



CONTRAT PRELIMINAIRE DE RESERVATION DE LOGEMENT

LOT A003

JADEO

VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT



Il a été exposé et convenu ce qui suit :

I - Projet de construction

Sur un terrain sis à NANTES, mail Marthe Delpirou, cours Jeanne Allain, rue du Chêne Jaunais (44 300), formant l'îlot BS4A de la ZAC Champ de Manœuvre, le réservant projette de réaliser un ensemble immobilier à usage d'habitation comprenant 81 logements (25 logements en accession libre, 3 logements en propriétaires occupants, 23 logements en location accession et 30 logements locatifs sociaux) et leurs annexes, et un local d'activités.

Les parties ont pleinement conscience que le présent contrat préliminaire ne sera suivi d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) qu'en cas de lancement effectif de l'opération conformément à l'article VIII ci-après.

Le réservant se réserve le droit de déposer toute demande de permis de construire modificatif ou de récolement si nécessaire pour les besoins du Projet.

La consistance et les caractéristiques techniques de cet immeuble résultent :

- de la notice descriptive 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.

La notice technique et le(s) plan(s) en annexe sont prévisionnels et à ce titre susceptibles de recevoir des modifications exclusivement par le Réservant, jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente.

Les modifications apportées à la notice technique et au(x) plan(s) seront notifiées au Réservataire avec le projet d'acte authentique de vente.

Les éventuelles modifications de prestations demandées par le réservataire, feront l'objet d'une convention séparée, sous réserve de l'étude de faisabilité et d'un chiffrage ainsi que de l'accord préalable du réservant.

A noter, en particulier, que sur les plans de vente ne figurent généralement pas les retombées, soffites, faux-plafonds, canalisations ou convecteurs. Ces éléments sont parfois mentionnés à titre indicatif, le positionnement définitif de ces ouvrages étant susceptible d'évoluer en fonction des différentes études techniques des corps d'états.

Le stationnement des véhicules pourra éventuellement nécessiter une ou plusieurs manœuvres, sans pour autant rendre l'emplacement de stationnement impropre à sa destination.

De même, seront admises toutes modifications de structure et d'agencement ayant pour but de résoudre un problème technique, ou de compléter ou parfaire soit l'effet architectural soit l'harmonie de l'immeuble.

Le réservant déclare que dans l'hypothèse où des contradictions surviendraient entre les différentes pièces qui seront annexées au dépôt de pièces du programme immobilier, l'acte de vente et le présent acte et ses annexes, notamment en cas de modification du projet immobilier, et afin de garantir la conformité du programme livré avec les documents portés à la connaissance du réservataire, il serait fait application de la règle de prépondérance suivante entre les différentes pièces contractuelles, de sorte que d'éventuelles contradictions entre elles ne puissent être opposées au réservant :

- L'arrêté de permis de construire prévaudra sur le dossier de demande de permis de construire,
- Le permis de construire modificatif éventuel prévaudra sur l'arrêté de permis construire initial,
- Les plans et notices de vente prévaudront sur les documents du permis, sous réserve de ne pas mettre obstacle à l'obtention de l'attestation de non contestation de conformité au permis de construire,
- Que les documents annexés aux présentes prévaudront sur tous documents préalablement remis au réservataire,
- Que les documents qui seront annexés à l'acte authentique de vente prévaudront sur tous documents préalablement remis, notamment sur ceux annexés au contrat de réservation,
- Les avenants éventuels aux notices et plans de vente prévaudront sur ces derniers,
- En ce qui concerne l'organisation et la distribution des locaux, les plans de vente prévaudront sur la notice descriptive et l'état descriptif de division,
- En ce qui concerne les caractéristiques et la qualité des prestations, la notice descriptive prévaudra sur les plans.

