

DOSSIER DE RESERVATION

Réservataire(s) Acquéreur :

Date de conclusion du contrat : N° du lot :

Pièces nécessaires à la validation du dossier

- ☐ Notice d'information précontractuelle
- ☐ Contrat préliminaire de réservation VEFA
- ☐ Plans de vente datés et signés (lot, masse et stationnement)
- ☐ Notice Descriptive sommaire signée
- ☐ État des risques et pollutions (E.R.P)
- ☐ Photocopie pièce(s) d'identité

Votre conseiller :

Téléphone du Conseiller :

Mail du Conseiller :

*Document à adresser à l'adresse suivante : Groupe Edouard Denis
Service réservation*

NOTICE D'INFORMATION PRECONTRACTUELLE 1/2

Art. L111-1 et R111-1 du code de la consommation

Cette notice vous informe du cadre juridique de votre future réservation en VEFA.

Rappel de l'article L111-1 (Modifié par Ordonnance n°2021-1247 du 29 septembre 2021 - art. 2)

Avant que le consommateur ne soit lié par un contrat à titre onéreux, le professionnel communique au consommateur, de manière lisible et compréhensible, les informations suivantes :

1° Les caractéristiques essentielles du bien ou du service, ainsi que celles du service numérique ou du contenu numérique, compte tenu de leur nature et du support de communication utilisé, et notamment les fonctionnalités, la compatibilité et l'interopérabilité du bien comportant des éléments numériques, du contenu numérique ou du service numérique, ainsi que l'existence de toute restriction d'installation de logiciel ;

2° Le prix ou tout autre avantage procuré au lieu ou en complément du paiement d'un prix en application des articles L. 112-1 à L. 112-4-1 ;

3° En l'absence d'exécution immédiate du contrat, la date ou le délai auquel le professionnel s'engage à délivrer le bien ou à exécuter le service ;

4° Les informations relatives à l'identité du professionnel, à ses coordonnées postales, téléphoniques et électroniques et à ses activités, pour autant qu'elles ne ressortent pas du contexte ;

5° L'existence et les modalités de mise en œuvre des garanties légales, notamment la garantie légale de conformité et la garantie légale des vices cachés, et des éventuelles garanties commerciales, ainsi que, le cas échéant, du service après-vente et les informations afférentes aux autres conditions contractuelles ;

6° La possibilité de recourir à un médiateur de la consommation dans les conditions prévues au titre Ier du livre VI. La liste et le contenu précis de ces informations sont fixés par décret en Conseil d'État. Les dispositions du présent article s'appliquent également aux contrats portant sur la fourniture d'eau, de gaz ou d'électricité, y compris lorsqu'ils ne sont pas conditionnés dans un volume délimité ou en quantité déterminée, ainsi que de chauffage urbain. Ces contrats font également référence à la nécessité d'une consommation sobre et respectueuse de la préservation de l'environnement.

Identité du vendeur

La société dénommée
dont le siège social
est immatriculée au RCS
ou toute société qui se substituerait.

Coordonnées téléphoniques et électroniques du conseiller commercial :

Téléphone : Mail :

Description du bien

Les biens dépendent d'un ensemble immobilier dénommé
que le RESERVANT envisage de réaliser au

Les Biens objets du contrat consistent en :

Lot N° :	Type :	Étage :	Surface Habitable (m²) :	
Surface Balcon (m²) :	Surface Terrasse (m²) :	Surface Jardin (m²) :	Surface Loggia (m²) :	
Stationnement droit d'usage:	Nombre:	Niveau:		

Prix des Biens

Le prix de vente toutes taxes comprises des locaux ci-dessus désignés est de (en chiffres) :

Il se décompose de la façon suivante :

- a) L'appartement pour un prix de
- b) Avec, le cas échéant ses annexes pour un prix de

POUR UN PRIX TTC EN EUROS DE

Prix T.V.A. comprise au taux de 20 % ou de 5,5 % sous conditions éligibilité du programme et du plafond de ressource du réservataire sans préjudice de toute modification dudit taux

Ce prix est ferme et non révisable en ce que le professionnel, s'engage à le maintenir, sauf à ce qu'il soit augmenté ou diminué du montant de la différence de la T.V.A. si le taux de celle-ci a subi une modification à la date de signature de l'acte de vente.

Le prix de vente ne comprend pas les frais, droits et honoraires d'actes notariés (acte de vente et hypothèque le cas échéant), de publicité foncière et d'établissement du règlement de copropriété, et éventuellement de la volumétrie et/ou des statuts d'ASL, qui seront supportés par le consommateur lors de la signature de l'acte définitif, ainsi que le cas échéant, les frais se rapportant aux prêts sollicités par le consommateur.

Modalités de paiement

Le prix sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Les appels de fonds successifs se feront selon l'échelonnement prévu contractuellement, sans pouvoir excéder les plafonds prévus par la loi et reproduits ci-dessous :

- 35 % du prix à l'achèvement des fondations
- 70 % à la mise hors d'eau
- 95 % à l'achèvement de l'immeuble
- le solde sera payable à la mise à disposition.

Délai prévisionnel et modalités de livraison du bien

Sous réserve de l'obtention des autorisations administratives requises, et sauf cas de force majeure ou toute cause légitime de suspension du délai d'achèvement et de livraison prévue contractuellement, le délai prévisionnel d'achèvement de l'immeuble dans lequel se situe le bien décrit ci-dessus, interviendra au plus tard à la date du

Le vendeur notifiera par écrit à l'acquéreur, le certificat du maître d'œuvre attestant l'achèvement au sens ci-dessus défini à l'article R 261.1 du Code de la Construction et de l'Habitation précité. Par la même lettre le vendeur invitera l'acquéreur à constater la réalité de l'achèvement à jour et heure fixés.

A ce jour, il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement d'un procès-verbal. L'acquéreur aura la faculté d'insérer à ce procès-verbal, les réserves qu'il croira devoir formuler quant aux malfaçons et aux défauts de conformité avec les prévisions du contrat.

Les réserves de l'acquéreur seront acceptées ou contredites par le vendeur.

Notification électronique et/ou Signature électronique (le cas échéant)

Le professionnel informe le consommateur qu'il envisage de recourir à la lettre recommandée électronique avec avis de réception pour la conclusion et l'exécution des contrats. Dans le cas où le consommateur accepte de recourir à la lettre recommandée électronique, il est précisé que le procédé fonctionne comme suit :

Chaque envoi ou notification sera fait par l'intermédiaire de la société DOCUSIGN.

Traitement des réclamations

En cas de différend, le consommateur et le professionnel soumettront leurs différends à la juridiction compétente. Néanmoins, en vue de leur résolution amiable, le consommateur peut adresser toutes réclamations au professionnel.

