

« LES JARDINS DE LA MONEDA »

Rue Emilien Ronzas
30000 NIMES

Contrat de réservation

En phase de
Commercialisation

- N° de LOT PRINCIPAL :
- N° de LOT(S) ANNEXE(S) :

- PRIX DE VENTE : Euros

Contrat de réservation conforme à l'article L.261-15 et aux articles R.261-25 à R.261-31
du Code de la construction et de l'habitation

SNC NIMES ESPLANADE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La société dénommée **SNC NIMES ESPLANADE**, Société en nom collectif, au capital social de 1 000 €, ayant son siège social au n°501 rue Georges Méliès, @7CENTER – Immeuble H@rmonie, 34000 MONTPELLIER, immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 821 337 649.

Représentée aux présentes, par son gérant, savoir, la société dénommée **F.D.I PROMOTION**, Société par Actions Simplifiée au capital de 1 500 000 euros, ayant son siège social au n°501 rue Georges Méliès, @7CENTER – Immeuble H@rmonie, 34000 MONTPELLIER immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER, sous le numéro 392 452 470,

Elle-même représentée par Monsieur Mathieu MASSOT, agissant en qualité de Directeur de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommé "**Le réservant**",

D'une part,

ET

M..... (nom et prénom ou dénomination sociale)

Né(e) à..... le

Profession.....

Adresse

Code Postal VILLE

Numéro de téléphone :

Adresse email :

Et

M (conjoint ou co-réservataire s'il y a lieu)

Né(e) à..... le.....

SNC NIMES ESPLANADE

Profession.....

Adresse (si différente)

Code Postal VILLE

Numéro de téléphone :

Adresse email :

Ou

La société dénommée, au capital social de, ayant son siège social à, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de..... sous le numéro.....

Dument représentée aux présentes paragissant en qualité de, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en vertu des statuts de ladite société.

Ci-après dénommé(s) solidairement "**Le réservataire**",

D'autre part,

Les parties, préalablement aux présentes, et pour leur bonne compréhension, ont exposé ce qui suit :

I – ACHAT DU TERRAIN

Aux termes d'un acte reçu par Maître BANQ, notaire à NIMES, le 27 décembre 2017, le **réservant** a acquis diverses parcelles de terre, situées sur la commune de NIMES (30000) 700 rue Gaston Teissier, 1 rue Emilien Ronzas, ZONE D'AMENAGEMENT CONCERNE dite ZAC de l'ESPLANADE SUD cadastrées section ER numéros 949 et 950, et section EV numéros 744, 745, 746 et 747.

Le dit acte a été publié au service de la publicité foncière de NIMES.

II – PROJET DE CONSTRUCTION

Le **réservant** se propose d'édifier sur le terrain susvisé un ensemble immobilier qui sera dénommé « **LES JARDINS DE LA MONEDA** » et qui comportera à son achèvement :

- 1 bâtiment à usage d'habitation avec trois cages d'escalier (A, B et C). Ce bâtiment sera élevé de 5 étages sur rez-de-chaussée avec un niveau de sous-sol, et comprendra :
 - o 55 logements en accession libre
 - o 28 logements en locatif social

SNC NIMES ESPLANADE

- 89 places de stationnement réparties comme suit :
 - o 22 places de stationnement en sous-sol.
 - o 67 places de stationnement au rez-de-chaussée
- En toiture : panneaux communs photovoltaïques destinés à l'auto-consommation des parties communes.

Tel que défini ci-après dans la note technique sommaire.

Le projet de construction de l'ensemble immobilier susvisé a fait l'objet d'un permis de construire délivré par la mairie de NIMES, le 28 mars 2017, sous le numéro PC 30189 16 P0393.

Suivi d'un permis de construire modificatif délivré par la mairie de NIMES, le 20 octobre 2017 sous le numéro PC 30189 16 P0393 M01.