<p><u>Paraphes :</u></p>

II - Conditions préalables à la réalisation du programme

- Obtention du permis de construire déposé le 06/11/2019 pour 81 logements, sous le numéro PC n° 44109 19 A0514.
- L'acquisition de l'ensemble de terrain d'assiette de l'opération immobilière,
- L'obtention de la garantie d'achèvement prévues par les articles R.261-17 à R.261 24 du Code de la construction et de l'habitation;

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

III - Structure juridique du programme

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

L'état descriptif de division et le règlement de copropriété seront dressés et reçus par un ou plusieurs actes de Maître Marion THEVENIN, notaire à NANTES.

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

L'ensemble immobilier sera organisé en copropriété.

IV - Délai prévisionnel d'exécution des ouvrages

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

Le réservant déclare également que, sauf intempéries, grèves ou cas de force majeure, l'achèvement prévisionnel de l'immeuble dans lequel se trouvent les fractions objet du présent contrat interviendra au plus tard le 1^{er} semestre 2023, sous réserve d'un lancement des travaux au 1^{er} trimestre 2021. Dans ces cas, le réservataire ne pourra réclamer au réservant aucune indemnité d'aucune sorte pour retard dans la livraison.

V- Modalités de livraison

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

VI - Modalités juridiques de la vente

- Forme de la vente

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

- Garantie d'achèvement

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

Paraphes :

- 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.

VII – Performance énergétique de l'immeuble

Le la réservataire déclare avoir été informé que les biens désignés ci-dessus sont compris dans un immeuble conçu pour répondre aux exigences requises par la Réglementation Thermique 2012 « RT 2012 », soit une consommation au global du bâtiment inférieure à 50Kwh/m²/an sur les postes chauffage, production d'eau chaude sanitaire, éclairage, auxiliaires, modulable selon notamment sa superficie, son usage et sa situation géographique.

Ce niveau de performance sera attesté, à l'achèvement des travaux, par le maître d'œuvre ou le bureau de contrôle.

En plus du test d'étanchéité à l'air du bâtiment, la personne qui édite cette attestation vérifie la conformité des isolants et des systèmes tels qu'ils sont déclarés dans l'étude thermique.

Le cas échéant, copie de ce certificat pourra être remis au réservataire, à sa demande, en vue de prétendre à une aide, fiscale ou financière, de l'Etat.

Le la réservataire déclare avoir été informé :

- Du caractère conventionnel du calcul du niveau de performance énergétique de l'immeuble et du bien, c'est-à-dire calculé selon un modèle de comportement (moyennes statistiques, scénarios d'occupation, données météo, ...), qui ne saurait en aucun cas présager du niveau de performance énergétique réel résultant de l'usage et de l'entretien du bien et de l'immeuble ;
- Du caractère global du niveau de performance énergétique de l'immeuble dans son ensemble, attesté par la performance RT2012, qui ne saurait, en aucun cas, présager du niveau de performance énergétique du logement réservé, indiqué dans le diagnostic de performance énergétique (DPE) remis à la livraison ;
- Que les consommations d'énergies prises en compte par la performance RT2012 et le DPE sont celles liées au chauffage, au refroidissement, à la production d'eau chaude sanitaire. Sont donc exclues les autres consommations d'énergie, comme par exemple, l'électroménager, la bureautique ou l'informatique et l'audiovisuel.

Attention ! La performance RT2012 tient compte des consommations d'énergie liées à l'éclairage et aux auxiliaires (auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) contrairement au DPE.

En outre, les consommations sont ramenées au m² de surface chauffée au sens de la RT et au m² de surface habitable pour le DPE.

Des divergences peuvent donc apparaître entre les mentions figurant dans la performance RT2012 et le DPE pour les raisons mentionnées ci-dessus.

