 - prendre connaissance du projet d'acte et de l'ensemble des pièces devant lui être remises;
 - comparer ses conditions avec le contrat de réservation.
- qu'il lui appartiendra de s'assurer, sous sa seule responsabilité, qu'il sera en mesure de recevoir, télécharger et éventuellement imprimer les pièces jointes du message électronique,
- qu'il disposera d'un délai d'un mois à compter de la notification par voie électronique du projet pour analyser ces pièces ainsi que celles ayant fait l'objet d'un dépôt à l'Etude du notaire en charge du programme
- qu'il pourra, s'il le souhaite, se porter acquéreur avant l'expiration du délai d'un mois.

Le RESERVATAIRE pourra toutefois accepter une réduction du délai de notification d'un mois susvisé, à compter du jour où les conditions ci-dessus seront réalisées.

Le consommateur ne bénéficie pas d'un droit de rétractation pour un achat effectué dans une foire ou dans un salon.

(Article L.224-59 du Code de la consommation)

Dans l'hypothèse où la date notifiée ne conviendrait pas au RESERVATAIRE, pour une raison quelconque, celui-ci pourra proposer :

- Soit une date antérieure à la date notifiée, renonçant ainsi de son plein gré du délai légal d'un mois,
- Soit une date comprise dans un délai maximum de 10 jours à compter de la date notifiée.

Si le RESERVATAIRE n'avait pas signé l'acte authentique à la date fixée dans les conditions ci-dessus, le RESERVANT lui adresserait, par acte extra-judiciaire ou dans les conditions prévues à l'alinéa 2 de l'article 16 *infra*, au libre choix du RESERVANT, une sommation de se présenter aux jour et heure fixés, en l'étude du notaire désigné à l'article 3 des Conditions Particulières, à l'effet de procéder à la régularisation de la vente.

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

Dans le cas cité ci-dessus comme dans celui où le RESERVATAIRE ferait connaître son intention de ne pas donner suite à la présente réservation, le RESERVANT recouvrera sa pleine et entière liberté de vendre les locaux réservés à toute autre personne de son choix et ce dernier sera fondé à conserver, à titre d'indemnité, le dépôt de garantie du RESERVATAIRE, conformément aux stipulations du d) de l'article 10 ci-après.

Si l'acte authentique de vente n'est pas régularisé à la date prévue aux Conditions Particulières du fait du RESERVATAIRE, il sera redevable de plein droit, sans formalité préalable, d'une indemnité de retard d'un pour cent (1%) du prix TTC par mois, tout mois commencé étant dû en entier, sans que cette indemnité de retard ne soit créatrice de droits pour le RESERVATAIRE.

La vente ne sera parfaite que par la signature de l'acte de vente à laquelle le transfert de propriété est expressément subordonné.

ARTICLE 10 - DÉPOT DE GARANTIE

En contrepartie du présent contrat de réservation, le RESERVATAIRE verse ce jour, dès après la signature des présentes, sur un compte spécialement ouvert à son nom auprès d'un dépositaire, une somme à titre de dépôt de garantie, faute de quoi le présent contrat de réservation serait sans effet. Le montant de cette somme, le nom et l'adresse du dépositaire ainsi que les modalités de versement sont mentionnés dans les Conditions Particulières.

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, sauf si le RESERVATAIRE entend financer, par un prêt bancaire, l'intégralité du montant de son acquisition. Dans ce cas, le RESERVATAIRE qui aura prévenu le RESERVANT du sort qu'il entend réserver au dépôt de garantie, au moins un (1) mois avant la réitération de l'acte, se verra restituer celui-ci dans un délai maximum d'un (1) mois suivant la signature de l'acte notarié.
- b) Si le RESERVATAIRE use de son droit de rétraction prévu à l'article 2 des présentes Conditions Générales, le dépôt de garantie, effectué ce jour, lui sera restitué par le dépositaire dans le délai d'un (1) mois.
- c) Sera restituée par le dépositaire, sans indemnité de part et d'autre, au RESERVATAIRE dans les trois (3) mois de sa demande écrite (par lettre recommandée avec demande d'avis de réception) et justifiée dans les cas prévus à l'article R.261-31 du Code de la construction et de l'habitation ci-après expressément rappelés à l'article 13. Le RESERVANT devra, dans un délai de quinzaine après

Le consommateur ne bénéficie pas d'un droit de rétractation pour un achat effectué dans une foire ou dans un salon.