La consistance et les caractéristiques techniques de cet immeuble résultent :

- De la note technique sommaire annexée au présent contrat et signée des deux parties,
- Du plan masse prévisionnel de l'immeuble à réaliser et du plan prévisionnel des locaux choisis par le **réservataire** également signés des deux parties.

Il est rappelé qu'une tolérance sera admise dans l'exécution des travaux par rapport aux cotes des plans. Cette tolérance sera de 5 % en plus ou en moins. Dans cette limite, aucune réclamation ne sera prise en considération, étant entendu que ces surfaces seront appréciées globalement et non pièce par pièce.

Il est précisé que les soffites et gaines situées dans les logements sont mentionnés à titre purement indicatif et sont susceptibles de modifications pour cause d'impératifs techniques.

Les éventuelles modifications de prestations demandées par le réservataire, feront l'objet d'un contrat séparé, sous réserve de l'étude de faisabilité et de l'accord préalable du réservant, et ce, dans le respect des obligations légales.

III – STRUCTURE JURIDIQUE DU PROGRAMME

En raison de l'hétérogénéité de l'affectation des locaux dépendant de l'ensemble immobilier complexe, dont font parties les biens et droits immobiliers objets des présentes, et de leur imbrication, il a été établi par le **RESERVANT**, un état descriptif de division en volume afin d'assurer l'indépendance des unités distinctes à créer et leur autonomie de gestion,

Les volumes qui composeront l'ensemble immobilier complexe ne se trouveront pas soumis aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le statut de la copropriété étant formellement écarté dans les rapports des volumes entre eux.

Etant ici précisé que le volume 1 de l'ensemble complexe comprendra à son achèvement : 1 bâtiment de 4 étages élevés sur rez-de-chaussée, avec un niveau de sous-sol, comprenant divers commerces, bureaux, stationnements et voie d'accès.

SNC NIMES ESPLANADE

Le **RESERVANT** a fait établir à ses frais l'état descriptif de division en volume, et la constitution des servitudes nécessaires au fonctionnement de l'ensemble immobilier complexe qui est géré par une association syndicale libre.

Les propriétaires des lots de volume composant l'ensemble immobilier complexe seront membres de plein droit de ladite association syndicale libre dont l'objet sera la propriété, la gestion, l'entretien et l'administration des espaces et équipements communs.

Cependant, les locaux réservés aux présentes dépendront d'un ensemble immobilier à édifier dans un lot de volume tel que relaté ci-dessus, et 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.

De sorte qu'un règlement de copropriété et état descriptif de division de la copropriété dont dépendront les biens et droits immobiliers réservés aux présentes a été reçu par Maître Xavier de LE HOYE, Notaire à NIMES, le 27 décembre 2017 à la requête du **RESERVANT**.

Une copie des dits actes sera adressée au **RESERVATAIRE** avant la réitération par acte authentique des présentes.

IV - DELAI PREVISIONNEL D'EXECUTION DES OUVRAGES

Le **réservant** déclare que, sauf intempéries, grèves ou cas de force majeure, ou tout autre cause légitime de suspension du délai de livraison, l'achèvement prévisionnel de l'immeuble dans lequel se trouvent les fractions objet du présent contrat interviendra **28 mois** après le début des travaux, soit au cours **du deuxième trimestre 2020**.

La livraison prévisionnelle du bien interviendra au plus tard dans les 2 mois suivants l'achèvement des travaux, soit **au cours du deuxième trimestre 2020**.

Causes légitimes de suspension du délai de livraison ou cas de force majeure :

Ce délai est arrêté et convenu entre les parties sous réserve de la survenance de causes légitimes de suspension des travaux ou de cas de force majeure.