Paraphes :

CONDITIONS PARTICULIERES

1/ DESIGNATION ET PRIX DES BIENS RESERVES

Résidence : JADEO

Adresse : ZAC Champ de Manœuvre – îlot BS4a ; mail Marthe Delpirou, cours Jeanne Allain, rue du Chêne Jaunais 44 200 NANTES

Références cadastrales : VX 76 - Surface : 3 854 m²

X Appartement

- Type : - Niveau : - Surface : m² - Lot n°

N° de copropriété (si disponible) :

X Maison

- Type : - Surface : - Lot n°

N° de copropriété (si disponible) :

X Stationnement(s) et Annexes

- Stationnement sous auvent + abri vélo : - Lot n°

N° de copropriété (si disponible) :

- Stationnement aérien : - Lot n°

N° de copropriété (si disponible) :

PRIX HT
TVA =20 %* _____ 0,00 €
PRIX TOTAL TTC

Rappel du prix total TTC (en lettres) :

2/ ECHELONNEMENT DES VERSEMENTS

% Appel	Avancement de la Construction	% Cumulé	Montant TTC des Versements
#DIV/0!	Dépôt de garantie	#DIV/0!	1 000,00 €
#DIV/0!	Signature Acte	10,0%	-1 000,00 €
25%	Achèvement fondations	35,0%	0,00 €
15%	Achèvement plancher bas RDC	50,0%	0,00 €
20%	Mise hors d'eau	70,0%	0,00 €
15%	Mise hors d'air	85,0%	0,00 €
5%	Achèvement du cloisonnement	90,0%	0,00 €
5%	Achèvement de l'immeuble	95,0%	0,00 €
5%	Remise des Clés	100,0%	0,00 €
	TOTAL		0,00 €

**cf Article 4 des Conditions Générales*

Etant ici précisé qu'il sera perçu à la signature de l'acte authentique un minimum de 5 %, sur lequel s'imputera le montant du dépôt de garantie. Toutefois, ce montant pourra être plus important en cas de démarrage des travaux en fonction du stade d'avancement de travaux intervenu à cette date.

Paraphes :

3/ STATIONNEMENT

Le réservataire bénéficie dans le prix d'acquisition d'une place de stationnement dans le sous sol.

En vue d'optimiser l'utilisation du parking, le maître d'ouvrage s'est engagé auprès de la métropole à mutualiser les places de stationnement avec des utilisateurs extérieurs ou non à la copropriété. La gestion du foisonnement est confiée à un prestataire compétent de type ZENPARK / YESPARK pour une durée minimum de 3 ans à compter de la livraison des logements.

Fonctionnement :

Le RESERVATAIRE s'engage à signer un contrat de mise à disposition de son stationnement avec le prestataire lors de la signature de l'acte.

En journée, les stationnements libérés du fait de l'utilisation de leur véhicule par des résidents peuvent être loués ponctuellement, notamment aux utilisateurs de l'espace d'activité situé au Rez de chaussée de l'immeuble. Les revenus générés par ces locations, après perceptions de la redevance du gestionnaire, sont reversés au syndicat des copropriétaires en vue de réduire les charges communes.

Le stationnement s'apparente de ce fait dans son fonctionnement à un stationnement de parking public. Le gestionnaire s'engage à ce que le RESERVATAIRE soit assuré de la disponibilité d'une place dans le sous-sol quand il en a besoin, 24h/24, 7j/7. L'emplacement de la place peut en revanche varier.

Passé la première période de location de 3 ans, la copropriété pourra statuer sur l'intérêt de prolonger ou non le dispositif, en arbitrant entre l'économie de charges réalisée grâce à la location, la moindre pression sur le stationnement en voirie, et les contraintes éventuelles d'usage.

4/ ACHEVEMENT PREVU : au plus tard le 1^{er} semestre 2023, sous réserve d'un lancement des travaux au 1er trimestre 2021.

5/ SIGNATURE prévisionnelle de l'acte de vente : 2^{ème} semestre 2021

En l'étude de **Maître Marion THEVENIN**
Notaire à : NANTES, 12 Rue du Chapeau Rouge

6/ PRET¹ sollicité par l'acquéreur d'un montant de : €

Auprès de : à définir
Durée du prêt : ans
Taux effectif du prêt : à définir

7/ DEPOT DE GARANTIE :

Montant : 1000€ Mode de paiement : **Virement**
Banque :
Désignation et adresse du compte réservataire :

Domiciliation : CRCM LACO PROFESSIONNELS
IBAN : FR76 1027 8368 1000 0202 6350 409
BIC : CMCIFR2A

Le dépôt de garantie sera encaissé au terme du délai de rétractation de 10 jours.

