

CONTRAT PRELIMINAIRE A UNE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT



NOM DU PROGRAMME	EKLESIA		
NOM DES RESERVATAIRES			
N° APPARTEMENT		BATIMENT	
		NIVEAU	
N° STATIONNEMENT			

ENTRE

La société SCCV GENESTIMMO 1, Société civile immobilière de construction-vente, dont le capital est de 1 000 euros et dont le siège social est à VILLENEUVE D'ASCQ (59491), 243 Rue JEAN JAURES, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille Métropole sous le numéro 878 659 168.

Représentée par la société NHOOD SERVICES FRANCE, société par actions simplifiée, à capital variable, dont le siège social est à VILLENEUVE D'ASCQ (59491), 243 Rue JEAN JAURES, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille Métropole sous le numéro 534 886 411, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'un acte d'adhésion spécifique au lot 2.1 en date du 20 décembre 2022.

La société NHOOD SERVICES FRANCE est elle-même représentée par Monsieur Benoit CAZALES, agissant en sa qualité de Directeur Territorial Grand-Ouest Direction Développement Aménagement et Promotion.

Ci-après dénommée "LE RESERVANT"

D'UNE PART

ET

Le ou les réservataires désignés, en troisième partie de la présente réservation appelée « Conditions particulières »,

Agissant solidairement entre eux, en cas de pluralité de réservataires.

Ci-après dénommé(s) "LE RESERVATAIRE"

D'AUTRE PART

PREALABLEMENT AUX CONVENTIONS CI-APRES ETABLIES, LE RESERVANT EXPOSE CE QUI SUIT

PARTIE 1 - EXPOSE DU RESERVANT

1 - PROJET DU RESERVANT :

Le terrain assiette de l'opération, dont le RESERVANT réalisera l'acquisition préalablement à la réalisation de l'opération de construction, à Villenave d'Ornon (33140), Avenue du 7ième Art, et est repris au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AS	294		0 ha 20 a 39 ca
AS	299		0 ha 02 a 94 ca
AS	298		0 ha 73 a 74 ca
TOTAL			0 ha 97 a 07 ca

Ledit terrain constituant le lot 2-1 fait partie du lotissement "QUARTIER DE GENESTE", autorisé aux termes du permis d'aménager n°033 550 10 Z 3002 délivré le 11 avril 2012 par la commune de Villenave d'Ornon, puis des permis d'aménager modificatifs suivants :

- Permis d'aménager modificatif n° 033 550 10 Z 3002 M1 délivré le 25 juin 2013 ;
- Arrêté de transfert de permis d'aménager n° 033 550 10 Z 3002 T2 délivré le 5 novembre 2018
- Permis d'aménager modificatif n° 033 550 10 Z 3002 M4 délivré le 23 décembre 2019,
- Permis d'aménager modificatif numéro PA 033 550 10 Z 3002 M5 délivré le 28 juin 2021 ;

Ces autorisations d'urbanisme autorisent sur le lot n°2.1, la création de 132 lots pour une surface de plancher constructible envisagée de 8260,20 m².

Le permis d'aménager et les modificatifs cités ci-dessus ont été régulièrement affichés et sont devenus définitifs.

Pour parfaite information de l'acquéreur une demande de permis d'aménager modificatif n°6, n'impactant pas la constructibilité du lot n°2.1 a été déposée le 21 décembre 2023. A son obtention, l'autorisation fera l'objet d'un affichage régulier.

Une association syndicale libre (ASL) sera constituée pour l'ensemble des parcelles du Lotissement « Quartier de Geneste » avec pour objet la gestion et l'entretien des parties et installations communes, la propriété le cas échéant, en attente de la rétrocession de la serpentine et de la voie V5, des espaces communs et des lots espaces verts NATURA 2000 à BORDEAUX METROPOLE. Un prévisionnel des charges a été établi par le Vendeur et remis à l'Acquéreur pour information.

Le RESERVANT s'oblige à rendre son terrain d'assiette compatible avec l'usage principal d'habitation auquel il le destine, en considération des autorisations administratives obtenues pour la réalisation de l'ensemble immobilier, et conformément à la réglementation en vigueur à la date du dépôt desdites autorisations administratives.

Sur le terrain, ci-avant désigné, le RESERVANT projette la réalisation d'un Ensemble immobilier devant comprendre à son achèvement :

- Un programme de 132 logements collectifs sur 3 bâtiments collectifs s'élevant de R+5 à R+7, décomposé comme suit :
 - o 59 T2
 - o 47 T3
 - o 20 T4
 - o 6 T5
- 264 places de stationnements.
- Un cœur d'ilot paysager.

2 - RÉGIME JURIDIQUE DES CONSTRUCTIONS :

2.1 – Ensemble Immobilier objet de l'opération

L'Ensemble immobilier dans lequel se trouveront les biens et droits objets du présent contrat, sera divisé en lots privatifs placés sous le régime de la copropriété prévu par la Loi du 10 juillet 1965 et ses textes subséquents.

Une quote-part des frais d'établissement du dépôt de pièces de construction et du règlement de copropriété (qui seront établis par le notaire) incombera au RESERVATAIRE en fonction des tantièmes affectés aux biens objet de la présente réservation.

L'Ensemble immobilier supportera toutes les servitudes et charges pouvant résulter de l'acte de vente du terrain, du permis d'aménager et de ses modificatifs, de l'arrêté de permis de construire et de ses modificatifs éventuels ainsi que du règlement de copropriété.

3 - AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES :

Le projet de construction de l'Ensemble immobilier susvisé a fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée en mairie de Villenave d'Ornon, le 04/08/2023, sous le numéro PC 033 550 23 Z0093 et obtenu le 08/04/2024.

Le RESERVANT s'oblige à procéder dans les quinze jours de la délivrance du permis aux affichages réglementaires en vue de l'obtention du caractère définitif du permis dans les meilleurs délais.

Le RESERVANT se réserve expressément la faculté de demander tous permis de construire modificatifs concernant la configuration des bâtiments, leurs implantations et leurs destinations.

4 - CONDITIONS PREALABLES AU PROFIT DU RESERVANT :

- **Obtention** par le RESERVANT du caractère définitif du permis de construire numéro PC 033 550 23 Z0093 et de tout modificatif nécessaire au projet ne contenant aucune prescription de nature à remettre en cause l'économie de l'opération.
- **Absence de prescriptions archéologiques** formulées par les autorités compétentes dans le cadre de la réglementation en vigueur et imposant la conservation de tout ou partie du site, et/ou la modification du programme du RESERVANT et/ou la réalisation de fouilles archéologiques.
- **Pré-commercialisation** de l'Ensemble Immobilier à un taux suffisant pour permettre l'obtention de la garantie d'achèvement extrinsèque et du financement.
- 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.
- Souscription par le RESERVANT d'une **assurance dommages-ouvrages** et d'une **assurance constructeur non-réalisateur** concernant la réalisation du projet de construction.

