

Commune de MAROLLES-EN-BRIE (Val-de-Marne)

Cœur de Village - Ilot Mairie

19, rue du Pressoir

COMMERCES

Contrat de réservation

ENTRE :

EXPANSIEL PROMOTION, Société Coopérative d'Intérêt Collectif, au capital variable, ayant son siège social 9 Route de Choisy - CS 50078 à CRETEIL Cedex (94048), immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 582 056 339,

Elle-même représentée par Monsieur Frédéric JAMES, dûment habilité aux présentes.

Ci-après dénommé "**LE RESERVANT**", d'une part,

ET :

Nom du RESERVATAIRE :, Société au capital social de Euros,

Représentée par Madame / Monsieur, [FONCTION]

Ayant son siège social :

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de sous le numéro

ci-après dénommé "**LE RESERVATAIRE**", d'autre part,

Il a été exposé ce qui suit :

Le RESERVANT est bénéficiaire d'un terrain situé 19 rue du Pressoir à Marolles-en-Brie (94440) cadastré section AN n° 41p-42p-43p pour une superficie de 2744 m².

Sur ce terrain et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires, le RESERVANT se propose d'édifier l'immeuble ci-dessous décrit en vue de le commercialiser par lot, suivant la formule de vente en l'état futur d'achèvement, après avoir fait établir un état descriptif de division et un règlement de copropriété, conformément à la loi n°65-557 du 10 juillet 1965).

Le RESERVATAIRE s'est déclaré intéressé et a souhaité que lui soit consentie la réservation ci-après spécifiée.

Le RESERVATAIRE est dûment informé qu'au stade actuel les détails du programme de construction, de sa consistance et de ses caractéristiques, ne sont pas définitivement arrêtés de sorte que des modifications pourront leur être apportées, ce dont le RESERVATAIRE prend acte et ce qu'il déclare accepter.

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit

Première partie - Conditions générales

ARTICLE 1 – PROJET DE CONSTRUCTION

Le RESERVANT projette la réalisation d'un ensemble immobilier de 24 logements en accession sociale et locatifs et d'un local d'activités. Cet ensemble immobilier sera réalisé en 1 tranche. Un permis de construire a été délivré le 16 avril 2019 sous le numéro PC n° 094 048 18 C0008.

ARTICLE 2 – DESCRIPTIF - SERVITUDES - ETAT DE DIVISION

D'une manière générale, l'ensemble immobilier supportera toutes les servitudes et charges pouvant résulter de l'acte de vente du terrain, de l'arrêté du permis de construire et de ses modifications éventuelles, ainsi que des statuts de l'Association Syndicale ou de l'A.F.U. si elle existe, du cahier des charges, de l'état descriptif de division en volumes et du règlement de copropriété s'ils existent et auxquels les acquéreurs adhèrent par le seul fait de leur acquisition.

ARTICLE 3 – CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

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

- du descriptif technique Commerce annexé au présent contrat ;
- du règlement de copropriété, avec l'état descriptif de division, ou cahier des charges et des statuts de l'Association Syndicale s'ils existent, que le RESERVANT établira et communiquera au RESERVATAIRE avant la signature de l'acte de vente, devant notaire ;
- des plans de vente des lots réservés annexés aux présentes.

Il est précisé que le plan et les documents ci-dessus mentionnés sont susceptibles de recevoir des modifications de détail jusqu'à la mise au point des plans et documents d'exécution avec les entrepreneurs. Il est convenu que les différences de moins de 3 % des surfaces exprimées par les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation.

ARTICLE 4 – RESERVATION ET CONDITIONS SUSPENSIVES

ARTICLE 4-1 – RESERVATION

A titre préliminaire à l'acquisition envisagée par le RESERVATAIRE, le RESERVANT réserve à celui-ci, qui accepte, les biens et droits immobiliers ci-après désignés à l'article 18, envisagés dans leur état futur.

En conséquence, le RESERVANT confère par les présentes au RESERVATAIRE la faculté d'acquérir, par préférence à tout autre, les biens et droits immobiliers ci-après désignés. Le RESERVATAIRE déclare, par les présentes, accepter, sans obligation pour lui d'acquérir, la faculté qui lui est ainsi conférée.