Pour l'application de cette dernière disposition, seraient considérées comme causes légitimes de suspension de ce délai, notamment :

- les intempéries enregistrées par la Maîtrise d'œuvre empêchant les travaux ou l'exécution des voies et réseaux divers (V.R.D) selon la réglementation des chantiers du bâtiment,

- la grève, qu'elle soit générale, particulière au bâtiment ou à ses industries annexes ou à ses fournisseurs ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier y compris, celles sous-traitantes,

- la liquidation des biens, le redressement ou la liquidation judiciaires, le dépôt de bilan, la cessation de paiements ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, y compris celles sous-traitantes, (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira tous ses effets),

-le retard provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par le VENDEUR au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à l'entrepreneur défaillant),

SNC NIMES ESPLANADE

-le retard entraîné par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci,

- la résiliation d'un marché de travaux dû à la faute d'une entreprise,

- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux (à moins que celles-ci ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au vendeur),

- l'intervention de la direction des monuments historiques ou autre administration en cas de découverte de vestiges archéologiques dans le terrain,

- la découverte de pollution

-le retard provenant d'anomalies 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 poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises du sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation

- les troubles résultant d'hostilités, de révolutions ou tout trouble de guerre ou de terrorisme, attentats, mouvements de rue, cataclysmes, incendie, inondations ou accidents de chantier,

- les travaux de confortation des structures existantes qui seraient nécessaires s'ils se révélaient en cours de chantier,

- le retard des sociétés concessionnaires et des services publics chargés de la viabilité et des réseaux desservant l'immeuble ainsi que des aménagements des infrastructures en périphérie de la résidence

- les majorations de délai imputables à l'acquéreur du fait :des retards dans l'exercice de ses choix des matériaux et éléments d'équipement laissés à son initiative ; à cet effet, l'acquéreur devra déférer, dans le délai de quinze jours, à la demande du vendeur d'exercer ses choix personnels des éléments d'équipement et matériaux garnissant ses locaux privatifs, ou, ainsi qu'il sera également précisé ci-après, des retards induits, de manière générale, par les travaux supplémentaires exécutés spécialement sur sa demande, ou généralement par toute commande spéciale, non standard, de l'acquéreur pour ses locaux privatifs.

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

Dans un tel cas, la justification de la survenance de l'une de ces circonstances sera apportée par une lettre du Maître d'œuvre. »

V - MODALITES JURIDIQUES DE LA VENTE

- Forme de la vente

SNC NIMES ESPLANADE

Le **réservant** vendra les fractions d'ensemble immobilier, 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 **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.

VI – MODALITÉS DE LIVRAISON

Sous réserve des stipulations mentionnées dans l'acte de vente définitif, 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.

Ceci exposé, il est passé au contrat de réservation, objet des présentes :

I – RESERVATION

Article 1 - Objet du contrat

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

Le **réservataire** déclare parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'immeuble que le **réservant** se propose d'édifier.

Le **réservataire** déclare également avoir pris connaissance de «l'état des servitudes « risques » et d'information sur les sols» prévu aux articles L.125-5 et R.125- 26 du Code de l'environnement).

Conformément à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, reproduit à l'article 13 ci-après, le présent contrat de réservation sera adressé par le **réservant** au **réservataire** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le **réservataire** aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de **10 jours** à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui notifiant l'acte.

Le **réservataire** exercera, le cas échéant, sa faculté de rétractation auprès du réservant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avant l'expiration du délai sus indiqué.

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

Article 2 - Désignation des biens objet de la réservation

SNC NIMES ESPLANADE

Les biens objets des présentes sont désignés aux termes des conditions particulières annexées aux présentes après mention.

Article 3 - Prix

Le présent contrat préliminaire est conclu au taux de T.V.A. en vigueur le jour de sa signature, sans préjudice de toute modification dudit taux.

Le prix indiqué aux termes des conditions particulières annexées aux présentes après mention, est ferme et non révisable en ce que le **réservant**, s'engage à le maintenir, sauf à ce qu'il soit augmenté ou diminué du montant de la différence de la T.V.A. si le taux de celle-ci a subi une modification à la date de signature de l'acte de vente.

