

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA BALME DE SILLINGY**

**SÉANCE 17 MARS 2025 OUVERTE À 19H30**

L'an deux mille vingt-cinq, le 17 mars, le conseil municipal de **LA BALME DE SILLINGY**, dûment convoqué le 03 mars 2025, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de **Madame le Maire, Séverine MUGNIER**.

**Délibération n° 2025-007**

**Acquisition en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement d'un lot en volume du programme de construction résidence Cœur de Balme, propriété de la société SA SAFILAF et de places de stationnement**

**Nombre de conseillers :**

En exercice : 29

Présents : 21

Votants : 26

**Présents « Groupe de la Majorité » :**

Mesdames Élisabeth BOIVIN, Élodie DONDIN, Floriane ESCOLANO, Jessica GOLAZ, Mireille LOISEAU, Séverine MUGNIER, Laetitia PERROQUIN

Messieurs Thomas BIELOKOPYTOFF, Rocco COLELLA, Stefan GENAY, Christophe GORLIER, Nicolas GUILLOT, Jean-Claude PEPIN, Stéphane RIALLAND, Pedram VINCENT, Anthony VITTOZ

**Présents pour le groupe de l'opposition « Vivre et agir à La Balme » :**

Mesdames Marie-Joëlle BONNARD, Brigitte TERRIER

Messieurs Pierre BANNES, Alain BURGARD, François DAVIET

**Absents ayant donné pouvoir :**

Monsieur Yannick KAWA à Monsieur Jean-Claude PEPIN  
Madame Nolwen LENNOZ à Madame Floriane ESCOLANO  
Madame Virginie MATHIEU à Madame Laetitia PERROQUIN  
Madame Charlotte PASSETEMPS à Madame Séverine MUGNIER  
Madame Olivia REBOULET à Madame Elodie DONDIN

**Secrétaire de séance :**

Madame Élisabeth BOIVIN

**Monsieur Stéphane RIALLAND, Maire-adjoint délégué à l'urbanisme, à la vie économique et à l'aménagement du territoire, rapporteur, fait l'exposé suivant :**

Dans le cadre de son programme de construction résidence Cœur de Balme, pratiquement achevé, la SA SAFILAF réalise un programme immobilier à usage mixte sur un ensemble situé à La Balme de Sillingy route de Paris, divisé en lots volumes et figurant au cadastre sous les références C 3245, 4670, 4672, 4678, 4679, 2362, 2367, 2368, 4668, 4674, 1859, 2209, 4680, 1807, 2212, 2213, 4682, 4683 pour une contenance totale de 1ha00a01ca.

Cet ensemble immobilier propose, un volume brut en rez-de-chaussée d'une surface totale de plancher de 152,79 m<sup>2</sup> au permis de construire, identifié lot n° D1-12 à l'état descriptif du contrat de division reçu par Maître GRIBAUDO, Notaires Associés, 22 boulevard Edouard Rey – 38000 GRENOBLE. Ce lot s'accompagne d'un stationnement en sous-sol du même bâtiment avec local de réserve attenant, identifié en les mêmes termes lot n° D2-4.

Par sa localisation et sa configuration au sein du programme pratiquement achevé sur le territoire, cet espace présente un intérêt certain pour le repositionnement et le développement de l'activité des services postaux. Aussi, la commune de La Balme de Sillingy envisage d'acquérir cet espace dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA).

Le coût de cette acquisition a été négocié pour un montant de 344 859 € hors taxes (trois cent quarante-quatre mille huit cent cinquante-neuf euros), soit un montant toutes taxes comprises de 413 830,80 € (quatre cent treize mille huit cent trente euros et quatre-vingt centimes).

Le calendrier prévisionnel d'appels de fonds relatif au paiement de la présente acquisition est défini comme suit, en cumul :

Réservation - 5 %, soit un cumul de 5 %

Démarrage des travaux - 15 %, soit un cumul de 20 %

Achèvement fondations - 15 %, soit un cumul de 35 %

Achèvement plancher premier niveau - 15 %, soit un cumul de 50 %

Mise hors d'eau - 20 %, soit un cumul de 70 %

Achèvement des travaux - 25 %, soit un cumul de 95 %

Livraison du local - 5 %, soit un cumul de 100 % (prévision 1<sup>er</sup> semestre 2025)

Les appels de fonds sont dus au vu des attestations d'avancement des travaux établies par le maître d'œuvre. Il est toutefois précisé que si la signature de l'acte de vente intervient après la réalisation d'un des événements ci-dessus, la fraction de prix exigible à la signature sera celle prévue en fonction de l'avancement des travaux, telle que déterminée par ledit échéancier.