Médiation de la consommation

Conformément au code de la consommation, le consommateur est informé qu'il pourra contacter le médiateur de la consommation :

Association MEDIMMOCONSO
1 Allée du Parc de Mesemena – Bât A – CS 25222 – 44505 LA BAULE CEDEX
Mail : contact@medimmoconso.fr
Site internet : <https://medimmoconso.fr>

Garanties légales

La garantie financière d'achèvement (GFA)

Fournie par une banque, un établissement financier, une entreprise d'assurance ou une société de caution mutuelle, au vendeur, la garantie financière d'achèvement vise à assurer à l'acquéreur l'achèvement de l'immeuble, en cas de défaillance financière du vendeur (caractérisée par une absence de disposition des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble), par le versement des sommes nécessaires à cet achèvement.

La garantie des vices et des défauts de conformité apparents

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie des défauts de conformité et des vices de construction apparents. Toutefois, l'acquéreur ne pouvant voir le bien qu'il acquiert lors de la vente, la Loi lui accorde un délai de garantie d'un mois à compter de la prise de possession en cas d'apparition de vices et défauts de conformité pendant ce délai.

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

La garantie biennale

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

La garantie décennale

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

La garantie d'isolation phonique

En application de l'article L124-4 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.

Fait en 2 exemplaires le à

LE RESERVATAIRE Écrire « remis en mains propres le » et signature

CONTRAT PRELIMINAIRE DE RESERVATION EN VEFA

Réservataire(s) Acquéreur :

Date de conclusion du contrat : N° du lot :

LES PARTIES AU CONTRAT

ENTRE LES SOUSSIGNES

La société dénommée
dont le siège social est
immatriculée au RCS
représentée par la

Elle-même, représentée par Monsieur Fabien ACERBIS ou toutes personnes dûment habilitées au terme d'un pouvoir de signature, domiciliée au siège social, agissant au nom et pour le compte de la société, en sa qualité de représentant permanent de la gérance, nommée à cette fonction aux termes de ses statuts et ayant les pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes, en vertu des mêmes statuts.

CI – APRES DENOMMEE « **LE RESERVANT** »

D'UNE PART, ET

LE RESERVATAIRE	LE CO-RESERVATAIRE
☐ Monsieur ☐ Madame	☐ Monsieur ☐ Madame
Nom :	Nom :
Nom de jeune fille :	Nom de jeune fille :
Prénom(s) :	Prénom(s) :
Dénomination sociale : (Si acquisition par une SCI ou SARL de Famille)	Dénomination sociale : (Si acquisition par une SCI ou SARL de Famille)
Né(e) le : à	Né(e) le : à
Nationalité :	Nationalité :
Profession* :	Profession* :
Lieu d'exercice* :	Lieu d'exercice* :
<u>Demeurant à (ou siège social) :</u>	<u>Demeurant à (si différente du réservataire) :</u>
Adresse :	Adresse :
CP : Ville :	CP : Ville :
Tel Fixe :	Tel Fixe :
Tel Portable :	Tel Portable :
E-Mail :	E-Mail :
<u>Situation familiale :</u> ☐ Célibataire ☐ Concubinage ☐ Veuf(ve)	<u>Situation familiale :</u> ☐ Célibataire ☐ Concubinage ☐ Veuf(ve)
☐ Divorcé le :	☐ Divorcé le :
☐ Mariés ou Pacsé le :	☐ Mariés ou Pacsé le :
Mariés ou Pacsé à :	Mariés ou Pacsé à :
Régime matrimonial :	Régime matrimonial :
Nbre d'enfants* : Année(s) naissance* :	Nbre d'enfants* : Année(s) naissance* :

*Informations demandées à titre indicatif par les services de la mairie

Ci-après dénommé(s) solidairement « **LE RESERVATAIRE** »

D'AUTRE PART,

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

LE PROGRAMME

CHAPITRE 1 : ASSIETTE FONCIERE

Adresse :

Assiette foncière :

Pour une surface de :

CHAPITRE 2 : SITUATION ADMINISTRATIVE

Le Permis de Construire :

N°PC :

Auprès de la Mairie de :

Les présentes seront expressément soumises aux conditions suspensives ci-après :

- Acquisition du/des terrain(s) d'assiette(s) ;
- Délivrance du permis de construire et de démolir définitif ;
- Obtention définitive des éventuels prorogations, transferts ou modificatifs aux autorisations administratives,
- Délivrance d'un accord de garantie financière d'achèvement par un établissement financier ;
- Absence de prévisions notamment financière laissant apparaître une différence anormale entre la signature du contrat préliminaire de réservation et l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement.
- Délivrance d'un financement de la part d'un établissement financier ;
- Obtention d'une assurance Dommages-Ouvrage ;
- La consistance et les caractéristiques techniques de cet immeuble résultent :
- De la notice descriptive sommaire annexée au présent contrat et signée des deux parties,
- Du plan masse prévisionnel de l'immeuble à réaliser et du plan prévisionnel des locaux choisis par le réservataire également signés des deux parties.
- Les éventuelles modifications de prestations demandées par le réservataire, feront l'objet d'un contrat séparé, sous réserve de l'étude de faisabilité et de l'accord préalable du réservataire.

CHAPITRE 3 : CONDITIONS PREALABLES A LA REALISATION DU PROGRAMME

- Acquisition du/des terrain(s) ;
- Obtention des autorisations administratives ;
- Absence de recours des tiers contre les autorisations administratives et absence de leur retrait dans les délais légaux ;
- Obtention définitive des éventuels prorogations, transferts ou modificatifs aux autorisations administratives ;
- Obtention des garanties de remboursement ou d'achèvement prévues par les articles R. 261-17 à R. 261-24 du Code de la construction et de l'habitation ;
- Le réservataire s'oblige à informer le réservataire de la réalisation des conditions préalables ou de leur non-réalisation. Dans ce dernier cas les présentes seront tenues pour caduques, sans indemnité de part et d'autre, et le dépôt de garantie dont il sera fait état ci-après sera restitué immédiatement au réservataire.

CHAPITRE 4 : STRUCTURE JURIDIQUE DU PROGRAMME

Le Notaire de l'opération :

Notaire à :

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

L'état descriptif de division en volumes et/ou règlement de copropriété sera dressé et reçu par un acte du notaire de l'opération. Une copie de ces actes sera remise au Réservataire lors de la notification du projet d'acte de vente.