¹ S'il n'est pas sollicité l'octroi d'un ou plusieurs prêts destinés à financer en tout ou partie l'immeuble objet du présent contrat, l'acquéreur devra écrire la mention manuscrite de l'article 5-2 en page 7.

Paraphes :

CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat de réservation, ainsi que l'ensemble des documents qui y sont joints, a pour objet, en contrepartie du dépôt de garantie effectué par le réservataire, de réserver à celui-ci l'immeuble désigné sous les conditions particulières ci-dessus.

Il est conclu dans les conditions fixées par le code de la construction et de l'habitation (C.C.H.).

Le la réservataire déclare avoir pris connaissance des documents ci-annexés et parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'immeuble que le réservant se propose d'édifier.

Le la réservataire déclare également avoir pris connaissance de « l'Etat des risques naturels, minier et technologiques » prévu aux articles L.125-5 et R.125- 26 du Code de l'environnement.

ARTICLE 2 - FACULTE DE RETRACTATION

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

Le la 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 l'acte.

Le la 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 L271-1

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

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.

ARTICLE 3 - DESIGNATION DES BIENS OBJET DE LA RESERVATION

Les biens réservés sont désignés dans les Conditions Particulières.

ARTICLE 4 - PRIX

Le présent contrat préliminaire est conclu à un prix T.V.A. comprise au taux actuellement en vigueur de 20%. Si le taux de la T.V.A. subit une modification à la date de signature de l'acte de vente, le prix

Paraphes :

indiqué sera soit augmenté soit diminué du montant de la différence de la T.V.A.

Si une modification du taux de la taxe sur la valeur ajoutée devait intervenir postérieurement à la date de signature de l'acte de vente, l'éventuel nouveau taux serait applicable au prix de la vente, pour les échéances non réglées lors de l'éventuelle entrée en vigueur de ce nouveau taux.

Le prix de vente des locaux ci-dessus désignés, et ses modalités de règlement sont mentionnés dans les Conditions Particulières. Le prix de vente ne comprend pas les frais, droits et honoraires d'actes notariés, de publicité foncière, ni ceux relatifs aux sûretés que le réservataire pourra être amené à consentir sur le bien. Ces frais seront supportés par le réservataire lors de la signature de l'acte définitif. Il ne comprend pas non plus la quote-part de frais de montage juridique imputable aux lots réservés (quote-part dans les frais d'établissement des actes de dépôts de pièces, de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété), également payables lors de la signature de l'acte authentique.

Les échéances de prix seront payables dans les 10 jours de l'appel de fonds adressé par le contrat de réservation, conformément aux modalités qui seront stipulées dans l'acte de vente et qui résulteront le cas échéant de la garantie d'achèvement.

Toute somme formant partie du prix qui ne serait pas payée à son exacte échéance serait, de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, passible d'un intérêt d'un pour cent (1 %) par mois de retard, tout mois commencé étant compté en entier. Cette pénalité deviendrait exigible le premier jour de chaque mois de retard. Au cas où le réservant serait tenu de produire à un ordre, il aurait droit à une indemnité fixée à forfait à trois pour cent (3 %) des sommes restants dues.

ARTICLE 5-1 - PRÊT(S) SOLLICITE(S) PAR LE LA RESERVATAIRE

Le la réservataire déclare avoir l'intention, s'il procède à l'acquisition du bien réservé, de solliciter un ou plusieurs prêts en vue du financement de l'acquisition des biens ci-dessus désignés, sauf à renoncer expressément à cette intention dans les Conditions Particulières.

Le montant total de ce ou ces prêts est indiqué dans les Conditions Particulières. Le la réservataire s'engage à déposer auprès du ou des organismes prêteurs de son choix toutes les pièces nécessaires à l'établissement du dossier de demande de prêt, et ce, dans les meilleurs délais.