5 - QUALITES DE LA CONSTRUCTION :

Les prestations générales de l'immeuble projeté sont définies par une notice descriptive sommaire annexée aux présentes après visa par les parties.

Cette notice indique la nature et la qualité, tant des matériaux utilisés que des éléments d'équipement des locaux, objets des présentes. Elle comporte également l'indication des équipements collectifs de l'immeuble.

Il est précisé que la notice descriptive ci-dessus énoncée sera susceptible de recevoir des modifications de détail jusqu'à la mise au point des plans d'exécution.

De même seront admises toutes modifications de structure ou de l'agencement intérieur ayant pour but de résoudre un problème technique (gaines, faux plafonds, éléments porteurs), ou de compléter ou de parfaire soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'immeuble.

En outre, dans le cadre de la mise au point technique du projet, l'implantation et les dimensions des parkings sont susceptibles d'être modifiées. Ces variations peuvent intervenir en fonction des nécessités techniques et réglementaires.

Le RESERVANT conserve, y compris après l'éventuelle régularisation des présentes, la qualité de maître d'ouvrage. En conséquence, sauf accord préalable et écrit du RESERVANT, aucune modification ou suppression ou amélioration ne pourra être demandée par le RESERVATAIRE, aux plans et notice descriptive avant la remise des clés.

Après celle-ci, le RESERVATAIRE s'engage à ne faire effectuer dans les locaux aucune modification susceptible de faire obstacle à la délivrance de l'attestation de non-contestation de la conformité ou de l'obtention des labels environnementaux.

6 - PLANS DES BIENS RESERVES :

6.1 – EN CE QUI CONCERNE L'APPARTEMENT :

Pour l'exécution des travaux, le RESERVANT, s'oblige à se conformer au plan de masse et au plan des biens réservés portant l'indication de la surface totale du logement (pièces principales, pièces annexes) demeurés ci-annexés.

Le RESERVANT se réserve toutefois la possibilité d'apporter auxdits plans toutes modifications qui seraient rendues nécessaires pour la réalisation définitive du projet de construction et spécialement des biens vendus et notamment la modification de l'emplacement ou de l'emprise des gaines, faux plafonds, ou soffites.

Le RESERVANT précise également que les cotes exprimées, la surface habitable totale et la surface des annexes à jouissance privative ne sont qu'indicatives, des différences d'un maximum de CINQ POUR CENT (5 %) par rapport aux surfaces exprimées étant tenue pour admissible et ne pouvant fonder aucune réclamation.

Si le RESERVATAIRE, postérieurement au jour des présentes, souhaite que des modifications soient apportées à son lot, ainsi que cette possibilité lui est offerte dans les conditions visées à l'article 2 de la deuxième partie du présent contrat, et que ces adaptations nécessitent une modification du plan de vente, le seuil de tolérance d'un maximum de Cinq Pour Cent (5 %) visé ci-dessus sera mesuré par rapport aux côtes et surfaces exprimées sur le plan modificatif établi par l'architecte de l'opération.

6.2 – EN CE QUI CONCERNE LE(S) STATIONNEMENT(S):

L'implantation des parkings et leurs dimensions seront susceptibles d'être modifiées. En effet, lors de la mise au point du dossier d'exécution technique par l'entreprise et l'architecte, des variations peuvent intervenir en fonction des nécessités techniques (nivellement des terrains, mitoyenneté, configuration des descentes de charges...) et réglementaires (bureau de contrôle, sécurité, concessionnaires, urbanisme....).

7 - DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION :

Le RESERVANT déclare qu'il n'entreprendra la construction de l'immeuble qu'après que les conditions préalables énoncées à l'article 4 auront été remplies.

La date d'achèvement prévisionnelle des travaux de construction aura lieu courant du **4^{ième} trimestre 2026**, sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Seront considérées à minima comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison :

- les journées d'intempéries telles que définies à l'article L.5424-8 du Code du travail justifiées par les relevés météorologiques provenant de la station météo la plus proche et par une attestation du maître d'œuvre d'exécution des travaux ;
- la grève qu'elle soit générale, ou particulière au bâtiment et à ses industries annexes, spéciales ou complémentaires, ou à ses fournisseurs ou aux professions dont l'activité dépend de celles-ci et notamment au secteur socioprofessionnel des transports, et affectant le chantier, ou spéciale aux entreprises ou prestataires de services travaillant sur le chantier ;
- les troubles résultant d'incendies, inondations, dégâts des eaux, dégradations, destructions ou dommages quelconques résultant de cas fortuits ou de force majeure, et, notamment d'événements tels que guerre civile ou étrangère, révolutions, hostilités, mouvements de rue, attentats, actes de terrorisme ou de sabotage, cataclysmes, catastrophes naturelles, tremblements de terre / secousses sismiques, cyclone, explosion de gaz, foudre, explosion atomique naturelle ou artificielle, accidents de chantier ;
- les retards résultant du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire, de la déconfiture ou de l'abandon du chantier des ou de l'une des entreprises ou d'un prestataire de services intervenant sur le chantier dans le cadre d'un marché de travaux ou d'un contrat, et ayant une incidence sur le déroulement d'exécution desdits travaux (si la faillite ou l'admission au régime du redressement et/ou liquidation judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets) ;
- les retards provenant de la défaillance d'une entreprise ou d'un prestataire de services (la justification de la défaillance pouvant être fournie par la société vendeuse à l'ACQUEREUR, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressé par le Maître d'œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant) ;
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre, d'arrêter ou de limiter les travaux sauf si ces injonctions sont imputables à une faute du Vendeur ;
- les retards provenant d'anomalies ou de pollution du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de sites / vestiges archéologiques, nécessité de faire des fouilles archéologiques, découverte de poche d'eau ou de tassement différentiel, inondation du chantier, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises en sous-œuvre d'immeubles avoisinants, découverte d'engins explosifs, obus, munitions) 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 imputables aux accidents professionnels ;
- les retards imputables aux compagnies concessionnaires (Enedis – G.R.D.F — Compagnie des Eaux, etc...) ;
- les retards engendrés par la réalisation de tous travaux devenus nécessaires par toute nouvelle disposition législative ou réglementaire prévoyant la mise en application de toute nouvelle norme technique ou toute mesure concernant l'hygiène ou la sécurité qui seraient promulguée après le démarrage des travaux ; ces retards devront être justifiés par une attestation du maître d'œuvre d'exécution des travaux.
- les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériel et matériaux ;
- les vols et actes de vandalisme dont le chantier et les entreprises y intervenant seraient les victimes et le réapprovisionnement du chantier par ces dernières ;
- les retards de paiement de l'acquéreur tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le vendeur aurait accepté de réaliser ;
- la découverte d'anciennes fondations, de réseaux non portés à la connaissance du VENDEUR, la liste des réseaux fournie et leur tracé n'étant pas garanti ;
- la découverte de vestiges et engins de guerre ;
- contraintes de quelque nature que ce soit qui seraient imposées par tout tiers et qui auraient pour conséquence de restreindre ou de limiter l'accès au chantier (squat, occupation sans droit ni titre...)
- retards liés à la présence avérée d'espèces protégées et à toutes contraintes résultant du code de l'environnement qui ne seraient pas révélées par des études connues à ce jour (à titre d'exemple : contraintes dues à des espèces faune ou flore faisant l'objet d'une protection particulière, présence de ZNIEFF, schémas directeurs, levée de servitude d'utilité publique limitant l'usage du foncier...)