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

De même le **RESERVATAIRE** supportera une quote-part de frais annexes pour l'établissement et la copie des documents suivants :

- l'état descriptif de division en volume
- l'état descriptif de division- règlement de copropriété,
- le dépôt de pièces,
- l'éventuel cahier des conditions générales des ventes en l'état futur d'achèvement,
- la constitution de l'ASL
- les plans du géomètre.

Le prix de vente des locaux ci-dessus désignés est mentionné dans les Conditions Particulières annexées aux présentes.

Article 4 - Modalités de paiement

Le prix sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Les appels de fonds successifs se feront selon l'échelonnement suivant sans pouvoir excéder les plafonds prévus par la loi :

STADE D'AVANCEMENT :	%	% CUMULE
- Terrassement pour fondations en cours :	20%	20 %
- Achèvement des fondations :	15 %	35 %
- Plancher haut du RDC :	20 %	55 %
- Plancher haut du 2 ^{ème} niveau :	10 %	65 %
- Couverture hors d'eau :	5 %	70 %
- Cloisonnement :	15 %	85%

SNC NIMES ESPLANADE

- Achèvement des travaux d'équipement :	5 %	90 %
- Achèvement :	5 %	95 %
- Remise des clés / solde exigible :	5%	100 %

Article 5 - Prêt(s) sollicité(s) par le réservataire

Le **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 y renoncer expressément à cette intention aux termes des présentes.

Le montant total de ce ou ces prêts est indiqué ci-dessous.

Le **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 un délai d'un mois à compter de la signature des présentes. Il s'engage à justifier au **réservant** de ces demandes. Il s'engage également à informer sans délai le **réservant** de l'obtention du ou des prêts.

Si ce ou ces prêts n'ont pas été obtenus pour une raison ne dépendant pas de la volonté du **réservataire** dans le délai demois à compter de la signature du présent contrat, celui-ci sera considéré comme nul et non avenu.

Le **réservataire** entend bénéficier pour l'acquisition des biens du ou des prêts suivants :

Organisation prêteur	
Montant maximum du ou des prêts sollicités	
Durée maximale de chaque prêt	
Barème ou taux effectif global (TEG) maximum de l'ensemble des prêts	

EN CAS D'ABSENCE DE RECOURS A UN PRET :

Le **RESERVATAIRE**, pour satisfaire aux prescriptions de l'article L 313-40 du Code de la Consommation, déclare ne vouloir recourir à aucun emprunt pour le paiement de tout ou partie, du prix d'acquisition.

Si, contrairement à cette déclaration, il avait néanmoins recours à un tel prêt, il reconnaît avoir été informé qu'il ne pourrait, en aucun cas, se prévaloir de la condition suspensive prévue à l'article L 313-41 du Code de la consommation.

En conséquence le **RESERVATAIRE** porte aux présentes sous la forme manuscrite, la mention suivante prévue à l'article 313-42 du Code de la consommation :

« Je déclare que le prix convenu sera payé sans l'aide d'aucun prêt, et je reconnais avoir été informé que si, contrairement aux indications portées dans le présent acte, je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir des dispositions du Code de la consommation, applicables au crédit immobilier et spécialement à la condition suspensive d'obtention d'un prêt».

SNC NIMES ESPLANADE

Il est ici précisé que la mise en place de la garantie d'achèvement prévue par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la construction et de l'habitation est d'ores et déjà réalisée.

La réalisation de la vente aura lieu au plus tard dans un délai de mois 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, ou éventuellement par voie électronique, qui disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception du présent courrier pour étudier les pièces jointes. Il lui sera possible, s'il le souhaite, de signer l'acte d'acquisition sans attendre l'expiration de ce délai.

Pour ce faire, le **réservataire** aura la possibilité de proposer une date de signature. L'acte authentique de vente sera reçu par Maître Xavier de LE HOYE., Notaire à NIMES, notaire du **réservant**.