CHAPITRE 5 : DELAIS

Période prévisionnelle de livraison :

Le Réservataire déclare qu'il n'entreprendra la construction de l'immeuble qu'après que les conditions préalables énoncées en chapitre 3 auront été remplies. Les délais de livraison prévisionnels seront suspendus en cas de survenances de causes légitimes telles que :

- Les jours d'intempéries ou de grèves survenues en cours de chantier ;
- La mise en redressement ou liquidation judiciaire, la faillite, la banqueroute, l'abandon de chantiers des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ;
- Les retards causés par la recherche d'une nouvelle entreprise et la désignation d'une entreprise de substitution, les retards résultant de la résiliation du contrat à raison
- Tout retard dans la mise à disposition par les organismes concessionnaires des différents fluides ;
- le fait du prince, les injonctions judiciaires ou administratives ayant pour conséquence la suspension ou l'arrêt des travaux ;

- Les troubles résultant de mouvements séditieux ou accidents de chantier, rupture de canalisations d'eau, ga, , électricité (ect...) compris dans le terrain d'assiette du chantiers, ses accès et abords.
- Les difficultés d'approvisionnement en matériaux ou matériels à raison de difficultés ou tension du marché local, national ou mondial ;
- Les anomalies du sous-sol (telle que découverte fortuite d'éléments archéologiques, diagnostic en matière d'archéologie préventive suivi ou non d'autres prescriptions archéologiques préventives, présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises en sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation;
- Les retards de paiement par le réservataire devenu acquéreur, les éventuels travaux modificatifs que le réservataire aurait acceptés de réaliser, les retards dus aux délais supplémentaires engendrés par des modifications techniques nécessaires à la réglementation en vigueur liées à des préconisations complémentaires émises par le bureau de contrôle et ou l'organisme de certification suite aux tests qui seront réalisés in situ.
- Le délai de livraison et d'achèvement sera également prorogé pour tenir compte des répercussions de tout épisode épidémique ou pandémique, dont l'épisode en cours de covid-19, ainsi que pour tenir compte des conséquences des mesures prises pour y répondre.
- Cette cause légitime de suspension des délais est indépendante de toutes les autres causes et ne prive pas les autres causes légitimes de trouver leur origine dans cet épisode épidémique ou pandémique.
- S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des délais de livraison, l'époque prévue pour la livraison serait différée d'un temps égal au double de celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.
- L'existence d'un cas de force majeure ou cause légitime de suspension du délai de livraison sera, le cas échéant, valablement justifiée par une attestation du Maître d'œuvre de l'opération, le tout sous réserve des dispositions des articles L.261-11 du Code de la Construction et de l'Habitation et 11 4 du Code Civil. Le Maître d'œuvre déterminera alors le nombre de journées neutralisées par les causes de suspension de délai ci-dessus indiquées.

CHAPITRE 6 : MODALITES DE LIVRAISON

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

CHAPITRE 7 : MODALITES JURIDIQUE DE LA VENTE

Article 1 : forme de la vente

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

Article 2 : garantie d'achèvement

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

Les garanties légales en vente en l'état futur d'achèvement :

- La garantie des vices et des défauts de conformité apparents
Le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie des vices de construction apparents comme tout vendeur. Toutefois, en VEFA, l'acquéreur ne pouvant voir le bien qu'il acquiert lors de la vente, la Loi accorde à l'acquéreur un délai d'un mois à compter de la prise de possession pour dénoncer les vices apparents. L'action en garantie des vices apparents doit être engagée dans un délai d'un an suivant l'expiration du délai d'un mois susvisé.
- La garantie biennale
Le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu du bon fonctionnement des éléments d'équipement du bien vendu. Cette garantie court pendant un délai de deux ans à compter de sa réception.
- La garantie décennale
Le vendeur en l'état futur d'achèvement est responsable des vices cachés. Lorsque ceux-ci portent atteinte à la solidité ou à la destination du logement et qu'ils surviennent dans un délai de 10 ans suivant la réception de l'immeuble, ils relèvent de la garantie décennale.
- La garantie d'isolation phonique
En application de l'article 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.

LA DENOMINATION DU BIEN

CHAPITRE 8 : RESERVATION

Article 1 : Objet du contrat

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

Le Réservataire déclare parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'immeuble que le Réservant se propose d'édifier.

Conformément à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, reproduit à l'article 11 ci-après, le présent contrat de réservation sera adressé par le réservant au réservataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le Réservataire aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de dix jours, à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui notifiant la réception du présent contrat.

Le Réservataire exercera, le cas échéant, sa faculté de rétractation auprès du réservant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception 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 2 : Désignation des biens objet de la réservation

Destination du logement :

- ☐ Investissement locatif
 ☐ Résidence Principale
 ☐ Résidence Secondaire
- ☐ Le réservataire déclare ne pas demander le bénéfice de la réduction d'impôts Pinel
- ☐ Le réservataire déclare demander le bénéfice de la réduction d'impôts Pinel

☐ Appartement	Lot N° :	Type :	Étage :	Surface Habitable (m²) :
☐ Maison	Surface Balcon (m²) :	Surface Terrasse (m²) :	Surface Jardin (m²) :	Surface Loggia (m²) :
	Prix du logement : € TTC			
☐ Stationnement Droit d'Usage	Nombre:	Niveau :		
☐ Cave	N° :	Surface (m²) :	Prix cave : € TTC	

Prix immobilier Total : € TTC

(L1) * : € TTC

(L2) * : € TTC

(L3) * : € TTC

*Indiquer sur ces lignes les frais annexes si option(s) choisie(s)

**Correspond au prix immobilier + frais annexes

Prix Global de vente : € TTC**

Observations :

Article 3 : Le prix

Le prix de vente global consenti et accepté par les parties, ferme et définitif, TVA comprise, est fixé à :

..... euros (en lettres)

Dans l'hypothèse où le taux de TVA viendrait à être modifié, le prix de vente subirait automatiquement une variation à la hausse ou à la baisse correspondant à cette modification.

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

Dans le cas où le réservataire déclare demander le bénéfice de la réduction d'impôts Pinel, conformément aux exigences de l'article 199 novovicies du Code général des impôts :

Le réservant indique que les frais et commissions directs et indirects compris dans le prix d'acquisition du logement TTC et ses éventuelles annexes est de% HT du prix de vente TTC. Ce qui représente un montant de€ HT.

Soit un équivalent estimé de% HT du prix de revient TTC de cette acquisition. Ces frais de commissions sont pris en charge par le réservant et inclus dans le prix de vente.

Définition du prix de revient : Le prix de revient correspond à la somme du prix de vente du forfaitisés à 2,5% du prix de vente TTC du logement (annexes et parking inclus).

Le prix porté dans l'acte de vente sera payable en fonction de l'avancement des travaux suivant l'échéancier figurant ci-dessous. L'état d'avancement des travaux sera établi par des certificats du Maître d'œuvre d'exécution de l'opération. La fraction du prix exigible à la signature de l'acte de vente sera déterminée en fonction de l'avancement des travaux à la signature dudit acte, conformément à l'échelonnement indiqué ci-dessous.

Les fractions de prix payables à terme ne porteront pas intérêt mais les versements correspondants devront intervenir au plus tard dans les 15 jours suivant la notification du stade d'avancement des travaux rendant exigible une nouvelle fraction de prix. Ce délai écoulé, les sommes dues donneront lieu à une indemnité de 1 % par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier, et le versement de l'indemnité devant intervenir préalablement à tout autre paiement. Cette pénalité sera due de plein droit sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Conformément aux dispositions de l'article 1601-3 du Code civil et à l'article R. 261-14 du Code de la construction et de l'habitation, le prix ci-dessus indiqué sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux du bien immobilier réservé, à savoir :

Phase d'avancement des travaux	% Appelé	% Cumulé

Article 4 : Plan de financement

Prêt(s) sollicités par le RESERVATAIRE

Le présent contrat est consenti et accepté sous la condition suspensive de l'obtention par le RESERVATAIRE d'un financement pouvant comporter plusieurs prêts :

• D'un montant maximum de€ • Au taux maximum hors assurance de % • Apport personnel de€ • Propriétaire ou locataire de votre résidence principale :	• Sur une durée maximale de • Organisme (s) prêteur (s) • Revenus annuels du foyer :€ • Montant de votre mensualité ou loyer :€
--	--

Le RESERVATAIRE déclare, qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement de son fait à l'octroi de ce crédit,
- Que les charges résultant de l'ensemble de ses emprunts n'excèdent pas les plafonds admis par les Banques et Établissements financiers,
- Qu'il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité sur la tête des acquéreurs, ni des cautions éventuelles,
- Que les garanties demandées par l'établissement prêteur pourront, sauf imprévus, être mises en place.