PARAPHES :

- toutes dispositions légales ou réglementaires imposant le respect de contraintes, notamment sanitaires, dont la mise en œuvre nécessiterait une fermeture temporaire ou un accès limité au chantier ;
- toutes conséquences liées aux épidémies et pandémies et notamment toutes dispositions légales ou réglementaires imposant le respect de contraintes, notamment sanitaires, dont la mise en œuvre nécessiterait une fermeture temporaire ou un accès limité au chantier.

S'il survient un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension de délai de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement des locaux sera différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux en raison de sa répercussion sur l'organisation générale du chantier.

Pour l'appréciation des événements 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, le tout sous réserve des dispositions des articles L.261-11 du Code de la Construction et de l'Habitation et 1184 du Code Civil, à l'exception du retard de paiement par le RESERVATAIRE devenu ACQUEREUR qui sera simplement constaté par le RESERVANT devenu VENDEUR.

Le Maître d'œuvre déterminera alors le nombre de journées neutralisées par les causes de suspension de délai ci-dessus indiquées. L'entrée dans les lieux ne pourra se produire qu'après achèvement des locaux, paiement du solde du prix, et des fractions de charges communes appelées à la date de la livraison.

8 - DECLARATIONS DU VENDEUR SUR L'ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS - LE RADON - LES SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS

Le RESERVANT déclare, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, que les biens se situent dans une commune dans laquelle lesdites dispositions s'appliquent et que l'immeuble objet de la présente vente :

- Est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques d'inondations prescrit ou approuvé,
- N'est pas situé dans une zone couverte par un PER mouvement de terrain prescrit ou approuvé,
- Est situé dans une zone de sismicité faible définie par décret en Conseil d'État,
- N'est pas situé dans une zone du potentiel radon,
- Est situé dans un Secteur d'information sur les Sols.

Est joint au présent contrat de réservation un état des risques d'inondation ayant moins de six mois ainsi que la copie de l'arrêté préfectoral portant plan de prévention des risques d'inondation, daté du 23/02/2022 relatif à l'état des risques d'inondation des biens immobiliers situés sur la commune de Villenave d'Ornon.

Le RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance de ces informations, vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le RESERVANT.

Le RESERVANT déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet de la présente vente n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L.128-2 du Code des assurances).

La commune de Villenave d'Ornon est classée en potentiel de catégorie 1», ainsi qu'il apparaît sur l'E.S.R.I.S et la cartographie mise en ligne sur le site internet de l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (IRSN).

9 - ACCES AU CHANTIER

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

10 - MODALITES JURIDIQUES ET FINANCIERES DE LA VENTE :

10.1. Forme de la vente :

Le RESERVANT a décidé de vendre les fractions des immeubles dont il entreprend la construction sous la forme de vente en état futur d'achèvement, conforme à l'Article 1601-3 du Code Civil et aux articles L 261-10 et R 261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation. Elle sera conclue sous les conditions d'usage et/ou légales en la matière.

10.2. Garantie d'Achèvement

La garantie de l'achèvement de l'immeuble sera remise le jour de la signature de l'acte authentique de vente en état futur d'achèvement au réservataire devenu acquéreur, conformément aux dispositions des articles R 261-17 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

10.3. Les garanties légales en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

La garantie des vices et des défauts de conformité apparents

En VEFA, l'acquéreur ne pouvant voir le bien qu'il acquiert lors de la vente, la loi accorde à l'acquéreur un délai d'un mois à compter de la prise de possession pour dénoncer les vices et défauts de conformités apparents. L'action en garantie des vices et défauts de conformité apparents doit être engagée dans un délai d'un an suivant l'expiration du délai d'un mois susvisé.

La garantie de parfait achèvement

Les entrepreneurs sont tenus à l'égard du Maître de l'ouvrage de lui garantir la réparation de tous désordres qui seront signifiés par l'acquéreur au maître d'ouvrage et par ce dernier aux entreprises, et ce, pendant un an à compter de la réception des travaux.

La garantie biennale

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

La garantie décennale

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

La garantie d'isolation phonique

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

11 - STATUT DU PRESENT CONTRAT :

11.1 Le présent acte constitue un contrat préliminaire établi conformément aux articles L 261-15 et R 261-25 du Code de la Construction et de l'Habitation, aux termes duquel le RESERVANT, s'il réalise l'opération, va réserver au RESERVATAIRE la faculté d'acquérir, le moment venu, les fractions de l'immeuble situé à Villenave d'Ornon (33140), Avenue du 7^{ième} Art (Lot n°2.1 du Lotissement "QUARTIER DE GENESTE), ci-dessus désigné à l'article 1.

11.2 Conformément à l'article L 111-1 du Code de la Consommation, le RESERVATAIRE reconnaît qu'une notice d'information précontractuelle, qui figure en annexe du présent contrat, lui a été remise et qu'il en a pris connaissance.