Il s'engage à justifier au réservant de ces demandes en retournant à ce dernier l'attestation de demande de prêt au plus tard un mois après la signature du présent contrat, suivi d'une attestation d'accord de prêt au plus tard deux mois après la signature de ce présent contrat, sous peine de perdre le bénéfice de la restitution du dépôt de garantie au cas de carence constatée de sa part.

Il s'engage également à transmettre au réservant son offre de prêt complète dès édition, dans un délai de trois mois à compter de la signature du présent contrat de réservation.

Le la réservataire suivra scrupuleusement l'instruction de son dossier, et il s'engage à faire tout ce qui est en son pouvoir pour faciliter l'obtention du prêt pour la signature de l'acte prévue dans le délai cité précédemment. Notamment, il fournira sans retard tous renseignements et documents qui pourront lui être demandés, se prêtera aux examens médicaux qui pourraient être requis, et obligera ses co-emprunteurs ou cautions à la même diligence.

Le la réservataire autorise l'organisme prêteur à tenir la société informée de l'état d'avancement du prêt. Le prêt sera considéré comme accordé par le simple avertissement écrit adressé par l'organisme prêteur au notaire ou au réservataire.

Au cas de refus d'octroi du prêt demandé la restitution au réservataire du dépôt de garantie sera subordonnée à la production par lui d'une notification de refus motivé par l'établissement financier sollicité.

Les deniers d'emprunt ne seront utilisés aux paiements successifs qu'après versement intégral des deniers personnels.

ARTICLE 5-2 - RENONCIATION A LA CONDITION SUSPENSIVE LEGALE DE L'OBTENTION D'UN OU PLUSIEURS PRETS

Pour satisfaire aux prescriptions des articles L.312-15 à L.312-17 du Code de la Consommation, le la

Paraphes :

RESERVATAIRE déclare financer le prix cette acquisition en tout ou partie de ses deniers personnels, à l'exclusion de tout (autre) prêt ainsi qu'il résulte des déclarations portées dans les conditions particulières.

Il est ici rappelé que le paiement à terme d'une partie du prix ne constitue pas un prêt au sens de l'article I de la Loi du 13 juillet 1979.

Le la RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé que si, contrairement aux déclarations faites ci-dessus, il sollicite un ou plusieurs (autres) prêts, il ne pourra bénéficier pour la présente acquisition de la condition suspensive d'obtention de prêt prévue aux articles L 312-16 et L 312-17 du Code de la Consommation.

Pour conforter cette déclaration, le la RESERVATAIRE appose ci-après de sa main la mention exigée par les dispositions des articles du Code de la Consommation susvisés.

Mention manuscrite :

« 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.312-1 à L.312-23 du Code de la consommation, relatifs à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier ».

ARTICLE 6 - REALISATION DE LA VENTE

S'agissant d'un immeuble non achevé, la vente à intervenir sera soumise à toutes les dispositions légales relatives aux ventes d'immeubles à construire à usage d'habitation, ou à usage d'habitation et professionnel.

Le transfert de propriété est expressément subordonné à la signature de l'acte authentique correspondant.

La réalisation de la vente n'aura lieu qu'après la mise en place de la garantie d'achèvement prévue par les articles R.261-21 à R.261-24 du Code de la construction et de l'habitation et au plus tard dans un délai d'UN AN à compter du jour de la signature du présent contrat.

Le projet d'acte notarié de vente ainsi que le règlement de copropriété et l'état descriptif de division seront notifiés au 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 la 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 du vendeur précisé aux conditions particulières.

Faute par le la 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, muni de tous les documents et de toutes sommes utiles à la régularisation de l'acte de vente.

D'un commun accord entre les parties, une astreinte fixée à titre forfaitaire et insusceptible de réduction, d'un montant de 20€ (vingt euros) par jour de retard, sera mise à la charge du réservataire et exigible à compter du premier jour suivant l'expiration de ce délai d'un mois et dix jours.

Cette astreinte sera considérée comme un dédommagement apporté par le réservataire au réservant en réparation de son retard dans la régularisation de l'acte authentique.