(Article L.224-59 du Code de la consommation)

l'émission de la demande de remboursement, faire connaître au RESERVATAIRE et au dépositaire s'il reconnaît ou s'il conteste le droit du RESERVATAIRE au remboursement. En cas de contestation du RESERVANT, l'indisponibilité ne cessera qu'après décision de justice.

- d) Sera acquise au RESERVANT, qui ne pourra pas demander une quelconque autre indemnité, et qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le RESERVATAIRE ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celles énoncées à l'article R.261-31 du Code de la construction et de l'habitation. A ce titre, le RESERVATAIRE donne d'ores et déjà ordre irrévocable au dépositaire de débloquent le montant du dépôt de garantie sur simple présentation par le RESERVANT :

- D'une copie des présentes,

ET

- D'une copie du courrier du RESERVATAIRE, postérieur au délai de rétractation stipulé à l'article 2 ci-avant, indiquant son intention de ne pas donner suite à la présente réservation,

OU

- D'une copie de la sommation d'avoir à régulariser l'acte authentique de vente,

ET

- D'un procès-verbal de carence dressé par le notaire désigné à l'article 3 des Conditions Particulières.

ARTICLE 11 - EXÉCUTION ET LIVRAISON DES OUVRAGES

POUVOIRS DU RESERVANT :

Le RESERVANT 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 aux Conditions Particulières. 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 RESERVANT alors Vendeur.

LOGEMENT TEMOIN

Pour les besoins du programme, le RESERVANT pourra éventuellement être amené à utiliser les biens réservés en tant que logement témoin, ce dont le RESERVATAIRE déclare être parfaitement informé et qu'il accepte expressément.

En tout état de cause, le RESERVANT s'engage à ce que les biens réservés, s'ils ont été utilisés en tant que logement témoin, soient livrés conformes à la notice descriptive sommaire et à l'état neuf.

ACCES AU CHANTIER :

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

DELAI PREVISIONNEL DE LIVRAISON :

Le RESERVANT déclare qu'il n'entreprendra la construction de l'immeuble qu'après que les conditions préalables énoncées à l'article 7 ci-avant auront été remplies.

L'achèvement de l'immeuble s'entend au sens de l'article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le délai prévisionnel de livraison des locaux objets du présent contrat est indiqué aux Conditions Particulières.

Le consommateur ne bénéficie pas d'un droit de rétractation pour un achat effectué dans une foire ou dans un salon.

(Article L.224-59 du Code de la consommation)

De convention expresse entre les Parties, ce délai pourra être majoré en cas de survenance de cas de force majeure et/ou de causes légitimes de suspension du délai de livraison, telles que :