12 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, et notamment pour la notification prévue à l'article 8 de la deuxième partie du présent contrat, il est fait élection de domicile :

Par le RESERVANT : NHOOD
Direction Développement, Aménagement et Promotion
Les Bureaux d'Aquitaine
1 Avenue des 40 Journaux
33 000 BORDEAUX

Par le RESERVATAIRE : en son domicile tel que précisé dans les conditions particulières des présentes

PARTIE 2 - RESERVATION

1 - PRINCIPE

Le RESERVANT s'oblige à offrir, par préférence à tout autre, au RESERVATAIRE, qui l'accepte, en contrepartie du dépôt de garantie ci-après mis à sa charge, mais pour le cas seulement où le RESERVANT réaliserait l'opération projetée, de lui vendre 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, les fractions désignées en fin des présentes, de la copropriété de l'immeuble situé à Villenave d'Ornon (33140), Avenue du 7^{ème} Art (Lot n°2.1 du Lotissement "QUARTIER DE GENESTE), ci-dessus désigné à l'article 2 de la première partie.

La consistance et les caractéristiques de l'ensemble immobilier et du lot réservé résulteront :

- de la notice descriptive sommaire annexée au présent contrat,
- de l'état descriptif de division - règlement de copropriété que le RESERVANT établira, devant notaire, et communiquera au RESERVATAIRE au plus tard la signature de l'acte de vente,
- des plans du ou des lot(s) réservé(s) annexés aux présentes, y compris le plan masse de l'Ensemble immobilier.

2 - DESIGNATION DES BIENS OBJET DE LA RESERVATION

Les fractions de l'acquisition réservées au RESERVATAIRE sont désignées dans les conditions particulières, en troisième partie des présentes.

3 - PRIX

La vente sera offerte au RESERVATAIRE moyennant le prix TOUTES TAXES COMPRISES, ferme et définitif stipulé en troisième partie dans les conditions particulières des présentes.

Le taux actuellement en vigueur de la TVA est de 20 %.

En cas de variation du taux de la T.V.A., postérieurement à la signature des présentes, le prix sera majoré ou minoré en fonction de cette variation à la charge ou en faveur du RESERVATAIRE.

Si la vente se réalise, elle sera conclue au prix ci-après indiqué, et les fractions du prix de vente stipulées payables à terme au fur et à mesure de l'avancement des travaux ne seront pas révisables.

Ce prix sera payable selon l'échéancier suivant :

ÉCHEANCE	%	% CUMULES
Acte de vente	20,0%	20,0%
DROC	10,0%	30,0%
Fin de fondations	5,0%	35,0%
Fin plancher haut RDC	15,0%	50,0%
Démarrage plancher bas du 3ème étage	10,0%	60,0%
Hors d'eau	10,0%	70,0%
Hors d'air	10,0%	80,0%
Achèvement cloisonnement	10,0%	90,0%
Achèvement immeuble	5,0%	95,0%
Livraison	5,0%	100,0%

Les versements ci-dessus prévus n'excèdent pas les pourcentages prévus à l'Article R 261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le dépôt de garantie, versé au compte séquestre du Notaire suite à la signature du contrat de réservation, sera transféré au jour de la signature de l'acte de vente sur le compte centralisateur de l'opération ouvert au nom du RESERVANT devenu VENDEUR. Cette somme viendra en déduction de la partie exigible du prix le jour de la signature de l'acte de vente.

En cas de concomitance entre la signature de l'acte de vente et un avancement effectif des travaux, un appel de fond du montant cumulé sera procédé au moment de la signature de l'acte authentique de vente.

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

La simple prise de possession de l'immeuble donnera lieu au paiement immédiat du solde dû.

Après l'acte de vente, les échéances seront exigibles dans le délai maximum de (20) vingt jours suivant la réception de l'appel de fonds correspondant sauf pour l'échéance Livraison payable au jour de l'évènement.

Passé ce délai, l'échéance de prix exigible sera majorée de 1% par mois de retard. Pour l'application de cette majoration, tout mois commencé sera dû en entier. Cette pénalité sera due de plein droit et pourra être exigée par le RESERVANT sur simple justification du point de départ par courrier recommandé avec avis de réception et de l'écoulement du délai sans paiement, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Il est précisé qu'indépendamment de cette indemnité, à défaut de paiement à son exacte échéance d'une somme quelconque formant partie du prix de vente, la vente pourra être résolue de plein droit si bon semble au RESERVANT, un mois après un commandement de payer resté infructueux délivré au domicile élu par le RESERVATAIRE. La résolution s'accompagnera d'une pénalité de dix pour cent (10%) du prix de vente à la charge de l'Acquéreur défaillant.

4 - ACCEPTATION PAR LE RESERVATAIRE :

Le RESERVATAIRE déclare accepter, sans obligation pour lui d'acquérir, la faculté qui lui est conférée, de se porter acquéreur le moment venu, par préférence à tout autre, des biens et droits immobiliers ci-après sommairement et prévisionnellement définis, au prix ci-après fixé.

Le RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance des Articles R 261-28 à R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation qui sont littéralement reproduits ci-après à l'article 7.3.

5 - PRETS – CONDITION SUSPENSIVE :

Le présent contrat est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assument le financement.

Le RESERVATAIRE déclarera dans les Conditions Particulières, les conditions du ou des prêt(s) qu'il entend obtenir en vue de son acquisition.

S'il n'a pas l'intention d'emprunter, il apposera la mention manuscrite de renonciation à l'obtention d'un prêt et par suite, ne pourra bénéficier de la présente condition suspensive.

Le RESERVATAIRE déclare que ses ressources lui permettent de solliciter ce ou ces prêt(s) et qu'il se propose de le ou les contracter à des conditions compatibles avec ses possibilités de remboursement.

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 à solliciter du ou desdits organismes prêteurs un accord de financement, et ce, dans les meilleurs délais à compter de la signature des présentes et à en justifier au RESERVANT.

Ce prêt, (ou ces prêts, s'il y en a plusieurs), sera réputé « obtenu » dès la réception par le RESERVATAIRE d'une ou plusieurs offres de prêts de l'établissement prêteur de son choix ou de tout établissement qui serait susceptible d'accorder un crédit répondant aux caractéristiques stipulées dans les Conditions Particulières, ce qui devra intervenir au plus tard dans le délai de trois (3) mois à compter de la date de réception du présent contrat signé par l'ensemble des parties.

La justification de l'obtention ou de la non-obtention du ou des prêt(s) (au moins 2 refus) devra être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans les trois jours, suivant l'expiration du délai ci-dessus.

En cas de défaut d'obtention du ou des prêt(s), la présente condition suspensive sera considérée comme non réalisée et chacune des parties pourra invoquer la caducité du présent contrat de réservation.