La SA SAFILAF a donné son accord sur les modalités de cette transaction immobilière.

Le programme immobilier commercial en sus des places de stationnements en sous-sol, négocié au prix individuel de 10 000 € hors taxes (dix mille euros), soit un montant toutes taxes comprises de 12 000 € (douze mille euros). Il est proposé au conseil municipal d'accepter une acquisition de deux places de stationnement pour les services communaux.

Il est précisé que l'ensemble des frais notariés lié à cette opération sera à la charge de la commune, acquéreur.

Le conseil municipal de La Balme de Sillingy,

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de la construction et de l'habitation ;

VU le projet de VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) annexé ;

VU l'exposé présenté par Monsieur le Maire-adjoint délégué à l'urbanisme, à la vie économique et à l'aménagement du territoire ;

CONSIDÉRANT la saisie de France Domaine le, 24/02/2025 ;

Après en avoir délibéré,

### Article 1 :

Approuve l'acquisition en Vente de l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) des volumes bruts n° D1-12 et D2-4 aménagés d'une surface utile de 152,79 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée de l'opération immobilière à réaliser par la société SA SAFILAF sur les parcelles cadastrées C numéros 3245, 4670, 4672, 4678, 4679, 2362, 2367, 2368, 4668, 4674, 1859, 2209, 4680, 1807, 2212, 2213, 4682, 4683 pour une superficie cadastrale de 10 001 m<sup>2</sup> Route de Paris pour un montant de 413 830,80 € toutes taxes comprises afin d'installer l'activité de La Poste. Les frais notariés sont à la charge de la commune, acquéreur.

### Article 2 :

Approuve l'acquisition en Vente de l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) de deux places de stationnement en sous-sol de l'opération immobilière précitée pour un montant de 24 000€ toutes taxes comprises pour les besoins de fonctionnement de la commune.

### Article 3 :

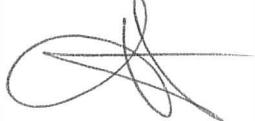
Autorise Madame le Maire à mandater un notaire pour établir l'acte d'acquisition et à signer tous les actes nécessaires à la passation desdits actes.

**Après en avoir délibéré, le conseil municipal adopte à l'unanimité la délibération.**

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an susdits.

Le Maire certifie le caractère exécutoire de la présente délibération.

**La secrétaire de séance**  
**Élisabeth BOIVIN**



**Le Maire**  
**Séverine MUGNIER**



Délibération certifiée exécutoire compte tenu :  
De sa réception en Préfecture le 21/03/2025  
De sa publication le 21/03/2025

Dans les deux mois à compter de sa publication ou de sa notification, cet acte administratif est susceptible de recours devant le tribunal administratif territorialement compétent.

Envoyé en préfecture le 21/03/2025

Reçu en préfecture le 21/03/2025

Publié le 21/03/2025

ID : 074-217400266-20250317-DEL\_2025\_007-DE



## **Annexe à la délibération n° 2025-007**

Acquisition en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement d'un lot en volume du programme de construction résidence Cœur de Balme, propriété de la société SA SAFILAF et de places de stationnement

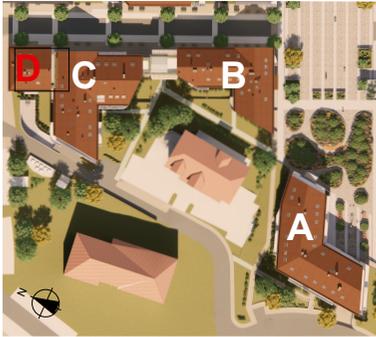


## Bâtiment D

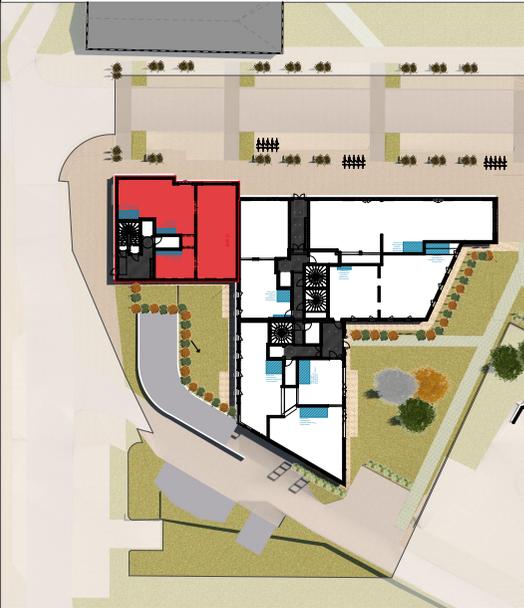
Route de Paris  
#Code postal site LA-BALME-DE-SILLINGY