Le défaut de régularisation de l'acte rendra au réservant sa pleine et entière liberté. Par ailleurs le dépôt de garantie restera acquis au réservant si bon lui semble et, de convention expresse entre les parties, la simple présentation au dépositaire des fonds d'un procès-verbal de carence établi par le notaire suffira à débloquent le dépôt de garantie au profit du réservant.

ARTICLE 7 - DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la présente réservation, le la réservataire effectue un virement bancaire, dans un délai de 21 jours à compter de la signature du présent contrat, à titre de dépôt de garantie sur un compte séquestre d'une somme de mille euros,

Paraphes :

inférieure au montant légal maximum équivalent à 5% du prix de vente prévisionnel, faute de quoi la présente réservation serait sans effet. Le montant de cette somme, le nom et l'adresse du dépositaire sont mentionnés dans les Conditions Particulières. A défaut, si bon lui semble, le réservant considérera le présent contrat comme caduque.

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 5-1 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 la réservataire use de son droit de rétraction prévu à l'article 2 du présent contrat, le dépôt de garantie, effectué ce jour, lui sera restitué par le dépositaire.

ARTICLE 8 - ACCES AU CHANTIER

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

ARTICLE 9 - TOLERANCES

Il est convenu que des différences de moins de **cinq pour cent** des superficies ou des cotes exprimées par les plans (art. 1619 du C.C.), que ce soit pour les

locaux à usage d'habitation ou bien les locaux annexes (garage, stationnement, cave, terrasse, cellier...), seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation, étant ici précisé qu'en ce qui concerne la surface habitable, cette différence s'apprécie sur l'ensemble du logement, et non pièce par pièce.

En cas de pluralité de locaux de même nature compris dans la même vente, il y aura éventuellement compensation entre eux.

Tout matériau, matériel ou fourniture convenu pourra être remplacé mais uniquement par un autre au moins équivalent en qualité et prix si l'approvisionnement du chantier devient impossible, très difficile ou implique des délais incompatibles avec la bonne marche du chantier.

ARTICLE 10 - ENTREE EN JOUISSANCE – LIVRAISON

L'entrée en jouissance sera subordonnée à l'achèvement de l'immeuble et au paiement intégral du prix convenu.

ARTICLE 11 - REMISE DE DOCUMENTS

- Le réservataire reconnaît avoir reçu :
- un exemplaire du présent contrat avec une notice descriptive,
 - le plan masse prévisionnel de l'immeuble et le plan prévisionnel des locaux choisis par lui.
 - le formulaire de rétractation

ARTICLE 12 - ELECTION DE DOMICILE ET NOTIFICATIONS

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, et notamment pour la notification prévue à l'article 2 du présent contrat, il est fait élection de domicile des parties aux domiciles précisés en première page du contrat.

ARTICLE 13 - REPRODUCTION DES TEXTES LEGAUX

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

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

Paraphes :

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

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

Article R 261-30 : Le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente au moins un mois avant la date de la signature de cet acte.

Article R 261-31 : Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité, au réservataire :

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

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

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

ARTICLE 14 - INFORMATIONS

FAIT EN DOUBLE ORIGINAL,

Un pour le vendeur, l'autre est envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception.

A Nantes, le : /2021

Si le réservant entend utiliser les informations recueillies dans le cadre du contrat de réservation pour créer un fichier nominatif commercial sur support informatique, il devra respecter les dispositions de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés. Dans ce cas il conviendra, conformément à l'article 27 de la loi précitée d'informer préalablement les personnes auprès desquelles sont recueillies des données du caractère obligatoire ou facultatif des réponses, des conséquences d'un défaut de réponse, des destinataires des informations ainsi que de l'existence d'un droit d'accès :

« Les informations relatives au réservataire, recueillies dans le présent contrat de réservation et ses annexes ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication, que pour les seules nécessités de gestion administrative ou d'actions commerciales ou pour satisfaire aux obligations légales ou réglementaires. Elles pourront donner lieu à l'exercice du droit d'accès, de rectification et d'opposition auprès du réservant dans les conditions prévues par la loi n°78-17 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés du 6/01/78. »

ARTICLE 15 - ENREGISTREMENT

Le présent contrat de réservation n'est pas soumis à la formalité de l'enregistrement.