Le RESERVATAIRE pourra recouvrer son dépôt de garantie contre justification du dépôt de la ou des demande(s) de prêts et du refus de la ou des banque(s) de lui accorder ce ou ces même(s) prêt(s).

Enfin, le RESERVATAIRE donne tous pouvoirs au RESERVANT afin, éventuellement, de permettre à ce dernier d'interroger directement, tant les prêteurs que les Compagnies d'assurances au sujet de ces prêts.

6 - MODALITES ET MISE EN ŒUVRE DU DROIT DE PREFERENCE DU RESERVATAIRE

6.1. Offre de vente et communication à faire au Réservataire :

Lorsque le RESERVANT sera en mesure de réaliser la vente, il en informera le RESERVATAIRE ou fera notifier par son notaire au RESERVATAIRE par lettre recommandée avec demande d'avis de réception comportant à minima les informations et documents suivants :

- ◆ le projet d'acte de vente,
- ◆ la confirmation du prix ci-dessous prévu,
- ◆ le projet ou la copie de l'état descriptif de division et règlement de copropriété,
- ◆ l'indication des numéros affectés par l'état descriptif de division aux fractions d'immeubles objet des présentes,
- ◆ une copie des pièces qui devront être annexées à l'acte de vente, savoir :
 - ❖ le plan du logement compris dans les fractions réservées avec indication des surfaces des pièces et

dégagements,

- ❖ le plan du niveau du logement vendu,
- ❖ le plan des emplacements de stationnements,
- ❖ la notice descriptive conforme à l'Arrêté du 10 mai 1968 définissant les équipements propres à ce local et, le cas échéant, des équipements extérieurs communs,
- ❖ plan masse
- ❖ état des risques et pollution

Le RESERVATAIRE aura également accès aux dépôts de pièces de lotissement et de construction.

6.2. Invitation à réaliser l'achat :

Par la même lettre, le RESERVANT invitera le RESERVATAIRE à acquérir les biens et droits immobiliers réservés. Le RESERVATAIRE disposera, à compter de la réception de cet envoi, d'un délai d'un mois pour examiner le projet d'acte de vente et en vérifier la conformité avec les termes du présent contrat préliminaire.

L'acte de vente sera reçu par l'un des notaires de l'office notarial « SYAGE NOTAIRES » -SELAS LEBEAU ET CABANAC », Me CABANAC, sis 45 Allées de Chartres - 33000 Bordeaux.

A défaut pour le RESERVATAIRE de signer l'acte authentique de vente dans le délai de quarante-cinq (45) jours après la notification du projet d'acte de vente, le RESERVANT pourra, si bon lui semble, considérer le RESERVATAIRE comme déchu de tout droit de préférence.

7 - DEPOT DE GARANTIE :

7.1. Constitution du dépôt de garantie :

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité des fractions réservées au profit du RESERVATAIRE, celui-ci constitue un dépôt de la somme indiquée en fin des présentes, qui représente un maximum de DEUX POUR CENT (2 %) du prix T.T.C.

Si le RESERVATAIRE use de son droit de rétractation dans le délai de dix (10) jours prévu à l'article 8 de la deuxième partie du présent contrat, le dépôt de garantie lui sera immédiatement restitué.

Cette somme sera versée dans un délai maximum de huit (8) jours à compter de la signature du présent contrat par l'ensemble des parties au moyen d'un virement à l'ordre de l'Étude SELAS LEBEAU ET CABANAC, dont le RIB figure ci-dessous, afin que cette somme soit portée à un compte spécial ouvert au nom du RESERVATAIRE à ladite Etude :

GROUPE Caisse des Dépôts Relevé d'identité bancaire
DRFIP AQUITAINE ET DPT GIRONDE
24 RUE F DE SOURDIS BP908
33060 BORDEAUX CEDEX

Cadre réservé au destinataire du relevé

SELAS LEBEAU ET CABANAC
45 ALLEES DE CHARTRES
33000 BORDEAUX

Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou à d'autres personnes à faire inscrire des opérations à votre compte (virements, paiements de quittances, etc.). Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations et évite des réclamations pour retard ou erreur d'imputation.

Domiciliation : SIEGE SOCIAL

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Cle RIB
40031	00001	0000279036Z	29
Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)			
FR3540031000010000279036Z29			
Identifiant International de la banque (BIC)			
CDCGFRPPXXX			

Cette somme sera incessible, indisponible et insaisissable jusqu'à la signature de l'acte de vente.

PARAPHS :

7.2. Sort du dépôt de garantie :

- 7.2.1** En cas de réalisation de la vente, l'indisponibilité cessera et le montant du dépôt de garantie sera viré par le dépositaire directement au compte du RESERVANT pour servir au paiement du prix, sur ordre du Notaire désigné chargé de recevoir l'acte de vente.
- 7.2.2** Au cas où le RESERVANT n'offrirait pas la vente dans le délai ci-dessus fixé, le montant du dépôt de garantie sera restitué par le dépositaire au RESERVATAIRE, sur la demande de celui-ci.
- 7.2.3** Il en sera de même si le RESERVANT a fait connaître au RESERVATAIRE, avant l'expiration du délai ci-dessus, qu'il renonce à poursuivre l'opération.
- 7.2.4** Au cas où, la vente serait offerte, et où le RESERVATAIRE renoncerait à acquérir pour l'une des raisons énoncées aux b), d) et e) de l'Article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation, ci-après reproduit, le RESERVATAIRE devra notifier par courrier recommandé avec demande d'avis de réception une demande motivée de remboursement au RESERVANT et au dépositaire, et ce dans le délai d'un mois à compter de la réception de la notification du projet d'acte visée à l'article R 261-30 du même code.

Le RESERVANT devra, dans le délai de quinze jours à compter de la réception de la demande de remboursement, faire connaître au RESERVATAIRE et au dépositaire, s'il accepte ou non cette demande s'il reconnaît ou conteste le droit du RESERVATAIRE au remboursement.

Si le RESERVANT reconnaît le droit du RESERVATAIRE, ou à défaut de contestation, le dépositaire devra rembourser au RESERVATAIRE le dépôt de garantie, au plus tard dans le délai de trois mois à compter de la demande du RESERVATAIRE.