- Les intempéries dûment constatées par une attestation du Maître d'œuvre en charge de la direction des travaux et suivant le récapitulatif des journées d'intempéries, relevées auprès de la station météorologique la plus proche du chantier,
- La grève, qu'elle soit générale, particulière à l'industrie du bâtiment et à ses industries annexes ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier ou à leurs fournisseurs, ou qu'elle touche un service public perturbant le déroulement du chantier,
- Les épidémies, infections endémiques et pandémies, dont la COVID 19, ainsi que les conséquences en découlant ou découlant des mesures prises pour les endiguer, y compris notamment les troubles et retards sur l'exécution des travaux, l'approvisionnement en matériaux, l'obtention des diverses autorisations administratives ou les opérations nécessaires à la livraison (la présente clause produira tous ses effets, quand bien même le fait générateur, à savoir l'épidémie, l'infection endémique ou la pandémie, aurait débuté antérieurement à la signature du présent acte),
- La cessation de paiement, la mise sous sauvegarde, la mise en redressement ou en liquidation ou l'abandon de chantier par l'une quelconque des entreprises, ou d'un prestataire de services, travaillant sur le chantier,
- La défaillance des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs ou sous-traitants, (la justification sera apportée par le RESERVANT au RESERVATAIRE au moyen de la production de la copie de toute lettre recommandée AR adressée par le maître d'œuvre ou le maître d'ouvrage à l'entrepreneur défaillant),
- La résiliation d'un marché aux torts d'une entreprise ou d'un prestataire intervenant sur le chantier ou d'un de leurs fournisseurs ou sous-traitants
- La recherche ou la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à l'une ou aux entreprise(s) défaillante(s), en liquidation, redressement ou cessation de paiement ou dont le marché a été résilié notamment pour abandon de chantier,
- Les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux,
- La découverte d'anomalies dans le sous-sol (telle que présence d'eau, nature du terrain découverte de vestiges archéologiques, présence de pollution et plus généralement tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour la réalisation),
- Les retards imputables à la collectivité locale (ville, département, etc.) ou à l'aménageur en charge des travaux de voiries et de réseaux divers permettant la desserte des biens,
- Les difficultés d'approvisionnement,
- Les retards imputés à tous éléments imprévus tels que l'occupation, le squat et la non-libération des lieux, les sinistres occasionnant un arrêt partiel ou total du chantier, les vols, dégradations et actes de vandalisme sur le chantier,
- Les prescriptions, et/ou fouilles imposées en application de la réglementation sur l'archéologie préventive, ainsi que la suspension des travaux à la suite de la découverte des vestiges archéologiques en cours de travaux,
- Les incidents graves de chantier dont les causes ne pourraient être imputables au RESERVANT,

Le consommateur ne bénéficie pas d'un droit de rétractation pour un achat effectué dans une foire ou dans un salon.

(Article L.224-59 du Code de la consommation)

- Le retard dans l'instruction de tout nouveau permis de construire, permis de construire modificatif, ou permis de démolir nécessité par des contraintes techniques,
- Le retard dans la délivrance de toute autorisation administrative (notamment autorisation de fermeture de voirie, autorisation de grutage, etc.),
- Les délais supplémentaires pour l'exécution et/ou le paiement des travaux modificatifs demandés par le RESERVATAIRE,
- Le retard apporté par le RESERVATAIRE dans la confirmation de ses choix d'aménagement des biens,
- Le retard des sociétés concessionnaires et des services publics chargés de la viabilité et des réseaux desservant l'ensemble immobilier,
- Les retards de paiement du RESERVATAIRE,
- Les retards causés par le déroulement de manière concomitante de chantier voisin (difficulté d'accès, impossibilité d'installer des grues, etc.),
- Les retards liés à l'intervention tardive de l'expert nommé dans le cadre d'un référé préventif,
- Les litiges avec les riverains sur les limites de propriétés ou sur les murs séparatifs,
- le retard dans la mise à disposition du terrain d'assiette de l'opération par le vendeur du terrain ou dans l'exécution des travaux et/ou prestations devant être effectués par l'aménageur.

Pour l'appréciation des évènements, ci-dessus évoqués, les Parties, d'un commun accord, déclarent s'en rapporter dès à présent à un certificat établi par le maître d'œuvre ayant la direction des travaux, sous sa propre responsabilité, auquel seront joints, le cas échéant, les justificatifs convenus ci-dessus sauf en ce qui concerne les retards de paiement du RESERVATAIRE dans le règlement des appels de fonds.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des délais de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à deux fois celui pendant lequel l'évènement considéré aurait mis obstacle directement ou par ses répercussions à la poursuite des travaux, majoré d'un délai de quinze (15) jours ouvrés, pour tenir compte de leurs conséquences sur l'organisation générale du chantier. Cette époque sera calculée en jours ouvrés.

En aucun cas la prorogation de délai intervenue dans les cas ci-dessus prévus ne pourra constituer un cas de résiliation de la vente

En ce qui concerne les espaces verts, le RESERVANT se réserve la possibilité de différer leur aménagement afin que celui-ci soit effectué dans les meilleures conditions climatiques.

En cas d'achèvements différés des immeubles autorisés par les autorisations d'urbanisme l'Acquéreur s'engage à supporter les inconvénients ou servitudes inhérents à la parfaite et définitive finition du chantier (circulation, stationnement, bruit, interventions diverses etc...), pour le cas où cette dernière aurait lieu postérieurement à la livraison du bien immobilier vendu et renonce à tous recours de ce fait contre le Vendeur pour troubles de jouissance.