ARTICLE 4-2 – CONDITIONS SUSPENSIVES

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

- l'achat du terrain ;
- l'absence de tout recours contre le permis de construire obtenu le 16 avril 2019 sous le numéro PC 094 048 18 C00028 et l'absence de décision de retrait de celui-ci ;
- l'absence de recours contre le permis de construire modificatif qui pourrait éventuellement être déposé, ainsi que l'absence de décision de retrait de celui-ci ;
- la souscription par le RESERVANT d'une assurance dommages-ouvrages et d'une assurance constructeur non réalisateur concernant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens objet des présentes.

A défaut de réalisation de l'une quelconque des conditions suspensives visées ci-dessus, le présent contrat sera considéré comme nul et non avenu, sans indemnité d'aucune sorte de part et d'autre.

ARTICLE 5 – CHOIX DES FUTURS LOCATAIRES DES COMMERCE

SANS OBJET.

ARTICLE 6 – PRIX DE VENTE

6.1. DETERMINATION DU PRIX

Le prix de vente, ferme et définitif des locaux ci-dessus désignés est exprimé aux «Conditions Particulières», toutes taxes comprises, en prenant en compte le taux de TVA en vigueur à ce jour. En cas de variation du taux de la T.V.A. ou de l'incidence créée par toute autre taxe ou contribution, le prix ci-dessus sera majoré ou minoré de l'incidence de cette modification. Le prix ainsi défini sera celui auquel la vente sera conclue sous réserve expresse que l'acte notarié de vente soit signé par le RESERVATAIRE dans le délai défini à l'article 21 du présent contrat.

Le prix de vente ainsi fixé ne tient pas compte :

1. des frais d'acte notarié de vente y compris les frais de formalité,
2. du remboursement au vendeur des frais d'établissement des plans et de l'état descriptif de division de copropriété établis par le géomètre, du règlement de copropriété et le cas échéant, du cahier des charges contenant les statuts de l'Association Syndicale, dans la limite de 500 € (cinq cents euros).
3. s'il y a lieu des frais d'emprunt du RESERVATAIRE avec ses annexes
4. des travaux personnels décidés par le RESERVATAIRE
5. du montant correspondant aux variations de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances à créer et non connus à la date de ce jour.

6.2. Taux de TVA

La présente vente en l'état futur d'achèvement est assujettie à une TVA au taux en vigueur de 20 %. Toute augmentation du taux de TVA sera à la charge du RESERVATAIRE.

6.3. MODALITES DE PAIEMENT

Le prix porté dans l'acte de vente sera payable en fonction de l'avancement des travaux suivant l'échéancier figurant à l'article 20 du présent contrat (conditions particulières).

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

La fraction du prix exigible à la signature de l'acte de vente sera déterminée en fonction de l'avancement des travaux à la signature dudit acte, conformément à l'échelonnement indiqué à l'article 20 du présent contrat (conditions particulières).

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

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 la vente, la vente pourra être résolue de plein droit si bon semble au RESERVANT alors vendeur, un mois après un commandement de payer resté infructueux délivré au domicile élu par le RESERVATAIRE.

ARTICLE 7 – REALISATION DE LA VENTE

7.1. DELAIS

L'offre d'achat sera formulée par le notaire du RESERVANT dans les délais définis à l'article 21 du présent contrat (conditions particulières).

Cette offre sera formulée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception comportant les informations et documents suivants :

- indication du prix définitif de la vente
- copie du projet d'acte ainsi que ses annexes et notamment : le plan du local à usage de commerce avec indication des surfaces, la notice descriptive des équipements propres à ce local et, le cas échéant, des équipements extérieurs communs, l'indication de l'étude du notaire où sont déposés les pièces et documents qui ne seront pas annexés à l'acte, mais auxquels il sera fait référence,
- Copie de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété et éventuellement copie du cahier des charges et des statuts de l'association syndicale à constituer, comportant l'indication des numéros affectés par l'état descriptif de division aux biens et droits immobiliers objet des présentes.