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

- 7.2.5** Dans le cas où le ou les prêt(s) visé(s) à l'article 4.1 des Conditions Particulières ne serai(en)t pas obtenu(s) dans le délai visé à l'article 5 de la deuxième partie ci-dessus, chacune des parties pourra invoquer la caducité du présent contrat de réservation et le montant du dépôt de garantie sera intégralement et immédiatement restitué par le dépositaire au RESERVATAIRE.
- 7.2.6** Au cas où la vente aurait été offerte, mais que le RESERVATAIRE renoncerait à acquérir, le montant du dépôt de garantie sera versé par le dépositaire au RESERVANT sur justification par celui-ci de l'envoi de la lettre d'offre, conformément à l'article R 261-30 du Code de la construction et de l'habitation, et si, dans le délai de quarante-cinq jours à compter de l'envoi de cette offre, le dépositaire n'a pas reçu la demande de remboursement du RESERVATAIRE faite conformément aux prévisions des paragraphes 7.2.4 et 7.2.5 ci-dessus.

7.3. Reproductions légales :

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

ARTICLE R 261-28 :

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

ARTICLE R 261-29 :

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

ARTICLE R 261-30 :

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

ARTICLE R 261-31 :

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

- a) Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ;
- b) Si le prix de vente excède de plus de 5% le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité ;
- c) Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10% aux prévisions dudit contrat ;
- d) Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;
- e) Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10%.

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

8 - FACULTE DE RETRACTATION :

Conformément à l'Article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le présent contrat de réservation ne deviendra définitif qu'au terme d'un délai de (10) dix jours pendant lequel le RESERVATAIRE a la faculté de se rétracter.

Un exemplaire du présent contrat avec ses annexes sera adressé au RESERVATAIRE ou, s'ils sont plusieurs, à chacun d'eux par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le délai de rétractation de (10) dix jours court à compter du lendemain de la première présentation de cette lettre au RESERVATAIRE.

Article L271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation :

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

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

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

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

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

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

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

9 - NOTIFICATIONS :

Nonobstant toutes éventuelles stipulations contraires de l'acte, le RESERVATAIRE déclare accepter irrévocablement que tout ou partie des pièces devant lui être notifiées par le RESERVANT relatives à la conclusion ou à l'exécution du présent contrat, et notamment toutes celles requises pour la purge du droit de rétractation profitant au RESERVATAIRE visé sous l'article 8 qui précède, lui soient notifiées, soit par courrier recommandé, soit par envoi recommandé électronique devant alors être adressé simultanément à chacune des adresses e-mail indiquées ci-après en seconde partie.

Le RESERVATAIRE donne également son accord afin que les notifications relatives à l'opération et toute transmission de pièces ou informations devant être effectuées par le Notaire lui soient adressées par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte

Les Parties conviennent donc que toutes notifications à faire en vertu des présentes pourront l'être valablement :

- soit au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au domicile actuel du RESERVATAIRE tel qu'indiqué ci-dessus ;
- soit au moyen d'un envoi recommandé électronique satisfaisant aux dispositions de l'article L100 du Code des postes et télécommunications.

Par suite, afin de satisfaire aux exigences de l'alinéa 2 de l'article L100-I du code précité, disposant que « Dans le cas où le destinataire n'est pas un professionnel, celui-ci doit avoir exprimé à l'expéditeur son consentement à recevoir des envois recommandés électroniques », le RESERVATAIRE autorise expressément le RESERVANT à lui adresser toute notification relative à la conclusion et à l'exécution des présentes par envoi recommandé électronique, avec accusé de réception électronique, à l'adresse e-mail qu'il a ci-dessus indiquée. Le RESERVATAIRE déclare disposer des moyens techniques lui permettant d'accéder aux envois recommandés électroniques depuis le compte e-mail sus-indiqué et un navigateur Web fiable.

Le RESERVATAIRE s'engage à communiquer tout changement d'adresse e-mail et à ne pas filtrer les notifications.

Le RESERVATAIRE reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder.

Il s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail. Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par le RESERVATAIRE au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

En cas de pluralités de RESERVATAIRES, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chacun d'entre eux, ainsi qu'ils le reconnaissent.

10 - LITIGES :

En cas de désaccord ou de litige concernant l'exécution du présent contrat, les parties s'engagent à appliquer les dispositions de l'article 5 de la Notice d'information précontractuelle ci-annexée.

11 - PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

11.1 - Finalité des traitements de données

Conformément à la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée par le Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) du 25 mai 2018, le RESERVATAIRE est informé que les sociétés du groupe NODI, dont fait partie la société « SCCV GENESTIMMO 1 », ont confié à la société NHOOD SERVICES FRANCE, Société par Actions Simplifiée à capital variable, dont le siège social est à VILLENEUVE D'ASCQ (59650), 243-245 rue Jean Jaurès, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE sous le n° 534 886 411, la responsabilité et la mise en œuvre des traitements de données à caractère personnel ayant pour finalités principales :

- la régularisation, la gestion et le suivi de l'exécution, sur la base légale de l'exécution du contrat,
- la tenue d'un registre commercial sur la base de l'obligation légale imposée au responsable du traitement de données,
- le cas échéant, la réalisation de statistiques de vente, sur la base de l'intérêt légitime du responsable de traitement.

Le RESERVATAIRE autorise le RESERVANT ET les sociétés des groupes de NODI et NHOOD SERVICES FRANCE à utiliser ses coordonnées afin de lui communiquer les informations relatives au projet EKLESIA, situé « Lot n°2.1 du Lotissement QUARTIER DE GENESTE », à Villenave d'Ornon (33140), Avenue du 7^{ème} Art, notamment l'avancée du chantier, les événements et animations prévues sur le site, etc.

Le RESERVANT rappelle à l'utilisateur que s'il ne souhaite pas être sollicité par téléphone, il a la possibilité de s'inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique accessible sur le site www.bloctel.gouv.fr. Par exception, le RESERVANT ou la société NHOOD SERVICES FRANCE, ci-dessus dénommée, agissant en qualité de responsable de traitement, peuvent contacter par téléphone l'utilisateur lorsque celui-ci lui a communiqué ses coordonnées téléphoniques en vue d'être rappelé aux fins prévues ci-dessus.

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.

12.2 - Destinataire des données personnelles

Les données ainsi collectées sont destinées uniquement aux sociétés des groupes NODI et NHOOD SERVICES FRANCE, et à leurs partenaires ou sous-traitants en charge de la commercialisation, de la signature électronique du présent contrat et de l'animation du futur ensemble immobilier.

Les données à caractère personnel ne sont accessibles qu'aux personnels habilités à en connaître pour les besoins de l'exécution du contrat.