L'enregistrement du contrat de réservation n'est pas obligatoire mais il peut être effectué pour donner date certaine au contrat.

Si la formalité était cependant requise par l'une des parties, les frais et droits seraient à sa charge.

A Nantes, le : /2021

LA SOCIETE
☎ : 02.85.52.40.61

L'ACQUEREUR ²

FICHE DE RENSEIGNEMENTS

SCCV Champ de Manœuvre BS4a

Adresse de la construction : ZAC Champ de Manœuvre – ÎLOT BS4a

Origine publicitaire :

<p><input type="checkbox"/> ACQUEREUR</p> <p>M.–Mme–Melle :</p> <p>Nom de jeune fille :</p> <p>Prénoms :</p> <p>Date de naissance :</p> <p>Lieu de naissance :</p> <p>Nationalité :</p> <p>Domicile :</p> <p>En qualité de : <input type="checkbox"/> Propriétaire <input type="checkbox"/> Locataire</p> <p>Tél. Dom. :</p> <p>Tél. Portable :</p> <p>E-mail :</p> <p>Profession :</p> <p>Revenus annuels :</p>	<p>CO-ACQUEREUR</p> <p>M.–Mme–Melle : :</p> <p>Nom de jeune fille :</p> <p>Prénoms :</p> <p>Date de naissance :</p> <p>Lieu de naissance :</p> <p>Nationalité :</p> <p>Domicile :</p> <p>En qualité de : <input type="checkbox"/> Propriétaire <input type="checkbox"/> Locataire</p> <p>Tél. Dom. :</p> <p>Tél. Portable :</p> <p>E-mail :</p> <p>Profession :</p> <p>Revenus annuels :</p>
---	---

Régime pour l'acquisition :

SCI (Fournir le K-bis)
 Communauté légale
 Séparation de biens
 Autre :

Date du PACS / Mariage / Divorce : à :

Date du contrat de mariage :

Nom et adresse du notaire l'ayant reçu :

Certifie sincère et véritable à : le

L'Acquéreur

Le Co-acquéreur

Ces informations sont nécessaires au Notaire pour la rédaction des actes de VEFA.

² S'il n'est pas sollicité l'octroi d'un ou plusieurs prêts destinés à financer en tout ou partie l'immeuble objet du présent contrat, l'acquéreur devra écrire la mention manuscrite de l'article 5-2 en page7.

Paraphes :

Coupon détachable :

SI VOUS SOUHAITEZ ANNULER VOTRE CONTRAT DE RESERVATION, VOUS POUVEZ UTILISER LE FORMULAIRE DETACHABLE CI-APRES

FORMULAIRE TYPE DE RETRACTATION

❖ A l'attention de :

Indiquer le nom du RESERVANT : SCCV CHAMP DE MANOEUVRE BS4a

Adresse : 24 Boulevard Vincent Gâche 44 200 NANTES

Tél. : 02.85.52.40.61

Adresse électronique : contact@iceo-habitat.fr

❖ Madame / Monsieur :

Et Madame / Monsieur :

Domicilié.e.s à :

.....

Notifie/notifions par la présente ma/notre rétractation du contrat portant sur le bien ci-dessous :

- Numéros du/des lot(s) :

- Dans une résidence dénommée :

- Située à :

❖ Date de première présentation du courrier contenant le contrat de réservation :

❖ Signature du/des RESERVATAIRE(S) :

❖ Date :

Veillez compléter le présent formulaire uniquement si vous souhaitez vous rétracter du contrat.

La faculté de rétractation offerte au RESERVATAIRE s'exercera par l'envoi au RESERVANT du présent formulaire type de rétractation détachable ou de toute autre déclaration, dénuée d'ambiguïté, exprimant la volonté du RESERVATAIRE de se rétracter.

Paraphes :