### PLAN DE SITUATION



### PLAN DE NIVEAU



Architecte



27/09/2021

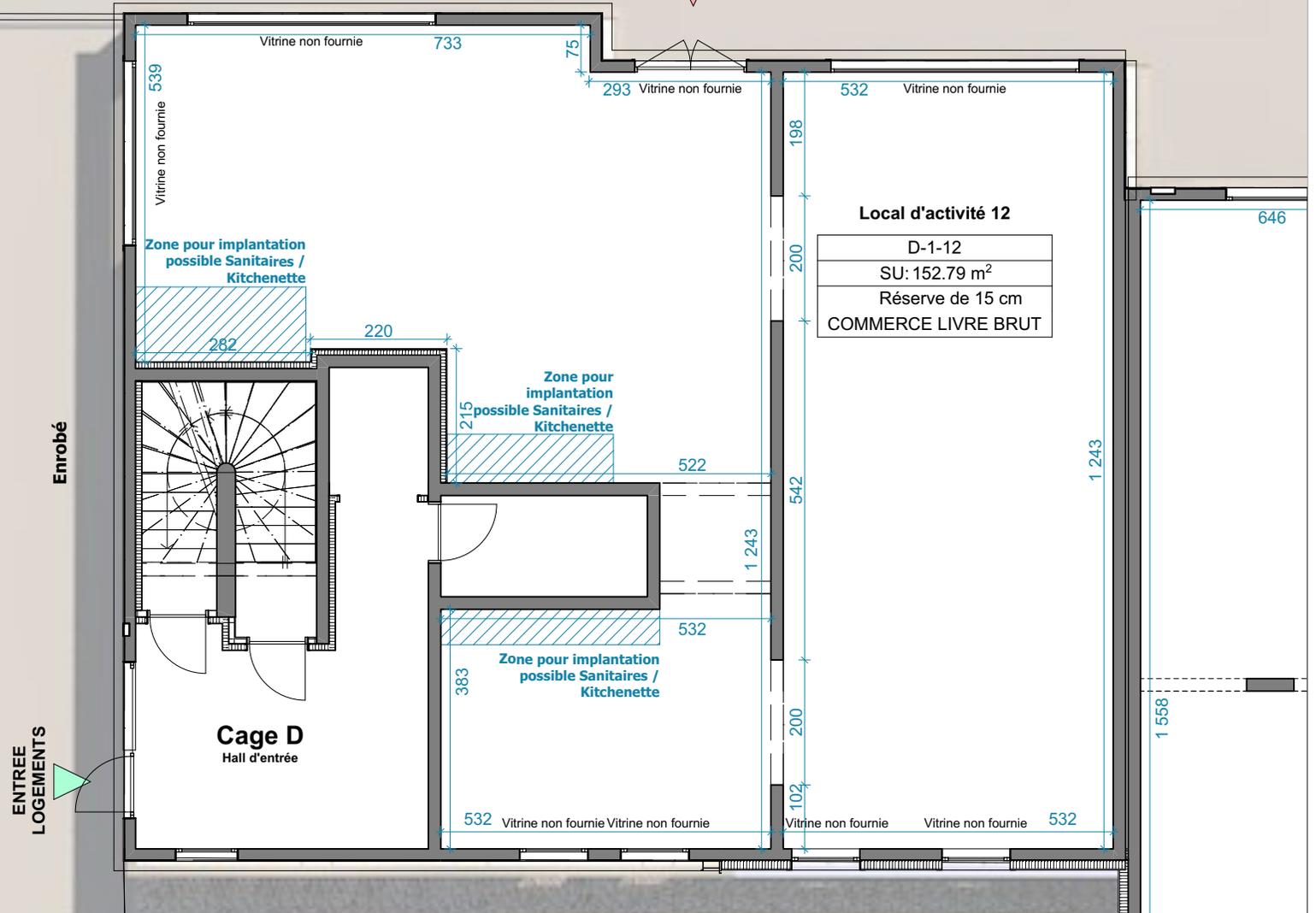
IND 4

## PLAN DE PRE-COMMERCIALISATION

TROTTOIR - ESPACE MUTUALISE PIETONS/VELOS

Béton désactivé

ACCES  
COMMERCES  
482.36 NGF



Envoyé en préfecture le 21/03/2025  
Reçu en préfecture le 21/03/2025  
Publié le 21/03/2025  
ID : 074-217400266-20250317-DEL\_2025\_007-DE