Des données à caractère personnel peuvent être transmises pour les besoins des finalités définies ci-dessus à des sociétés situées dans des pays hors de l'Union Européenne. Le RESERVANT et NHOOD SERVICES FRANCE s'assurent dans ce cas que les garanties nécessaires à la sécurisation de tels transferts sont réunies

Le RESERVANT et les sociétés des groupes NODI et NHOOD SERVICES FRANCE s'engagent 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.

12.3 - Durée de conservation des données

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.

12.4 - Droits des personnes

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 par courrier postal adressé à la SCCV GENESTIMMO 1, à VILLENEUVE D'ASCQ (59491), 243 Rue Jean Jaurès, ou en s'adressant au Data Protection Officer du responsable de traitement à l'adresse suivante : dpo@nhood.com.

Pour permettre à la SCCV GENESTIMMO 1 de satisfaire à la demande du RESERVATAIRE et pour éviter toute usurpation d'identité, une copie de pièce d'identité pourra lui être demandée en fonction de la nature de sa demande.

S'il n'obtient pas satisfaction, le RESERVATAIRE dispose du droit d'introduire une réclamation auprès de l'autorité de contrôle, à savoir la CNIL. Pour plus d'informations sur l'exercice de ses droits, le RESERVATAIRE peut consulter le site de la CNIL: <https://www.cnil.fr>

Le RESERVANT et les sociétés des groupes NODI et NHOOD SERVICES FRANCE se réservent le droit de donner accès aux données à caractère personnel en sa possession à la demande d'une autorité administrative ou judiciaire compétente.

12.5 - Consentement

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.

PARTIE 3 - CONDITIONS PARTICULIERES

1 – ETAT CIVIL:

Réservataire

Nom:

Prénoms :

Né(e) le :

A :

Nationalité :

Domicile :

Tél. domicile :

Tél. bureau :

e-mail :

Profession :

Co-réservataire

Nom :

Prénoms :

Né(e) le :

A :

Nationalité :

Domicile :

Tél. domicile :

Tél. bureau :

e-mail :

Profession :

Mariés :

Date du mariage : Contrat de mariage conclu le :

Lieu de mariage : Régime matrimonial adopté :

Nom et adresse du Notaire ayant reçu le contrat

Divorcés :

Date du jugement :

Union libre : Célibataire :

Pacte civil de solidarité :

Conclu le Lieu du Tribunal :

Nombre et âge des enfants :

Adresses courriels pour tout échange et toute notification aux titres des présentes.

Pour le RESERVATAIRE

Email :

Pour le CO-RESERVATAIRE (adresse mail différente)

Email :

2 - DESIGNATION DES BIENS OBJET DE LA RESERVATION :

APPARTEMENT	
N°	:

ÉTAGE	:	_____
SURFACE APPROXIMATIVE	:	_____
PARKING		
EMPLACEMENT(S) N°	:	_____

3 – PRIX :

3.1 - Prix des biens immobiliers :

A°) Prix TOUTES TAXES COMPRISES (en chiffres) des Biens (appartement) : _____ €

B°) Prix TOUTES TAXES COMPRISES (en chiffres) du (des) emplacement(s) de parking(s) : _____ €

Pour un montant total TTC de (en chiffres) : _____ €
(TVA en vigueur à ce jour soit 20 %)*

Pour un montant total de TTC (en Lettres) (TVA en vigueur à ce jour soit 20 %)* :

* Sans préjudice d'une modification ultérieure du taux de la TVA

3.2 – Prix de l'acquisition :

Prix des droits immobiliers TTC : €

PRIX TOTAL : €

COMMENTAIRE :

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

Les frais de notaire liés à l'acquisition du bien réservé sont à la charge du RESERVATAIRE.

ou (rayer ou supprimer)

Les frais de notaire liés à l'acquisition du bien réservé seront, par dérogation aux dispositions de l'article 1593 du code civil, à la charge du RESERVANT devenu Vendeur, la vente ayant eu lieu contrat en main.

Les frais d'établissement du dépôt de pièces de construction et de l'état descriptif de division-règlement de copropriété sont à la charge du RESERVATAIRE.

Le prix total ne comprend pas les travaux modifiés qui pourraient être demandés par le RESERVATAIRE.

Également, les frais se rapportant aux prêts que le RESERVATAIRE pourra solliciter restent à la charge de ce dernier.

4 – PRETS :

PARAPHES :

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

5 - DEPOT DE GARANTIE :

Montant (en lettres et chiffres):.....

Versé obligatoirement pour la validité du présent contrat de réservation sur le compte dont les coordonnées sont reprises en partie 2, article 7.

6 – DISPOSITIF DE REDUCTION D'IMPOTS PINEL :

Conformément aux dispositions du décret n° 2019-1426 du 20 décembre 2019, précisant que l'acquéreur d'un logement ouvrant droit au dispositif « Pinel / Pinel+ » doit indiquer expressément son intention de demander ou non le bénéfice de cette réduction d'impôt lors de la signature du contrat préliminaire et dans l'acte authentique d'acquisition du logement ou, à défaut d'un tel contrat, dans l'acte authentique d'acquisition du logement, le RESERVATAIRE précise :

- qu'il entend bénéficier du dispositif de réduction d'impôts prévu à l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts. Le RESERVANT confirme que les Biens réservés seront conçus de manière à pouvoir être éligibles au dispositif de défiscalisation dont souhaite bénéficier le RESERVATAIRE

OU (rayer ou supprimer)

- qu'il n'entend pas bénéficier du dispositif de réduction d'impôts prévu à l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts
Pour l'application du X bis dudit article 199 novovicies du Code général des impôts, le RESERVANT précise que le montant des frais et commissions directs et indirects effectivement imputés sur le prix de vente des Biens réservés s'élève à _____ et que leur quote-part dans le prix de revient est de _____ % soit inférieure à 10%. »

7 – COMMERCIALISATION :

Le RESERVANT déclare commercialiser le programme immobilier dont dépendent les biens réservés notamment au moyen de contrats de commercialisation conclus avec des partenaires extérieurs indépendants soumis aux obligations découlant de l'article 49 du décret du 20 juillet 1972 et des textes subséquents et dument assurés au titre de leur responsabilité professionnelle qu'ils peuvent encourir en raison de leur activité ; ces contrats de commercialisation ne constituant pas un mandat d'intérêt commun, ni ne sont soumis aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code du commerce et des textes subséquent relatifs aux agents commerciaux, pas plus qu'aux dispositions des articles L 751-1 et suivants du code du travail et les textes subséquents relatifs aux VRP, ni ne constituent un contrat de travail.