OBLIGATION DU RESERVATAIRE

Le RESERVATAIRE s'engage à déposer auprès du ou des organismes prêteurs de son choix toutes les pièces nécessaires à l'établissement du dossier de demande de prêt, et ce, dans un délai de 15 jours suivant la réception de la notification du contrat de réservation par lettre recommandée avec accusé de réception des présentes conformément à l'article 72 de la loi du 13 décembre 2000 reprise aux conditions générales (Article L271-1 du CCH).

Il devra en justifier à première demande au RESERVANT, faute de quoi, ce dernier pourrait invoquer la caducité des accords. Le RESERVATAIRE s'engage à effectuer toutes les formalités nécessaires pour obtenir l'accord de prêt dans un délai maximum d'1 mois de la demande de prêt.

En cas du refus de prêt par le premier établissement financier, le RESERVATAIRE s'oblige à constituer et à redéposer son dossier auprès d'un autre organisme financier, qui pourrait si besoin lui être proposé par le RESERVANT, dans les quinze jours de la notification du refus de prêt. Dans cette hypothèse, le délai de réalisation de la condition ci-dessus sera prorogé d'un mois.

REALISATION DE LA CONDITION SUSPENSIVE RELATIVE AUX PRETS

La condition suspensive sera considérée comme réalisée par le simple avertissement écrit de l'établissement prêteur, informant que le prêt est accordé. Si la condition suspensive n'était pas réalisée pour un fait ne dépendant pas de la volonté du RESERVATAIRE dans le délai de 2 mois à compter de la signature du présent contrat, celui-ci sera considéré comme nul et non avenue. Le dépôt de garantie sera alors restitué au RESERVATAIRE.

Absence de prêt par le RESERVATAIRE

Par application de l'article L313-42 du Code de la Consommation, le RESERVATAIRE déclare que pour le financement du logement faisant l'objet de la présente réservation, il n'envisage pas de contracter un emprunt ; ce financement doit être assuré par la totalité de ses deniers personnels, ou assimilés. Il apposera ci-après avant sa signature la mention suivante :

« Je déclare que le prix convenu sera payé sans l'aide d'aucun prêt, et je reconnais avoir été informé que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir des dispositions des articles L. 313-41 du Code de la consommation, relatifs à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier ».

Mention manuscrite par M..... et signature :

Mention manuscrite par M..... et signature :

Article 5 : Réalisation de la vente

La réalisation de la vente n'aura lieu qu'après la mise en place de la garantie financière d'achèvement prévue par les articles R. 261-17 à R. 261-24 du Code de la construction et de l'habitation. Le Réservataire s'oblige à ce que l'acte notarié **soit régularisé dans les trois mois à compter de la signature du présent contrat sauf en cas d'impossibilité du Réservant** et en tout état de cause après accomplissement des formalités prescrites par l'article R261-30 retranscrit aux conditions générales. Le projet d'acte notarié de vente ainsi que la division en volumes, le règlement de copropriété et l'état descriptif de division seront notifiés au Réservataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date proposée pour la signature dudit acte qui sera indiquée dans la notification.

Le Réservataire aura la possibilité de proposer une autre date de signature comprise dans un délai de 10 jours à compter de la date proposée. L'acte authentique de vente sera reçu par le notaire de l'opération susnommée.

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

Article 6 : Dépôt de garantie

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité des biens réservés au profit du Réservataire, celui-ci s'oblige à constituer un dépôt représentant au maximum deux pour cent (2%) du prix de vente, soit par chèque à l'ordre du notaire de l'opération, soit par virement bancaire au compte spécial ouvert dans ses livres.

Si le Réservataire obtient un prêt sur la totalité du prix d'achat, le Réservant remboursera le chèque de réservation à la signature de l'acte notarié.

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

- a) s'imputera sur la fraction exigible du prix de la vente, si celle-ci se réalise, à la date de signature de l'acte authentique de vente.
- b) sera restituée par le tiers détenteur, sans indemnité de part et d'autre, au Réservataire dans les trois mois de sa demande dans les cas prévus à l'article R. 261-31 du Code de la construction et de l'habitation.
- c) sera, intégralement et immédiatement, restituée par le tiers détenteur, sans indemnité de part et d'autre, au Réservataire qui n'a pas obtenu le prêt visé à l'article 5 du présent contrat.
- d) sera acquise au Réservant, qui ne pourra pas demander une quelconque autre indemnité, et qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le Réservataire ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celles indiquées au b) du présent paragraphe.

Si le Réservataire use de son droit de rétraction prévu à l'article 1 du présent chapitre, le dépôt de garantie, lui sera restitué par le dépositaire.

Article 7 : Travaux modificatifs

Le RESERVATAIRE qui souhaiterait des modifications techniques pourra prendre contact avec le RESERVANT dans les meilleurs délais pour se faire communiquer les conditions de réalisation, de gestion et de paiement des travaux modificatifs.

Le RESERVATAIRE aura la possibilité de solliciter l'établissement de devis tendant à la réalisation de travaux modificatifs. Toutefois de telles demandes de travaux modificatifs peuvent ne pas être possibles notamment compte tenu de l'avancement du chantier ou de l'application de la réglementation construction. Ainsi le RESERVATAIRE reconnaît expressément que ses demandes de travaux modificatifs pourront ne pas être acceptées et de ce fait ne peuvent constituer une condition déterminante de sa réservation.

En outre le RESERVATAIRE renonce à invoquer tout retard dans la production de plans modifiés, devis, chiffrage pour ne pas signer l'acte authentique dans les délais légaux. Toute demande de travaux modificatifs à les supposer réalisables sera soumise à la validation du maître d'œuvre et donnera lieu à l'établissement d'un devis. Ces travaux ne pourront être mis en œuvre que pour autant que l'acte authentique de vente soit régularisé et sous réserve que les documents techniques et le devis relatifs auxdits travaux aient été acceptés sans réserve dans le délai et aux conditions impartis.

En outre, il est rappelé que la réalisation de ces travaux modificatifs peut générer une prolongation du délai contractuel de livraison dans les conditions qui seront précisées par le maître d'œuvre et reprise dans le devis. Enfin toute demande de travaux modificatifs donnera lieu au paiement de frais de dossiers (250 €).