Orientation :



Echelle graphique :



Pour l'acquéreur

Pour la SCI

Nota : Document provisoire non contractuel établi suivant les plans du permis de construire en cours. La configuration précise et le mesurage des lots seront établis ultérieurement. Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques de la réalisation tant en ce qui concerne les dimensions libres que les équipements. Les surfaces indiquées et les cotes sont approximatives et peuvent varier de plus ou moins 5 %. Les retombées, poutres, soffites, faux-plafonds, canalisations, radiateurs ne sont pas systématiquement représentés. Les indications d'équipements et de plantations ne sont pas contractuelles.

## CONTRAT DE RESERVATION

**(Réservation portant sur des Biens du Secteur Libre, non soumis aux Articles L 261-10 – L 261-15 du Code de la Construction et de l’Habitation et R 261-25 à R 261-31 du même code)**

Entre

La Société dénommée **SCCV CŒUR DE BALME**, société civile de construction vente au capital de 1000 €, dont le siège est à GRENOBLE (38000), 5 rue Eugène Faure, identifiée au SIREN sous le numéro 854066784 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE.

Représentée par sa Gérante, la société dénommée SOCIETE AUXILIAIRE POUR LE FINANCEMENT DU LOGEMENT DES ALPES FRANCAISES "SAFILAF", société anonyme, au capital de 654 444,00 Euros, dont le siège social est à GRENOBLE (38000), 5 rue Eugène Faure, identifiée sous le numéro SIREN 055 500 730 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de GRENOBLE, sa gérante statutaire, ayant tous pouvoirs à l’effet des présentes en vertu des statuts et notamment des articles 2 et 17. La société SAFILAF agissant en qualité de gérante de ladite Société ayant tous pouvoirs à l’effet des présentes en vertu des statuts.

La SAFILAF, elle-même représentée par Monsieur Christian GARDONI, agissant en qualité de Directeur général, nommé à cette fonction suivant délibération du 20 décembre 2017.

Ci-après dénommé(s) « Le RESERVANT »

D’une part,

Et

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

Ci-après dénommé(s) « Le RESERVATAIRE »

D’autre part.

Il a d'abord été exposé et ensuite convenu ce qui suit :

## I - ACHAT DU TERRAIN

Le RESERVANT a acquis un terrain à bâtir situé route de Paris à LA BALME DE SILLINGY (74330), et actuellement cadastré C3245, 4670, 4672, 4678, 4679, 2362, 2367, 2368, 4668, 4674, 1859, 2209, 4680, 1807, 2212, 2213, 4682, 4683, afin d'y édifier un ensemble immobilier. Le terrain a fait l'objet d'une promesse de vente en date du 22 juin 2018.

## II – PROJET DE CONSTRUCTION

### II-1 Description du projet

Le RESERVANT se propose d'édifier sur le terrain susvisé un ensemble immobilier dénommé « résidence CŒUR DE BALME ».

Le projet se situe dans une zone d'Orientation et d'Aménagement de la Programmation (OAP) du Plan Local d'Urbanisme de la commune. Il prévoit la réalisation 2 tranches, « ouest » et « est », situées de part et d'autre de la route de Paris.

La première tranche, concernant la partie ouest du projet d'ensemble et dans laquelle se trouvent les biens objet des présentes, sera composée de 5 bâtiments d'habitation, soit un total de 97 logements collectifs dont 25 logements locatifs sociaux et 5 logements à prix maîtrisés, ainsi que 12 locaux d'activité répartis de la manière suivante :

- Bâtiment A : 31 logements dont 5 logements locatifs sociaux et 2 logements à prix maîtrisés, ainsi que 4 locaux commerciaux en pied d'immeuble
- Bâtiment B : 25 logements dont 5 logements locatifs sociaux, et 3 locaux commerciaux en pied d'immeuble
- Bâtiment C : 31 logements dont 9 logements locatifs sociaux et 3 logements à prix maîtrisés, ainsi que 4 locaux commerciaux en pied d'immeuble
- Bâtiment D : 10 logements dont 6 logements locatifs sociaux et 1 local commercial en pied d'immeuble
- Les 230 places de stationnement sont construits aux niveaux enterrés R-1 (113 places) et R-2 (117 places)
- 74 caves au niveau R-1 sont également prévues au programme.