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

Article 7 - Dépôt de garantie

Pour la garantie de la bonne exécution de ses obligations, le **réservataire** s'engage à verser à l'issue du délai de rétractation, la somme de € TTC, par virement à l'ordre de Maître Xavier de LE HOYE, Notaire à NIMES, dont les coordonnées bancaires figurent ci-dessous :

Code banque	Code guichet	Compte	Clé RIB	IBAN	BIC
40031	00001	0000169092V	70	FR98 4003 1000 0100 0016 9092 V70	CDCGFRPP

Il est convenu entre les parties ce qui suit :

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 :

- 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.
- 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.
- sera, intégralement et immédiatement, restituée par le tiers détenteur, sans indemnité de part et d'autre, au **réservataire** qui n'a pas obtenu le prêt visé à l'article 5 du présent contrat.
- 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.

SNC NIMES ESPLANADE

Si le **réservataire** use de son droit de rétraction prévu à l'article 13 du présent contrat, le dépôt de garantie, effectué, lui sera restitué par le dépositaire.

Article 8 - Reproduction des textes légaux

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

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

Article R 261-30 : Le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente 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 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 à 10% aux prévisions dudit contrat,*
- d) Si l'un des éléments d'équipements prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé,*
- e) Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus, une réduction de valeur supérieure à 10%.*

Dans les cas prévus au présent article, le 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 9 - Pouvoirs

Le **réservant** conservera les pouvoirs de maître de l'ouvrage et aura, en outre, le pouvoir irrévocable de passer après la vente, et jusqu'à l'obtention de la conformité, s'il y a lieu, toute convention de cession de terrains, de cours communes, de servitudes et autres, nécessaires pour la réalisation de

SNC NIMES ESPLANADE

l'immeuble, ainsi que de déposer toute demande de permis de construire ou d'autorisation administrative qui s'avèrerait nécessaire ou utile pour la bonne réalisation de l'opération de construction.

Article 10 - Accès au chantier

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

Article 11 - Remise de documents

Le **réservataire** reconnaît avoir reçu :

- un exemplaire du présent contrat avec une note technique sommaire annexée,
- le plan masse prévisionnel de l'ensemble immobilier et le plan prévisionnel des locaux choisis par lui.
- «l'état des servitudes « risques » et d'information sur les sols» prévu aux articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'environnement établi mois de mois avant la signature des présentes, et fondé sur les informations mises à disposition par le préfet du département.

Article 12 - Élection de domicile et notifications

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, et notamment pour la notification prévue à l'article 13 du présent contrat, il est fait élection de domicile :

- Par le **réservant** :

En l'étude de Maître Xavier de LE HOYE Notaire à NIMES, chargé de régulariser l'acte de vente à venir.

- Par le **réservataire** :

En l'adresse mentionnée en tête des présentes, constituant son domicile aux termes de la loi.

Article 13 - Délai de rétractation

Rétractation dans le cadre de l'Article L271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation :

Le présent acte sous seing privé, ayant pour objet l'acquisition par un non-professionnel de l'immobilier d'un immeuble à usage d'habitation, entre dans le champ d'application de l'article L271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

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

SNC NIMES ESPLANADE

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 10 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 ».

En cas de rétractation exercée comme dit ci-dessus, dans le délai légal, le présent acte sera caduc et ne pourra recevoir aucune exécution. Le dépôt de garantie sera restitué, dans le délai de 21 jours maximum à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

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, mise à part opposition faite par le **réservataire** à la signature du présent contrat.

Article 14 – Faculté de substitution

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de du **RESERVATAIRE** aux présentes soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente telles que relatées aux présentes. Il est toutefois précisé au **RESERVATAIRE** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et qu'en totalité et en pleine propriété, elle ne pourra pas être soumise aux dispositions des articles L 312-2 et suivants du Code de la consommation.

Cette faculté de substitution ne pourra être exercée que jusqu'au, et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de rédiger

SNC NIMES ESPLANADE

l'acte de vente, et en toute hypothèse avant la réalisation de toutes les conditions suspensives stipulées aux présentes.