Conformément à l'article R.261-30 du code de la construction et de l'habitation, la lettre recommandée comportera invitation au RESERVATAIRE à réaliser l'achat des biens et droits immobiliers réservés et ce, au plus tard, avant l'expiration d'un délai d'un mois, à compter de l'émission de ladite lettre.

7.2. MODALITES DE LA VENTE

La vente sera conclue en l'état futur d'achèvement conformément aux dispositions des articles L 261-1 à L 261-9 et R 261 à R 261-10 du code de la construction et de l'habitation. Le RESERVANT et le RESERVATAIRE déclarent qu'en raison de leur nature, les biens vendus n'entrent pas dans le champ du secteur protégé défini par les articles L 261-10 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Le RESERVANT peut néanmoins s'y soumettre volontairement.

La vente comportera l'une des garanties de remboursement ou d'achèvement prévues par les articles R 261-7 à R 261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation, le vendeur ayant seul le choix de la forme de la garantie fournie et la faculté de substituer la garantie de remboursement à la garantie d'achèvement de l'article R 261-21 du Code de la

Construction et de l'Habitation, cela sans le concours de l'acquéreur comme il est dit à l'article R 261-23 du même code.

Le RESERVATAIRE devra se présenter en l'étude SCP BOURDEL et Associés sise 272-277 Rue de Vaugirard – 75015 PARIS à la date fixée et créditera son compte en cette étude, du montant des frais de l'acte notarié et de la fraction du prix exigible. Le RESERVATAIRE pourra toutefois demander que l'acte soit signé avant l'expiration du délai d'un mois prévu ci-dessus.

Faute pour le RESERVATAIRE d'avoir signé l'acte de vente dans le délai fixé précédemment, et sauf résiliation amiable, sommation sera faite par le RESERVANT au RESERVATAIRE, HUIT JOURS CALENDAIRES à l'avance, de se présenter au jour et heure fixés devant le notaire ci-dessus désigné pour signer l'acte. Le défaut de régularisation de l'acte de vente au jour et heure fixés rend au RESERVANT pleine et entière liberté.

ARTICLE 8 – ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

Le RESERVATAIRE étant une personne visée par l'article L312-3 du Code de la Consommation, le présent contrat de réservation n'entre pas dans le champ d'application des articles L312-1 à L312-36 susvisés, et ne saurait être soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt.

ARTICLE 9 – DECLARATION DU RESERVATAIRE

Le RESERVATAIRE déclare :

- qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire,
- que la société qu'il représente a son siège social en France à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que cette société n'a fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

ARTICLE 10 – DEPOT DE GARANTIE

En considération de la présente réservation, et en contrepartie du préjudice qui pourrait en résulter pour le RESERVANT en cas de non signature de la vente en état futur d'achèvement par le seul fait du RESERVATAIRE, dans le délai ci-dessus fixé, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, et notamment par suite de la perte qu'il éprouverait du fait de l'obligation dans laquelle il se trouverait de rechercher un nouvel acquéreur, le RESERVATAIRE verse un dépôt de garantie indiqué à l'article 23 du présent contrat (conditions particulières) sur un compte spécial chez le notaire qui :

- 1°/ s'imputera sur le prix de vente si celle-ci se réalise ;
- 2°/ sera restituée, sans retenue ni pénalité, dans l'hypothèse où le RESERVANT notifierait au RESERVATAIRE, son intention de ne pas réaliser l'opération immobilière projetée ; et sans que ceci puisse entraîner une quelconque demande d'indemnité de part et d'autre.
- 3°/ sera acquis au RESERVANT, qui ne pourra demander une quelconque indemnité et qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le RESERVATAIRE ne signe pas l'acte de vente dans le délai imparti. Le RESERVANT retrouvera sa pleine et entière liberté de vendre le bien à toute autre personne et le présent contrat de réservation sera caduc.