Le plan de masse et de situation, les plans de construction des logements et des locaux commerciaux, ainsi que les descriptifs de ce programme ont été établis par le cabinet d'architecture TOMASINI DESIGN – 7 rue Voltaire – 38000 GRENOBLE.

### II-2 Autorisations d'Urbanisme

Les **permis de construire** n° PC 074 026 18 X0033 (ouest) et PC 074 026 18 X0034 (est) ont été accordés par la Mairie de LA BALME DE SILLINGY au bénéfice de la SAFILAF par arrêté en date du 11 juin 2019.

Une autorisation de travaux pour la création, l'aménagement ou la modification d'un établissement recevant du public a également été délivrée au RESERVANT le 11 juin 2019 par Monsieur le Maire de la Commune de LA BALME DE SILLINGY, sous le numéro AT 074 026 18 X 0008.

Ces permis de construire ont été transférés à la SCCV CŒUR DE BALME par arrêtés n° PC 074 026 18 X0034T01 (est) en date du 19 novembre 2019, et n° PC 074 026 18 X0033 T01 (ouest) en date du 19 novembre 2019.

Un permis de construire modificatif a ensuite été obtenu par la SCCV CŒUR DE BALME par arrêté n° PC 074 026 18 X0033 M02 en date du 11 octobre 2021.

Le RESERVANT déclare que l'intégralité des autorisations d'urbanisme susmentionnées sont aujourd'hui purgées de tout recours et droit de retrait préfectoral.

### III – STRUCTURE JURIDIQUE DU PROGRAMME

L'immeuble 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 l'étude de **Maître GRIBAUDO, Notaires Associés, 22 boulevard Edouard Rey – 38000 GRENOBLE.**

Une copie de cet acte sera remise au RESERVATAIRE lors de la notification du projet d'acte de vente.

### IV – DELAI PREVISIONNEL D'EXECUTION DES OUVRAGES

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

Le RESERVANT déclare également que, sauf intempéries, grèves, cause légitime de suspension de délai ou cas de force majeure, l'achèvement prévisionnel de l'immeuble dans lequel se trouvent les lots objet du présent contrat de réservation interviendra au cours du

**1<sup>er</sup> semestre 2025**

### V- MODALITES DE LIVRAISON

Le RESERVANT s'engage à l'égard du RESERVATAIRE, à lui réserver les biens dont la consistance et les caractéristiques de la construction sont indiquées à titre prévisionnel et lui en offrir la vente pour autant que soient réunies les conditions juridiques et financières permettant la réalisation de l'opération, le tout comme il est indiqué dans l'exposé qui précède, ce dont le RESERVATAIRE prend acte.

Si toutes les conditions sont réunies, Le RESERVANT vendra les locaux commerciaux en cours de construction suivant la formule de vente en l'état futur d'achèvement au sens de l'article 1601-3 du Code Civil; ou en vente achevée.

**Les Biens réservés faisant partie du secteur libre, les parties conviennent expressément que les présentes n'entrent pas dans le cadres des dispositions des Articles L 261-10 – L 261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation et R 261-25 à R 261-31 du même code**

## VI - ASSURANCE CONSTRUCTION - GARANTIE

Le RESERVANT s'oblige à souscrire les assurances dommages ouvrage et responsabilité pour l'opération envisagée et à produire leurs références au notaire.

La vente comportera une garantie extrinsèque à moins que l'avancement des travaux ne l'en dispense ; le RESERVANT ayant seul le choix de la forme de la garantie fournie.

L'attention du réservataire est attirée sur les garanties légales prévues au titre du régime des présentes :

- Garanties biennale et décennale : En application de l'article L261-6 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie décennale, visée aux articles 1792, 1792-1, 1792-2 du code civil. Cette garantie légale vise la réparation des dommages de nature à compromettre la solidité de l'ouvrage ou qui le rendent impropre à sa destination et qui surviennent dans un délai de 10 ans suivant la réception de l'ouvrage.

En application de l'article 1792-3 du code civil, le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu du bon fonctionnement des éléments d'équipement de l'ouvrage, pendant un délai de deux ans à compter de sa réception.