Il est fait observer que la faculté de substituer un tiers ne constitue pas une cession de créance et n'emporte pas obligation d'accomplir les formalités de l'article 1690 du Code civil.

Les parties toutefois sont informées des conséquences suivantes inhérentes à l'exercice de cette faculté :

- Le présent contrat de réservation obligera le **RESERVANT** et la personne substituée dans tous ses termes.

- Dans la mesure où les présentes entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **RESERVATAIRE** initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite le **RESERVATAIRE** initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé. Si, au contraire, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de ces dispositions, la substitution ne sera possible qu'au profit d'un acquéreur n'entrant pas lui-même dans le cadre de ces dispositions.

- Toute somme versée par le **RESERVATAIRE** dès avant l'exercice de la faculté de substitution sur un compte ouvert auprès d'un office notarial, en vue de la réalisation de la vente, sera transférée dans cette comptabilité au nom de la personne substituée, déduction faite le cas échéant des dépenses déjà engagées par l'office notarial. Le **RESERVATAIRE** donne dès à présent et irrévocablement son accord sur ce mode de transfert, accord sans lequel la faculté de substitution n'aurait pu être conclue entre les parties. Il s'engage à faire son affaire personnelle du remboursement de cette somme auprès de la personne substituée.

Article 15 - Enregistrement

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

Si la formalité était cependant requise par le **réservant**, les frais et droits seraient à sa charge.

Article 16 - Conclusion du contrat

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

Article 17 - Médiation

Conformément au code de la consommation, tous les différends relatifs à la validité, à l'interprétation, ou l'exécution du présent contrat, n'ayant pu être résolu dans le cadre d'une réclamation préalablement introduite auprès du service clients, seront soumis, préalablement à toute action en justice, à une médiation conformément au règlement du cabinet de médiation **BFOR MÉDIATION** auxquels les parties déclarent adhérer.

SNC NIMES ESPLANADE

Le Client pourra recourir gratuitement à la médiation en contactant le Cabinet Bfor Médiation soit :

- 1- par courrier en écrivant à Bfor Médiation - 97 rue de Freyr, 34000 Montpellier
- 2- par e-mail en remplissant le formulaire de saisine en ligne à l'adresse suivante:
www.bformédiation.com

En cas d'échec de la médiation dans les 90 jours de l'acceptation de ses fonctions par le médiateur, le conflit sera porté devant la juridiction compétente.

Fait à (adresse – Code Postal – Ville)

LE

EN EXEMPLAIRES

LE RESERVANT

LE RESERVATAIRE
*(Monsieur et Madame si comparution
conjointe)*

Signature

*Signature(s) précédée(s) de la mention
« Lu et approuvé »*

CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - ETAT CIVIL DU RÉSERVATAIRE

Si personne physique :

M. - Nom: Prénoms :
 Né le : à Téléphone :
 Domicile : Télécopie :
 Profession : E-mail :

M(me) – Nom de naissance : Prénoms :
 Né(e) le : à Téléphone :
 Domicile : Télécopie :
 Profession : E-mail :

Mariés

Date du mariage :
 Lieu du mariage :
 Contrat de mariage conclu le :
 Régime matrimonial adopté :
 Nom du notaire ayant reçu le contrat :

Union libre

Pacte civil de Solidarité

Conclu le :
 Lieu du Tribunal :

Célibataire

Divorcé

Date et lieu du divorce :
 Tribunal ayant prononcé le divorce :

SNC NIMES ESPLANADE

Si personne morale :

Dénomination sociale :

Type de société :

Montant du capital :

Adresse du siège social :

RCS d'immatriculation :

Numéro d'immatriculation :

Nom du gérant :

Téléphone :

Télécopie :

E-mail :

2 - DÉSIGNATION DES BIENS

2.1 – Caractéristiques générales

- un appartement type portant le n°..... sur le plan annexé
- situé au étage
- d'une surface habitable de m² environ, comportant en outre, le cas échéant, une terrasse de m²
- un emplacement de stationnement formant le lot n°.....
- et les millièmes de propriété du sol et des quotes-parts de parties communes afférentes aux locaux ci-dessus désignés.