MODALITES DE LIVRAISON :

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

Le consommateur ne bénéficie pas d'un droit de rétractation pour un achat effectué dans une foire ou dans un salon.

(Article L.224-59 du Code de la consommation)

Ainsi, ladite livraison aura lieu lors d'une visite contradictoire, au cours de laquelle il sera procédé à la constatation de l'achèvement des locaux, 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.

ARTICLE 12 - TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUÉREUR (TMA)

Les éventuelles demandes de travaux modificatifs du RESERVATAIRE devront impérativement respecter la procédure de demande de travaux modificatifs acquéreur établie par le RESERVANT et jointe en annexe.

La possibilité de réaliser des travaux modificatifs est subordonnée à l'accord exprès du Maître d'œuvre et du RESERVANT qui pourront, le cas échéant, les refuser notamment en raison des contraintes techniques ou de chantier, sans avoir à en justifier au RESERVATAIRE.

Ces travaux modificatifs feront l'objet de devis et/ou de contrats de travaux modificatifs acquéreur et de paiement distinct du règlement du prix de vente des locaux pour lesquels ils auront été demandés.

Ils ne pourront en aucun cas faire obstacle au règlement des appels de fonds correspondant à l'avancement de la construction tels que définis au présent contrat de réservation.

Le règlement du devis s'effectuera comme suit :

- 50% à la commande des TMA,
- 50% à l'achèvement des TMA.

Etant précisé que si jamais lesdits travaux modificatifs, commandés par le RESERVATAIRE, étaient achevés avant que ce dernier ne signe l'acte de vente définitif et qu'il se désistait, il serait néanmoins redevable envers le RESERVANT du paiement de de l'intégralité du montant de ces travaux modificatifs réalisés

Pour des questions de responsabilités, et dans le cas où les demandes de travaux modificatifs seraient acceptées par le RESERVANT les travaux modificatifs seront exécutés uniquement par l'entreprise titulaire du marché des travaux concernés. Les demandes de travaux modificatifs techniquement réalisables seront étudiées en fonction du calendrier d'exécution des travaux et du respect de la réglementation et des labels demandés. En tout état de cause, les travaux modificatifs ne devront en aucune manière porter atteinte aux prescriptions du permis de construire du projet de construction.

Enfin, à peine d'irrecevabilité et pour ne pas désorganiser le chantier, le RESERVATAIRE devra formuler l'ensemble de ses demandes de travaux modificatifs en une seule fois et au plus tard au stade d'avancement « Achèvement des fondations ».

ARTICLE 13 - REPRODUCTION DES TEXTES LÉGAUX

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.

Le consommateur ne bénéficie pas d'un droit de rétractation pour un achat effectué dans une foire ou dans un salon.

(Article L.224-59 du Code de la consommation)

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. »

Conformément aux dispositions de l'article R.261-27 du Code de la construction et de l'habitation, les articles R.261-28 à R.261-31 dudit Code sont reproduits littéralement ci-après, le RESERVATAIRE reconnaissant en avoir pris connaissance :

Article R 261-28 :

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

Article R 261-29 :

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

Article R 261-30 :

« Le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de 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 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 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 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 de restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande. »

Le consommateur ne bénéficie pas d'un droit de rétractation pour un achat effectué dans une foire ou dans un salon.

(Article L.224-59 du Code de la consommation)

ARTICLE 14 - ENREGISTREMENT

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

ARTICLE 15 - PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

En sa qualité de responsable de traitement, le RESERVANT 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 RESERVATAIRE est informé que les informations collectées par le RESERVANT 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. 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 RESERVATAIRE est également informé que ces informations seront transférées aux services internes et prestataires ou sous-traitants intervenant dans le cadre du présent contrat, pour les besoins du contrat.

Le RESERVATAIRE autorise par ailleurs le RESERVANT à transmettre, éventuellement, des données ou informations le concernant à des sociétés de centres d'appel pour des propositions d'investissement immobilier.