Article 8 : Accès au chantier

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

Article 9 : Remise de documents

Le Réservataire reconnaît avoir reçu :

- 1. Un exemplaire du présent contrat avec une notice descriptive sommaire annexée ;
- 2. Le plan masse prévisionnel de l'immeuble et le plan prévisionnel des locaux choisis par lui ;
- 3. L'état des risques et pollution ;
- 4. Le plan d'exposition au bruit des aérodromes si le programme est inclus dans l'une des zones concernées ;
- 5. Notice d'information précontractuelle ;

Le Réservataire reconnaît par la signature des présentes avoir été pleinement informé par le Réservant, selon les articles L. 125-5 et L. 125-23 du Code de l'environnement du contenu de l'état des risques et pollution sous peine de résolution de la vente ou de la diminution de son prix.

- 6. Textes des articles R. 261-25 à R. 261-33, L. 271-1 et L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, L125-5 du Code de l'environnement, et L. 221-2 et L221-18 du Code de la consommation ;

Ces documents liés au programme forment partie intégrante et indivisible du présent contrat. Il est précisé que le plan et les documents ci-dessus mentionnés sont susceptibles de recevoir des modifications de détail jusqu'à la mise au point des plans et documents d'exécution avec les entrepreneurs. Il est convenu que les différences de moins de 5% des surfaces exprimées par les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation. Le **RESERVANT** se réserve le droit, sans que le concours du **RESERVATAIRE** soit nécessaire et sans qu'il puisse s'y opposer et exercer de ce fait aucune réclamation sous quelque forme que ce soit, de déposer toute demande de permis modificatif qu'il juge nécessaire, de modifier en plus ou en moins le nombre d'appartements, leur composition et leur répartition, de modifier les annexes, à la seule exception des lots objet des présentes.

Conformément aux dispositions de l'article L.112-11 du Code de l'urbanisme relatif aux plans d'exposition au bruit des aérodromes, l'acquéreur d'un logement ou d'un terrain non bâti constructible situé dans le périmètre d'un PEB est informé de cette situation.

Article 10 : Faculté de rétractation

Le Réservataire reconnaît avoir été informé de la possibilité qui lui est offerte de se rétracter et annuler son engagement, en vertu de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, dans le délai de dix jours, décompté à partir du lendemain suivant la première présentation de la lettre recommandée, avec avis de réception, par laquelle le Réservant lui notifiera le présent contrat et ses annexes. (Article L 271-1 de la loi du 13/12/2000, modifié par la loi du 6 août 2015 et par l'article 78 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, du Code de la construction et de l'habitation).

La renonciation doit être notifiée au Réservant par lettre recommandée avec avis de réception.

Article 11 : Dispositions diverses

Les parties conviennent de soumettre leurs éventuels différends à la juridiction compétente. Néanmoins, en vue de leur résolution amiable, le réservataire peut adresser toutes réclamations au réservant. A défaut d'accord entre les parties, le réservataire est informé que le réservant relève du médiateur de la consommation :

Association MEDIMMOCONSO

1 allée du Parc de Mesemena - Bât A - CS25222 - 44505 LA BAULE CEDEX

Mail: contact@medimmoconso.fr

Site internet : <https://medimmoconso.fr>

Article 12 : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'office notariale du notaire chargé de recevoir l'acte de vente.

Article 13: Données personnelles

Les données à caractère personnel du ou des Réservataire(s) sont recueillies par la société Edouard Denis Transactions, en sa qualité de Responsable de traitement.

Les traitements de ces données à caractère personnel ont pour finalités : (i) sur la base de l'exécution du présent contrat, la réalisation et le suivi de la vente des biens objets de la présente réservation, (ii) et le respect des obligations légales, fiscales et comptables du Réservant et du Responsable de traitement.

Le Responsable de traitement prend les mesures propres à assurer la protection et la confidentialité des données à caractère personnel qu'il détient et qu'il traite dans le respect des dispositions de la loi Informatique et Libertés n°78-17 modifiée et du Règlement Général sur la Protection des Données (UE) 2016/679 du 27 avril 2016.

Ces données sont destinées aux notaires chargés de recevoir l'acte de vente, aux services internes du Responsable de traitement, ou aux services des sociétés du groupe auquel appartient le Responsable de traitement, dans la limite de leurs fonctions, ainsi qu'à ses sous-traitants concourant à l'exécution du présent contrat, notamment en ce qui concerne sa signature et sa notification.

Les données à caractère personnel du ou des Réservataires ne sont conservées que pendant la durée strictement nécessaire à l'exécution du contrat. A l'échéance, les données font l'objet d'un archivage intermédiaire, en raison (i) d'une obligation légale de conservation de données pendant une durée fixée, ou (ii) d'un intérêt administratif justifiant leur conservation en matière commerciale, civile ou fiscale.

Conformément à la loi Informatique et Libertés modifiée et au Règlement Général sur la Protection des Données, le ou les Réservataires dispose(nt) d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation, d'opposition au traitement de ses ou leurs données, et du droit de définir des directives relatives à leur sort après leur décès. Ces droits peuvent être exercés, en adressant un courrier et en joignant la photocopie d'un justificatif d'identité, auprès du Délégué à la Protection des Données des sociétés appartenant au groupe Edouard Denis : Edouard Denis Transactions / DPO, Résidence Le Nouvel Hermitage – 2, Rue Leday – BP 80 630 – 80 100 ABBEVILLE. À tout moment, vous pouvez introduire une réclamation auprès de la CNIL.

Article 14 : Notification par voie électronique

Conformément à l'article L100 du Code des Postes et des communications électroniques chaque RESERVATAIRE autorise le RESERVANT ainsi que le notaire du programme à lui adresser toutes notifications pour les besoins du dossier par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à la ou les adresses suivantes :

Adresse mail du Réservataire :

Adresse mail du Co-réservataire :

Chaque RESERVATAIRE reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, chaque RESERVATAIRE garantit que tout tiers accédant au Compte e-mail est autorisé par lui à le représenter et agir en son nom. Le RESERVATAIRE s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail. Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par un RESERVATAIRE au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par ce RESERVATAIRE et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier pour toutes les conséquences légales et réglementaires des notifications susmentionnées.

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé que l'expéditeur de la notification sera « AR24.fr » tiers en charge de la notification et de son accusé de réception, et non le RESERVANT ou le notaire du programme.

Et, lecture faite, le Réservataire a signé en cet endroit :

Le Réservataire

Le Co-réservataire

Article 15 : Signature électronique

Pour la conclusion du présent contrat, le réservataire accepte de recourir à la signature électronique, répondant aux exigences de l'article 1367 du code civil.

Article 16 : Reproduction des textes légaux

Articles R. 261-25 à R. 261-33, L. 271-1 et L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, L125-5 du Code de l'environnement, et L121-21 du Code de la consommation : Article R. 261-25

Le contrat préliminaire doit indiquer la surface habitable approximative de l'immeuble faisant l'objet de ce contrat, le nombre de pièces principales et l'énumération des pièces de service, dépendances et dégagements. S'il s'agit d'une partie d'immeuble, le contrat doit en outre préciser la situation de cette partie dans l'immeuble.