2.2- Caractéristiques particulières

- Performance énergétique de l'immeuble

Le **réservataire** déclare avoir été informé que les biens désignés ci-dessus sont compris dans un ensemble immobilier conçu conformément à la **Réglementation Thermique 2012 en vigueur**.

SNC NIMES ESPLANADE

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

Le **réservataire** déclare avoir été informé :

- du caractère standardisé du niveau de performance énergétique de l'ensemble immobilier et du bien, c'est-à-dire calculé selon un modèle de comportement (moyennes statistiques d'occupation), 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'ensemble immobilier ;
- du caractère global du niveau de performance énergétique de l'immeuble dans son ensemble conformément à la **Réglementation Thermique 2012 en vigueur**, 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 **Réglementation Thermique 2012 en vigueur** 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.

Des divergences peuvent donc apparaître entre les mentions figurant dans la **Réglementation Thermique 2012 en vigueur** et le DPE pour les raisons mentionnées ci-dessus.

3 - PRIX DE VENTE

Appartement n° : Au prix T.T.C. de
 € soit en lettres

Annexe n° : Au prix T.T.C. de
 € soit en lettres

Annexe n° : Au prix T.T.C. de
 € soit en lettres

SNC NIMES ESPLANADE

.....

PRIX TOTAL : € TTC
 Soit en lettres

Cette acquisition est destinée à :

La résidence principale la résidence secondaire l'investissement

Si RP, composition du foyer adultes - : enfants

4 - RÉGULARISATION

La vente sera régularisée par acte notarié au plus tard dans le mois suivant la notification par le notaire du vendeur.

Le notaire recevant l'acte sera Maître Xavier de LE HOYE, Notaire à NIMES.

Assisté le cas échéant du notaire de l'acquéreur, Maître
 notaire à

Fait à

LE

EN EXEMPLAIRES

LE RESERVANT

LE RESERVATAIRE
 (Monsieur et Madame si comparution
 conjointe)

Signature

*Signature(s) précédée(s) de la mention
 « Lu et approuvé »*

SNC NIMES ESPLANADE

NOTIFICATION PAR VOIE ELECTRONIQUE DU PROJET D'ACTE

Conformément à l'article R.261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, le **RESERVANT** doit notifier au **RESERVATAIRE** le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte.

Le **RESERVANT** informe le **RESERVATAIRE** que le notaire en charge du programme notifiera au **RESERVATAIRE** le projet d'acte de vente définitif avec les pièces devant lui être remises, par lettre recommandée électronique avec accusé de réception conformément aux dispositions de l'art. 1369-8 du Code Civil et de son décret d'application 2011-144.

A cette fin, le **RESERVATAIRE** déclare accepter de recevoir par voie électronique ledit projet d'acte de vente ainsi que l'ensemble des pièces devant lui être remises sur l'adresse email suivante:

.....

Par suite, le **RESERVATAIRE** reconnaît :

- que la notification n'interviendra que par voie électronique ; cette notification devant lui permettre de :

- . prendre connaissance du projet d'acte et de l'ensemble des pièces devant lui être remises;
- . comparer ses conditions avec le contrat de réservation.

- qu'il lui appartiendra de s'assurer, sous sa seule responsabilité, qu'il sera en mesure de recevoir, télécharger et éventuellement imprimer les pièces jointes du message électronique,

- qu'il disposera d'un délai d'un mois à compter de la notification par voie électronique du projet pour analyser ces pièces ainsi que celles ayant fait l'objet d'un dépôt à l'Etude du notaire en charge du programme

- qu'il pourra, s'il le souhaite, se porter acquéreur avant l'expiration du délai d'un mois.

LE RESERVATAIRE
(Monsieur et Madame si comparution conjointe)

Signature(s) précédée(s) de la mention
« Lu et approuvé »

SNC NIMES ESPLANADE