Les parties reconnaissent que les biens réservés ont été commercialisés par l'intermédiaire de _____, titulaire d'un mandat numéro _____ qui lui a été confié par le RESERVANT, lequel a la charge exclusive de sa rémunération.

LISTE DES ANNEXES ET SIGNATURE

1. Notice d'information précontractuelle
2. Formulaire de rétractation

3. Plan de situation Domaine de Geneste
4. Plan Masse de l'opération EKLESIA
5. Plan de vente de l'appartement figurant sa situation sur le plan de niveau
6. Plan de vente du parking
7. Notice descriptive sommaire
8. Etat des Risques et Pollutions
9. Plan du Parking

Fait sur **trente-trois (33)** pages en trois (3) exemplaires originaux

1 pour le RESERVANT

1 pour le(s) RESERVATAIRE(S)

1 pour le NOTAIRE

LE RESERVANT	LE RESERVATAIRE
A :..... Le :..... Signature :	A :..... Le :..... Signature(s) :

NOTICE D'INFORMATION PRECONTRACTUELLE
ART. L111-1 ET R111-1 DU CODE DE LA CONSOMMATION

1) INFORMATIONS RELATIVES AU VENDEUR

VENDEUR :

La société dénommée SCCV GENESTIMMO 1, Société civile immobilière de construction-vente, dont le capital est de 1 000 euros et dont le siège social est à VILLENEUVE D'ASCQ (59491), 243 Rue JEAN JAURES, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille Métropole sous le numéro 878 659 168.
N° DE TVA INTRACOMMUNAUTAIRE : FR91878659168

CONTACT :

SCCV GENESTIMMO 1
243 Rue JEAN JAURES
Téléphone : 03 62 53 89 00

ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE :

Assurance responsabilité civile professionnelle souscrite auprès de la société MSIG Insurance Europe AG, succursale en France, 65 rue de la Victoire 75009 PARIS.

2) INFORMATIONS RELATIVES AUX BIENS RESERVES

Les biens réservés sont ceux décrits à l'article 2 des Conditions Particulières du présent contrat.

Le délai prévisionnel de livraison des biens réservés est celui exposé à l'article 7 de l'exposé du présent contrat.

Le prix des biens réservés et ses modalités de paiement sont celles prévues respectivement à l'article 3 de la 3^{ème} partie : Conditions Particulières et à l'article 3 de la 2^{ème} partie - Réservation.

Le présent contrat est régi par les articles L.261-15 et R.261-25 à R.261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation.

3) **DISPOSITIF PINEL**

Dans l'hypothèse où le RESERVATAIRE envisagerait d'acquérir les biens réservés dans le but de bénéficier du dispositif fiscal d'aide à l'investissement locatif dit « Dispositif PINEL+ », il est informé que son investissement comporte des risques.

En conséquence, le RESERVATAIRE ne pourra prétendre au bénéfice de ce dispositif que si :

- toutes les conditions mentionnées dans l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts sont remplies,
- l'achèvement du bien intervient dans les trente (30) mois suivant la signature de l'acte authentique d'acquisition.

Le RESERVATAIRE déclare être parfaitement informé de cette situation et vouloir en faire son affaire, sans recours contre le RESERVANT.

Également, le Réservant informe le Réservataire que les biens ci-dessus ont été conçus en vue de répondre aux conditions fixées par le décret 2022-384 du 17 mars 2022 permettant un maintien des taux de défiscalisation existants pour 2022 (Dispositif PINEL +).

4) **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 les conditions dans lesquelles il pourra en prendre possession.

5) **LES GARANTIES LEGALES**

La garantie des vices 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 de parfait achèvement

Les entrepreneurs sont tenus à l'égard du Maître de l'ouvrage de lui garantir la réparation de tous désordres qui seront signifiés par l'acquéreur au maître d'ouvrage et par ce dernier aux entreprises, et ce, pendant un an à compter de la réception des travaux.

La garantie biennale

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

La garantie décennale

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

La garantie d'isolation phonique

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

La garantie d'achèvement

Le RESERVANT 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.

6) **TRAITEMENT DES RECLAMATIONS**

En cas de désaccord ou de litige concernant l'exécution du présent contrat, les parties s'engagent à mettre tous les moyens en œuvre pour trouver une solution amiable à leurs différends, dans un délai raisonnable. A ce titre, le RESERVATAIRE peut adresser toute réclamation au RESERVANT dont les coordonnées figurent en première page de la présente notice précontractuelle.

A défaut d'accord entre les parties, le RESERVATAIRE est informé qu'il peut recourir à la médiation et que le RESERVANT relève du médiateur de la consommation MEDIMMOCONSO, 3 Avenue Adrien Moisant, 78400 CHATOU, <http://medimmoconso.fr/> à l'adresse mail contact@medimmoconso.fr.

Il est convenu que les frais de médiation seront à la charge de la partie qui aura décidé de recourir à un médiateur.

Les parties conviennent de soumettre tous différends qui ne seraient pas réglés à l'amiable entre elles ou à l'issue d'une médiation, à la compétence exclusive des Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble.

**FORMULAIRE DE RETRACTATION
ARTICLE L. 271-1 DU CCH**

Veuillez compléter et renvoyer le présent formulaire par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse suivante (adresse de correspondance) :

SCCV GENESTIMMO 1

NHOOD

Direction Développement, Aménagement et Promotion

Les Bureaux d'Aquitaine

1 Avenue des 40 Journaux

33 000 BORDEAUX

Ce formulaire doit être expédié au plus tard le dixième (10^{ème}) jour à compter de la réception en recommandé avec accusé de réception de votre demande de réservation.

Je / Nous soussigné(s) Monsieur, Madame, Mademoiselle * _____,
demeurant à _____,

notifie / notifiions* à la société

SCCV GENESTIMMO 1

NHOOD

Direction Développement, Aménagement et Promotion

Les Bureaux d'Aquitaine

1 Avenue des 40 Journaux

33 000 BORDEAUX

ma / notre* rétractation du contrat de réservation portant sur le bien ci-dessous :

Contrat de réservation signé le _____ **

Nom du programme : EKLESIA (Lot n°2.1 QUARTIER DE GENESTE).

APPARTEMENT		
N°	:	_____
ÉTAGE	:	_____
SURFACE APPROXIMATIVE	:	_____
PARKING		
EMPLACEMENT(S) N°	:	_____

A _____

Le _____

Signature(s)

* Rayer les mentions inutiles

** Mentions à compléter