La qualité de la construction est suffisamment établie par une notice descriptive sommaire indiquant la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement. Si le contrat porte sur une partie d'immeuble, cette notice descriptive doit contenir également l'indication des équipements collectifs qui présentent une utilité pour la partie d'immeuble vendue. Cette notice descriptive doit être annexée au contrat.

Article R. 261-26

Le contrat doit également indiquer :

- le prix prévisionnel de vente et, le cas échéant, les modalités de sa révision dans les limites et conditions prévues aux articles L. 261-11-1 et R. 261-15 ;
- la date à laquelle la vente pourra être conclue ;
- s'il y a lieu, les prêts que le réservataire déclare qu'il fera obtenir au réservataire ou dont il lui transmettra le bénéfice en précisant le montant de ces prêts, leurs conditions et le nom du prêteur.

Article R. 261-27

Le contrat préliminaire est établi par écrit ; un exemplaire doit en être remis au réservataire avant tout dépôt de fonds. Il doit obligatoirement reproduire les dispositions des articles R. 261-28 à R. 261-31.

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 Réservataire doit notifier au Réservataire 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 Réservataire :

- si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire
- 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.
- 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
- si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit

pas être réalisé

- 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 d'une valeur supérieure à 10%

Dans les cas prévus au présent article, le Réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

Article R. 261-32

Les ventes à terme ou en l'état futur d'achèvement prévues au premier alinéa de l'article L. 261-9 sont celles qui auront été conclues après le 6 janvier 1967, conformément aux dispositions des articles 1601-2 et 1601-3 du Code civil reproduits aux articles L. 261-2 et L. 261-3 du présent code.

Article R. 261-33

Pour l'application du deuxième alinéa de l'article L. 261-21, le vendeur peut justifier du commencement des travaux par tous moyens et notamment par l'attestation d'un architecte.

Article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 78

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 premiers et troisièmes alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de dix jours. Les actes mentionnés au présent article indiquent, de manière lisible et compréhensible, les informations relatives aux conditions et aux modalités d'exercice du droit de rétractation ou de réflexion. Tout manquement à l'obligation d'information mentionnée à l'avant-dernier alinéa est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 euros pour une personne physique et 15 000 euros pour une personne morale. Cette amende est prononcée dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre V du code de la consommation.

Article L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation

Modifié par LOI n°2015-990 du 6 août 2015 - art. 210

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 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus.

Article L125-5 du Code de l'environnement

I - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil

d'État, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

À cet effet, un état des risques et pollution est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L.271-4 et L.271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques et pollution est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-662 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n 86-1290 du 23 décembre 1986.

III - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI - Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article.

Fait en deux exemplaires

À le

Le Réservant (Société) Avec la mention manuscrite « Lu et approuvé »	Les Réservataires (Clients) Avec la mention manuscrite « Lu et approuvé »

VOUS ACCOMPAGNER

À CHAQUE ÉTAPE DE VOTRE PROJET

RÉSERVATION



Signature du contrat
de réservation



Réception du contrat de réservation validé
(Courrier SRU)

FINANCEMENT



• **Recherche de votre financement** et **demande de prêt** effectuée auprès de votre organisme bancaire (Anticipez votre RDV*)

► Attestation de demande de prêt à transmettre à votre chargée de clientèle



• **Accord de principe** de votre organisme bancaire

► À transmettre à votre chargée de clientèle



• Obtention de votre **offre de prêt**

► À transmettre à votre chargée de clientèle



• Réception de la notification du projet d'acte
• Prise de RDV chez le notaire
• Déblocage des fonds

90
jours**

ACTE AUTHENTIQUE



Signature de l'acte authentique chez le notaire

Vous êtes
propriétaire

CONSTRUCTION



Choix de vos **prestations**



Visite au stade **cloisonnement achevé**



Rencontre autour du programme



Visite de **Pré-livraison**

DURANT
TOUT LE
CHANTIER



Reportages photos
de votre chantier

APPELS DE FONDS

LIVRAISON



Remise des clés

ANNEXE – DEPÔT DE GARANTIE

Depuis le 1er janvier 2015, tout versement de plus de 3 000 € dû au titre d'un acte authentique donnant lieu à publicité foncière doit être effectué par virement (article L. 112-6-1 du Code monétaire et financier).

Le dépôt de garantie versé lors de la conclusion d'un contrat de réservation n'a pas obligatoirement à être effectué par virement, car il ne constitue pas un acte authentique donnant lieu à publicité foncière. Toutefois, vous pouvez, à titre volontaire, recourir au virement bancaire et solliciter du réservataire un ordre de virement.

Dans ce cas, sont requis le nom du payeur, le nom du bénéficiaire du virement et le libellé de l'opération comportant l'objet du paiement et la désignation de l'acte (art. R. 112-5 nouveau du Code monétaire et financier).

À titre d'acompte, la somme de € (en chiffre),
soitEuros (En lettre).

Cette somme est payée au moyen :

d'un virement effectué le jour de la conclusion du contrat de réservation sur le compte ci-après ouvert auprès de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, au nom de l'Office Notarial, et entre les mains de Maître, notaire, dûment garanti à cet effet et titulaire du compte prévu par la loi du 2 janvier 1970 (RIB ci-joint), que les parties choisissent comme séquestre conventionnel. Il est précisé que le réservataire devra impérativement intituler le libellé de son virement tel que indiqué ci-dessous.

Libellé virement :

Etude notariale :

<u>Code Banque</u>	<u>Code Guichet</u>	<u>N° de compte</u>	<u>Clé RIB</u>

Identifiant forme internationale Bancaire (IBAN) :

Identifiant International de la Banque (BIC) :

A défaut de versement dans le délai susvisé, les présentes seront résolues de plein droit, si bon semble au vendeur, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable ni d'aucune constatation judiciaire, les parties retrouvant leur liberté pleine et entière de contracter, sans préjudice de la possibilité pour le vendeur d'agir à l'encontre de l'acquéreur en paiement de dommages-intérêts pour le préjudice subi, le cas échéant.

ANNEXE – SOLUTION DE GESTION LOCATIVE 1/2

PAR LA PRESENTE, LE RESERVATAIRE CONFIRME SON INTENTION DE CONFIER LA GESTION DE SON BIEN A NEXITY, LA RECHERCHE DE SON PREMIER LOCATAIRE AU LOYER HORS CHARGE ESTIME CI-APRES ET ACCEPTE D'ETRE RECONTACTE PAR NEXITY A CET EFFET*, PROFITANT AINSI DU MANDAT PERFORMANCE AU PRIX DE L'ESSENTIEL PENDANT 2 ANS.