Le RESERVANT 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 RESERVATAIRE 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. Ces droits peuvent être exercés en écrivant au *Délégué à la Protection des Données - 68 rue de Villiers, 92300 LEVALLOIS-PERRET*, ou en adressant un courrier électronique à : *rgpd@spirit.net*.

Le RESERVATAIRE dispose enfin du droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL.

Le RESERVANT 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 RESERVANT de ses droits en justice.

Par la signature du présent contrat, le RESERVATAIRE donne son consentement à la collecte et au traitement des données personnelles le concernant, en vue des finalités indiquées précédemment. Le RESERVATAIRE 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 RESERVATAIRE 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 consommateur ne bénéficie pas d'un droit de rétractation pour un achat effectué dans une foire ou dans un salon.

(Article L.224-59 du Code de la consommation)

ARTICLE 16 - ÉLECTION DE DOMICILE ET NOTIFICATIONS

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, et notamment pour les notifications prévues aux présentes, il est fait élection de domicile en celui mentionné aux Conditions Particulières.

Si le RESERVATAIRE a accepté le principe de la communication par voie électronique prévu à l'article 10.2 des Conditions Particulières, les Parties conviennent que l'ensemble des notifications stipulées au présent contrat pourra se faire tant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception que par courrier électronique recommandé, au libre choix de l'expéditeur, le premier avis de passage ou le mail d'information, par un tiers indépendant chargé de l'acheminement, de l'envoi prochain d'un courrier électronique recommandé, valant toujours réception et faisant courir les éventuels délais y attachés.

ARTICLE 17 - LITIGES

En cas de désaccord ou de litige, les Parties s'engagent à mettre tous les moyens en œuvre pour trouver une solution amiable à leurs différends, dans un délai raisonnable.

Dans la mesure où la réclamation présentée par le RESERVATAIRE au RESERVANT par lettre recommandée avec accusé de réception ne permettrait pas aux Parties de s'entendre, le RESERVATAIRE est informé qu'il a la possibilité, conformément aux stipulations de l'article L.156-1 du Code de la consommation, de saisir MEDIMMOCONSO, en tant que médiateur, par voie postale (Association MEDIMMOCONSO, 3 avenue Adrien Moisant, 78400 CHATOU) ou depuis le site Internet : <http://medimmoconso.fr/>.

Les Parties conviennent de soumettre tous différends qui ne seraient pas réglés à l'amiable ou par la voie de la médiation entre elles à la compétence exclusive du tribunal du lieu de situation de l'immeuble.

ARTICLE 18 – INFORMATION PINEL

Le RESERVATAIRE se déclare parfaitement informé du caractère prévisionnel du délai d'achèvement ci-dessus précisé et du fait que ce délai pourrait être reporté en cas de survenance d'un cas de force majeure et/ou d'une cause légitime de suspension de délai.

Si le RESERVATAIRE entend faire la présente acquisition afin de bénéficier du dispositif dit « PINEL » dans le cadre d'un investissement locatif assorti d'un avantage fiscal particulier, il déclare ne pas avoir été incité par le RESERVANT à réaliser un investissement immobilier, proposé le cas échéant par un tiers, et pour lequel le présent contrat est consenti.

Le RESERVATAIRE déclare connaître parfaitement les caractéristiques de l'investissement ainsi que les risques inhérents à ce type d'investissement, s'être entouré de tous les conseils en matière juridique et fiscale et avoir été spécialement averti par les soins du notaire soussigné des obligations et risques inhérent à ce type d'investissement.

ARTICLE 19 – FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est expressément convenu que le présent contrat de réservation pourra se réaliser soit au profit du RESERVANT désigné dans les Conditions Particulières, soit au profit de toute autre personne morale dans laquelle le RESERVANT ou la Société SPIRIT SAS, société par actions simplifiées inscrite au registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 348 802 398, détient directement ou indirectement une participation.

Le consommateur ne bénéficie pas d'un droit de rétractation pour un achat effectué dans une foire ou dans un salon.

(Article L.224-59 du Code de la consommation)

Fait en trois exemplaires originaux (ou quatre en présence d'un coacquéreur)

A _____

A _____

Le _____

Le _____

LE RÉSERVATAIRE :

LE RÉSERVANT :

Le Directeur

Le Conseiller commercial