ARTICLE 11 – DELAI DE RETRACTATION

Le présent acte sous seing privé ayant pour objet l'acquisition d'un local commercial, il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 12 – DELAI D'EXECUTION - MISE A DISPOSITION

Le Réservant mènera les travaux de telle sorte que les biens faisant l'objet du présent contrat soient achevés au sens de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, au plus tard dans le courant du trimestre indiqué à l'article 22 des conditions particulières. Le délai d'achèvement de l'immeuble pourra être modifié lors de la signature de l'acte authentique de vente.

Le délai prévisionnel d'exécution des travaux est donné sous réserve de la force majeure ou des causes usuelles légitimes de suspension de délais. De convention expresse entre les parties, sera notamment considéré comme cause de suspension des délais :

- les jours d'intempéries ou de grèves survenues en cours de chantier ;
- la mise en redressement ou liquidation judiciaire, la faillite, la banqueroute des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ;
- tout retard dans la mise à disposition par les organismes concessionnaires des différents fluides ;
- les injonctions judiciaires ou administratives ayant pour conséquence la suspension ou l'arrêt des travaux ;
- les troubles résultant de mouvements séditieux ou accidents de chantier ;
- les 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 site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation ;
- les retards résultant des répercussions sur le chantier de tout épisode épidémique ou pandémique, lié notamment à la propagation du Coronavirus SARS-CoV-2, du fait notamment des restrictions d'activités et/ou de circulations et/ou d'approvisionnement en résultant et/ou des mesures mises en œuvre pour y répondre ; la présente cause légitime de suspension de délais étant indépendante de toutes les autres causes légitimes prévues aux présentes et ne privant en aucun cas d'effet celles-ci alors mêmes qu'elles trouveraient leur origine dans cet épisode épidémique ou pandémique.

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir été préalablement informé, le cas échéant, de la réalisation de l'ensemble immobilier en plusieurs tranches. De ce fait, l'achèvement de certains lots et la mise à disposition de l'ensemble des espaces communs ne se fera pas simultanément à l'achèvement des locaux, objet du présent contrat. Le Réservataire, alors acquéreur, devra supporter les inconvénients susceptibles de résulter de l'exécution des travaux d'achèvement et de parachèvement du programme.

Le RESERVATAIRE reconnaît également avoir été parfaitement informé, le cas échéant, de ce que l'aménageur de la ZAC, dans laquelle se situerait le projet immobilier défini à l'article 18 des présentes, a la faculté de ne pas réaliser une partie du programme de la ZAC ou d'en modifier le délai de réalisation, la consistance ou la type de construction.

En conséquence, le RESERVATAIRE s'engage dès à présent à supporter les inconvénients ou servitudes inhérents à la parfaite et définitive finition du chantier de la ZAC pour le cas où cette dernière aurait lieu postérieurement à la livraison des locaux et renonce expressément à tous recours à l'encontre du RESERVANT, devenu vendeur, pour troubles de jouissance de ce fait.

Il est expressément stipulé que cette disposition constitue une condition essentielle des présentes, sans laquelle le Réservant n'aurait pas contracté. La mise à disposition des locaux, ci-dessus désignés, dans la période prévue à l'article 22, sera signifiée au Réservataire. A compter de cette date et dans les conditions prévues au règlement de copropriété, ou au cahier des charges de l'Association Syndicale, l'acquéreur devra acquitter la fraction des charges communes afférentes aux locaux vendus ainsi que toute autre charge ou taxe pouvant lui être réclamée par les personnes habilitées à cet effet.

L'entrée dans les lieux ne pourra se produire qu'après achèvement des locaux, paiement du solde du prix.

ARTICLE 13 – DECLARATION DU RESERVANT SUR L'ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Le RESERVANT déclare, conformément aux dispositions des articles L. 125-5 et suivants et R.125-23 et suivants du Code de l'environnement, que les biens se situent dans une commune listée par arrêté préfectoral n° 2019/03169 du 8 octobre 2019.

Est joint au présent contrat de réservation, un état des servitudes « risques » et d'information sur les sols ayant moins de six mois, ainsi que la copie de l'arrêté préfectoral n° 2019/03169 du 8 octobre relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs des biens immobiliers situés sur la commune de Marolles-en-Brie.