DESIGNATION DU BIEN IMMOBILIER A CONFIER EN GESTION

Programme :

Adresse :

N° SCCV :

N° Lot : Type : Loyer HC : Livraison :

COORDONNEES DU PROPRIETAIRE BAILLEUR

ACQUEREUR,

☐

Monsieur

☐

Madame

COACQUEREUR,

☐

Monsieur

☐

Madame

Nom :

Nom :

Prénom :

Prénom :

Tél. portable :

Tél. portable :

Adresse :

Adresse :

Code postal :

Code postal :

Ville :

Ville :

Adresse e- mail :

Adresse e- mail :

VOTRE INTERLOCUTEUR GESTION LOCATIVE :

Nexity Lamy responsable du traitement, met en œuvre des traitements de données à caractère personnel destinés à la prospection commerciale et ou la réalisation d'actions prestataires et sont fondés sur votre consentement préalable. Les données collectées sont destinées aux services concernés de Nexity et/ou filiales, et le cas échéant à ses sous-traitants et prestataires. Les sous-traitants et prestataires en question sont soumis à une obligation de confidentialité et ne peuvent utiliser vos données qu'en conformité avec nos dispositions contractuelles et la législation applicable. Elles sont conservées pendant une durée ne pouvant excéder 3 ans à compter du dernier contact de votre part.

Vous avez la possibilité d'exercer vos droits pour accéder, rectifier, effacer vos données, limiter leurs traitements, vous y opposer et demander la portabilité de celles-ci. Vous pouvez également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de vos données à caractère personnel après votre décès.

Ces droits s'exercent soit par courrier électronique adressé à : informatique-libertes@nexity.fr ou par courrier postal à l'attention du Délégué à la Protection des Données (DPO) - Nexity SA - 19 Rue de Vienne - TSA 50029 - 75801 PARIS Cedex 08, accompagné d'une copie d'un titre d'identité.

Vous pouvez également adresser une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des libertés - 3 place de Fontenoy - TSA 80715 - 75334 PARIS Cedex 07.. Enfin, nous vous informons de l'existence d'une liste d'opposition au démarchage téléphonique prévue par le Code de la Consommation à l'article L.223-1.

DATE :

SIGNATURE DU MANDANT :

ANNEXE – SOLUTION DE GESTION LOCATIVE 2/2

Votre mandat Performance au prix de l'Essentiel pendant 2 ans⁽²⁾

UNE GAMME DE MANDATS DÉDIÉE AUX INVESTISSEURS	ESSENTIEL 7,50% TTC ⁽¹⁾	ESSENTIEL + GLI 9,90% TTC ⁽¹⁾	PERFORMANCE 11,99% TTC⁽²⁾ 7,50% TTC ⁽²⁾
	☐	☐	☐
GESTION COURANTE Versement mensuel des loyers, gestion administrative et technique, compte-rendu mensuel de gestion, suivi quotidien sur l'espace en ligne mynexity.fr	✓	✓	✓
GARANTIES LOYERS IMPAYÉS** Impayés couverts jusqu'à 120 000 € Dégradations immobilières couvertes jusqu'à 10 000 € Protection juridique jusqu'à 20 000 €		✓	✓
GARANTIE DU 1ER LOYER⁽³⁾ La mise en place d'un locataire garantie dans les 90 jours suivant la livraison, sinon Nexity verse jusqu'à 6 mois du loyer			✓
GARANTIE DE LOYER ENTRE DEUX LOCATAIRES⁽⁴⁾ Entre 2 locataires, jusqu'à 6 mois de loyer et charges par an indemnisé, si un successeur au locataire sortant n'est pas trouvé au-delà de 60 jours suivant son départ.			✓
AIDE À LA DÉCLARATION DES REVENUS FONCIERS			✓
ASSISTANCE À LA LIVRAISON ET À LA LEVÉE DES RÉSERVES			✓
100% des frais de gestion et de mise en location sont déductibles de vos revenus fonciers⁽⁵⁾			

* Nexity s'octroie la possibilité, en tenant informé le propriétaire, de revoir le montant du loyer si les conditions de commercialisation ont évolué, compte tenu du marché locatif local avant la signature effective du mandat, ou de l'évolution de la réglementation. La présente offre est valable à partir du 01/01/2020 pour toute signature d'un mandat ESSENTIEL, ESSENTIEL + GLI ou PERFORMANCE jusqu'à 4 mois avant la livraison du logement. Au-delà, le mandant pourra souscrire à l'offre mandats proposée par Nexity Lamy, au taux normal. Les honoraires de la première mise en location du bien consécutive à sa livraison seront facturés selon le barème en vigueur. Ces honoraires comprennent les honoraires d'entremise, d'organisation de la visite, la constitution du dossier candidat, la rédaction du bail et la réalisation de l'état des lieux d'entrée. Voir conditions et garanties en agence ou sur nexity.fr. ** La garantie s'applique dès lors que le locataire a été sélectionné par NEXITY LAMY, suivant les critères de sélection retenus par la compagnie d'assurance. (1) Sur tous les encaissements. (2) Taux TTC applicable de 7,5% sur tous les quittancements durant les 2 premières années de gestion puis 11,99% les années suivantes. Mandat PERFORMANCE d'une durée initiale d'un an renouvelable. (3) Offre conditionnée par la signature d'un contrat de réservation ou d'une promesse de vente, portant sur un bien immobilier neuf destiné à de l'investissement locatif (hors résidences gérées) et sous réserve de la signature d'un acte authentique de vente dans les délais stipulés au contrat de réservation ou dans la promesse de vente, et de la signature d'un mandat de gestion PERFORMANCE le jour de la signature de l'acte de vente, et au moins quatre mois avant la livraison du bien, auprès de Nexity Lamy ou une de ses filiales. Le mandant bénéficiera de l'offre « Indemnité de 1ère mise en location » par laquelle le mandataire lui versera, si le bien n'est pas loué dans les 90 jours qui suivent la livraison, jusqu'à 6 mois de revenus locatifs dont le montant correspond au loyer hors charges estimé dans le cadre du mandat. (4) Garanties applicables sous réserve de la signature du mandat PERFORMANCE d'une durée d'un an renouvelable. En cas de défaut de relocation au-delà de 60 jours suivant la sortie du précédent locataire, NEXITY indemnise jusqu'à 6 mois de loyers et charges par année civile au prorata du temps d'occupation, sous réserve que le bien soit en état de commercialisation et que le loyer corresponde au marché locatif local. (5) Les frais de gestion locative incluent la gestion courante, les prestations particulières et l'assurance impayée en inclusion. La déductibilité des frais est prévue à l'article 31 I. 1° e) du code général des impôts. NEXITY LAMY - Société par actions simplifiée au capital de 219 388 000 euros. Siège Social: 19 rue de Vienne-TSA 10034- 75801 PARIS Cedex 08- Siren 487 530 099 RCS PARIS- APE 6832 A- Carte professionnelle N° CPI7501 2015 000 001 224 délivrée par la CCI de Paris île de France et portant sur les activités de Transaction sur immeubles et fonds de commerce, Gestion immobilière, Prestations touristiques et Syndic de copropriété- Garanties Financières: Compagnie Européenne de Garanties et

ANNEXE – LE PACK CUISINE

DESIGNATION DU (DES) LOT(S) RESERVE(S)

Programme :

Appartement/maison N° : Stationnement N° :

ACQUEREUR, ☐ Monsieur ☐ Madame	COACQUEREUR, ☐ Monsieur ☐ Madame
Nom :	Nom :
Prénom :	Prénom :

Souhaitons souscrire à l'option de cuisine aménagée : ☐ OUI ⁽¹⁾ ☐ NON ⁽¹⁾

Prise en charge des frais par le réservataire (acquéreur(s)) liés à l'installation d'une cuisine aménagée par le réservant (promoteur), selon les engagements détaillés ci-dessous :

Pour les studios et 2 pièces	Pour les 3 et 4 pièces
Aménagement et équipement haut en 2 parties comprenant : • 1 emplacement micro-ondes surmonté d'un demi caisson avec porte • 1 meuble blanc sur hotte avec porte • 1 hotte aspirante avec point lumineux Aménagement et équipement bas en 2 parties comprenant : • 1 crédence assortie au plan de travail • 1 plan de travail couleur anthracite • 1 évier inox encastré 1 bac avec robinet mitigeur • 1 plaque induction 2 feux • 1 meuble blanc sous évier avec porte • 1 emplacement sous plaque induction avec réfrigérateur top inclus	Aménagement et équipement haut en 3 parties comprenant : • 1 emplacement micro-ondes surmonté d'un demi caisson avec porte • 1 meuble blanc sur hotte avec porte • 1 hotte aspirante avec point lumineux • 1 meuble blanc avec étagère Aménagement et équipement bas en 3 parties comprenant : • 1 crédence assortie au plan de travail • 1 plan de travail couleur anthracite • 1 évier inox encastré 1 bac avec robinet mitigeur • 1 plaque induction 4 feux sur emplacement four • 1 meuble blanc sous évier avec porte • 1 emplacement lave-linge ou lave-vaisselle

Coût Total Cuisine Type 1 et 2 : 2 500 € TTC

Coût Total Cuisine Type 3 et 4 : 3 000 € TTC



Ce montant est à reporter sur l'une des lignes L1, L2 ou L3 en page 3 du présent contrat afin que les options soient validées.



Prix pack cuisine :€ TTC

(Reportez ici le montant correspondant à la typologie de votre logement)

Fait à Le

Signature :

pack cuisine

POUR LES 
STUDIOS ET 2 PIÈCES*



Aménagement et équipement haut en 2 parties comprenant :

- 1 emplacement four micro-ondes surmonté d'un demi caisson avec porte
- 1 meuble blanc sur hotte avec porte
- 1 hotte aspirante avec point lumineux



Aménagement et équipement bas en 2 parties comprenant :

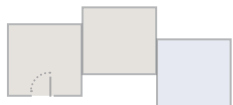
- 1 crédence assortie au plan de travail
- 1 plan de travail couleur anthracite
- 1 évier inox encastré 1 bac avec robinet mitigeur
- 1 plaque induction 2 feux
- 1 meuble blanc sous évier avec porte
- 1 emplacement sous plaque induction avec réfrigérateur top inclus



2 500 €
TTC

pack cuisine

POUR LES
3 ET 4 PIÈCES*



Aménagement et équipement haut en 3 parties comprenant :

- 1 emplacement micro-ondes surmonté d'un demi caisson avec porte
- 1 meuble blanc sur hotte avec porte
- 1 hotte aspirante avec point lumineux
- 1 meuble blanc avec étagère



Aménagement et équipement bas en 3 parties comprenant :

- 1 crédence assortie au plan de travail
- 1 plan de travail couleur anthracite
- 1 évier inox encastré 1 bac avec robinet mitigeur
- 1 plaque induction 4 feux sur emplacement four
- 1 meuble blanc sous évier avec porte
- 1 emplacement lave-linge ou lave-vaisselle



3 000 €
TTC

ANNEXE – LE PACK INVESTISSEUR

Programme :

Appartement/maison N° : Stationnement N° :

Nous soussignés,

ACQUEREUR, ☐ Monsieur ☐ Madame	COACQUEREUR, ☐ Monsieur ☐ Madame
Nom :	Nom :
Prénom :	Prénom :

Souhaitons souscrire à l'une des deux options financières ci-dessous :

Option Frais d'Acquisition	☐ OUI ⁽¹⁾	☐ NON ⁽¹⁾	^{(1) Case à cocher obligatoirement} € TTC
-----------------------------------	---	---	--

(Correspond à 5,5% du prix Total TTC indiqué en Page 3 du contrat + prix pack cuisine si choisit)

Prise en charge des frais liés à l'acquisition du bien par le réservant, selon les engagements détaillés ci-dessous :

- **Les Frais d'acte notarié**, réglés en direct au notaire par le réservant et qui comprend les émoluments, les débours et les taxes versées au trésor public et les frais de rédaction du règlement de copropriétés.
- **Les Frais de constitution de garantie de prêt (hypothèque ou cautionnement bancaire)**, remboursé par le réservant après signature de l'acte authentique, sur présentation de justificatif, au plus tard 2 mois après réception. La demande de remboursement devra être présentée par le réservataire au réservant au plus tard dans un délai de six (6) mois suivant la livraison du bien objet des présentes.
- **Les Frais de procuration notariée**, plafonnés à 150 €, remboursé par le réservant après signature de l'acte authentique, sur présentation de justificatif, au plus tard 2 mois après réception. La demande de remboursement devra être présentée par le réservataire au réservant au plus tard d'un délai de six (6) mois suivant la livraison du bien objet des présentes.

Option Frais Financiers	☐ OUI ⁽²⁾	☐ NON ⁽²⁾	^{(2) Case à cocher obligatoirement} € TTC
--------------------------------	---	---	--

(Correspond à 3% du prix Total TTC indiqué en Page 3 du contrat + prix pack cuisine si choisit)

Prise en charge des frais liés au financement de l'opération par le réservant, selon les engagements détaillés ci-dessous :

- **Les intérêts intercalaires**, liés aux seules sommes débloquées pour le paiement du prix de vente au titre de l'emprunt souscrit dans le cadre de l'acquisition du bien, correspondant aux intérêts facturés au réservataire par l'établissement bancaire (hors assurance, capital et frais accessoire), à chaque appel de fonds du prix de vente résultant de l'acte d'acquisition. Cela pour la période allant de l'acte authentique d'acquisition à la date stipulée dans la première convocation du réservataire à la livraison. Les remboursements seront limités à 4% du prix immobilier TTC et effectués par le réservant directement au réservataire après chaque appel de fonds, sur présentation des justificatifs de l'établissement prêteur, au plus tard 2 mois après réception. Chaque demande de remboursement devra être présentée par le réservataire au réservant au plus tard dans un délai de six (6) mois suivant l'appel de fonds concerné.
- **Les Frais de dossier bancaire**, plafonnés à 950 €, remboursé par le réservant après signature de l'acte authentique, sur présentation de justificatif, au plus tard 2 mois après la présentation des justificatifs authentique. La demande de remboursement devra être présentée par le réservataire au réservant au plus tard d'un délai de six (6) mois suivant la livraison du bien objet des présentes.



Ce montant est à reporter sur l'une des lignes L1, L2 ou L3 en page 3 du présent contrat afin que les options soient validées.



Prix Total Pack Investisseur : € TTC

(À remplir en additionnant le montant des options choisies)

Fait à Le

Signature(s) :