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).

ARTICLE 14 – DECLARATIONS DU RESERVANT AU TITRE DE L'ENVIRONNEMENT

Il est rappelé les dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

Il résulte de la promesse de vente signée par le RESERVANT qu'il n'a jamais été exercé sur le terrain visé à l'exposé ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Ladite promesse ne comporte pas d'information permettant au RESERVANT de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée.

ARTICLE 15 – REMISE DE DOCUMENTS

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu :

- un exemplaire du présent contrat et le descriptif technique sommaire,
- un exemplaire des plans de vente du ou des locaux réservés
- un état des risques naturels, miniers et technologiques.

Ces documents sont communiqués sous réserve des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter à la construction pour des raisons d'ordre technique ou administratif.

ARTICLE 16 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur siège social et demeure respectifs indiqués en tête des présentes.

ARTICLE 17 - FRAIS

En cas de réalisation de la vente, tous frais, droits et honoraires de ladite vente et ceux entraînés par elle, seront à la charge du RESERVATAIRE.

Fin des Conditions générales

Deuxième partie : Conditions particulières

ARTICLE 18 – DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS OBJET DES PRESENTES

Nom du programme : **Le Cottage – Ilot Mairie**

Adresse : 19 rue du Pressoir

94440 Marolles-en-Brie

- Stationnement extérieur PMR : lot de copro n° 302

- Surface utile commerce : 71,11 m²

Etant précisé que la nature et la qualité des matériaux utilisés à son édification, et l'indication des équipements collectifs, sont sommairement décrits dans un descriptif technique Commerce annexé aux présentes après visa des deux parties. La consistance du local réservé résulte en outre du plan de celui-ci annexé au présent contrat et dont le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu un exemplaire.

Le plan et le descriptif technique Commerce visés ci-dessus sont susceptibles de recevoir des modifications de détail jusqu'à mise au point des plans d'exécution avec les entreprises.

Il est expressément convenu que **des différences de moins de trois pour cent (3 %) de la surface utile et de la superficie du terrain seront tenues pour admissibles** et ne pourront fonder aucune réclamation. Les différences de cotes seront admises si elles ne remettent pas en cause les possibilités d'aménagement de la pièce et si elles n'ont pas pour conséquence de réduire de plus de 3 % la superficie de la pièce concernée. La tolérance de 3 % s'applique pour le local commercial et pour la place de parking.

ARTICLE 19 – PRIX

Le prix de la vente déterminé dans les conditions fixées à l'article 6 du présent contrat est fixé à la somme de : 172.000,00 € HT (cent soixante-douze mille euros Hors Taxes).

Il est rappelé que la présente vente est soumise au taux de 20 %. Le prix TTC est donc de : 206.400,00 € TTC (deux cent six mille quatre-cents euros Toutes Taxes Comprises).

ARTICLE 20 - ECHELONNEMENT DU PAIEMENT DU PRIX

- à la signature du contrat de réservation : 5%
- à l'acte : 60%
- à l'achèvement : 95%
- à la livraison : 5%

ARTICLE 21 - DATE PREVISIONNELLE DE VENTE :

La vente, si elle se réalise, devra intervenir dans un délai au plus tard de **6** mois, à compter des présentes.

ARTICLE 22 - PERIODE PREVISIONNELLE DE LIVRAISON

La livraison, compte tenu du délai d'achèvement des biens immobiliers dont s'agit, est envisagée au :

3ème trimestre 2024.

ARTICLE 23 - MONTANT DU DEPOT DE GARANTIE

Montant versé ce jour :

à l'ordre de : **EXPANSIEL PROMOTION**

Chèque n°

Tiré sur

ARTICLE 24 – DESTINATION DU LOCAL COMMERCIAL

Le RESERVATAIRE entend exercer une activité de : restaurant.

Il reconnaît qu'il fait son affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité commerciale.

Fait à

Le

Etabli en deux exemplaires originaux sur 11 pages

LE RESERVANT

LE RESERVATAIRE