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

## VII - STATUT DU PRESENT CONTRAT

Le RESERVANT a fait connaître au RESERVATAIRE qu'il consent à conclure avec lui un contrat préliminaire et à lui réserver la faculté d'acquérir, le moment venu, les fractions de l'immeuble auxquelles il s'intéresse.

**Ceci exposé, les parties conviennent ce qui suit :**

### ARTICLE 1 – DESIGNATION

#### **1-1) Identification des Biens réservés**

Le RESERVANT réserve à

qui accepte(nt), les locaux suivants :

#### DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

Les biens et droits immobiliers objet de la présente réservation sont les suivants :

#### **DANS LE BÂTIMENT D :**

##### **Un local commercial :**

N°D-1-12

Surface Utile\* : environ 152,79 m².

Type : local commercial

Étage : RDC

##### **Un stationnement en sous-sol :**

N°D2-4 + Local réserve attenant

\* Les surfaces définitives seront celles calculées après établissement des plans d'exécution

**Et les millièmes de copropriété y afférents**

**1-2) Consistance**

Il est ici précisé que le local est vendu brut de béton, non isolé, fluides en attente, vitrines non posées, sans portes automatiques. Suivant descriptif et plans annexés aux présentes pouvant être ajustés en raison de contraintes structurelles et architecturales

**1-3) Tolérances**

Il est précisé qu'en fonction de l'avancement du programme les plans des locaux commerciaux annexés au présent contrat de réservation pourraient ne pas être définitifs. De ce fait, l'acquéreur reconnaît que les dimensions des locaux réservés pourront varier dans la limite de 5% en plus ou en moins, sans que cela n'entraîne une modification du prix fixé au présent contrat.

Concernant les stationnements et caves, le prix étant forfaitaire et non pas calculé en fonction de la surface, les dimensions pourront varier sans que cela n'entraîne une modification du prix fixé au présent contrat.

**ARTICLE 2 – PRIX DE VENTE**

La vente si elle se réalise aura lieu moyennant le prix Taxe à la Valeur Ajoutée comprise au taux actuel de 20 % de :

<b>EN EUROS :</b>	
<b>EN TOUTES LETTRES :</b>	

Se décomposant comme suit :

<b>NATURE</b>	<b>MONTANT EN LETTRES</b>	<b>MONTANT EN CHIFFRES</b>
LOCAL COMMERCIAL		
STATIONNEMENT		

D'une manière générale, le prix et les appels de fonds seront soumis à la TVA en vigueur selon la législation applicable au moment de l'exigibilité de la taxe. Toute variation en plus ou en moins de ce taux sera ajoutée ou déduite suivant le cas au jour de la signature de l'acte.

## **INFORMATION SPECIALE DES PARTIES SUR LE TAUX DE TVA APPLICABLE AU PRESENT CONTRAT**

**Le RESERVATAIRE est expressément informé par le RESERVANT, que le prix du présent contrat de réservation est ferme et définitif sous réserve d'une éventuelle modification du taux de la TVA qui sera au profit ou à la charge exclusive du RESERVATAIRE.**

Etant ici précisé que le fait générateur en matière de vente d'immeuble à construire est constitué, conformément à l'article 269 2 a bis du Code Général des Impôts, par le versement des sommes correspondant aux différents appels de fonds stipulés payables au fur et à mesure de l'avancement des travaux de construction et non au jour de la réitération du présent contrat par acte authentique.

En conséquence, le taux de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, sera le suivant :

**- En ce qui concerne le prix payé comptant au jour de l'acte :** Il s'agira du taux en vigueur au jour de la régularisation de l'acte de vente ;

**- En ce qui concerne les différents appels de fonds qui constitueront le solde du prix de vente stipulé payable à terme :** Il s'agira du taux applicable au jour de chaque versement par le RESERVATAIRE devenu acquéreur, sur appel de fonds du RESERVANT devenu VENDEUR, conformément à l'échéancier figurant dans le présent contrat.

Le RESERVATAIRE, se reconnaît expressément et spécialement informé par le RESERVANT des conséquences de cette augmentation du taux de la Taxe sur la Valeur Ajoutée notamment sur ses modalités de financement, en sa qualité de seul redevable de la modification éventuelle de ladite taxe.

Ce prix ne tient pas compte des frais annexes de vente énoncés aux présentes qui restent à la charge du RESERVATAIRE, qui l'accepte expressément.

En sus du prix, le RESERVATAIRE devra acquitter :

- les frais relatifs à l'acte authentique de vente et aux formalités de publicité foncière,
- une quote-part des frais d'établissement du futur règlement de copropriété, à hauteur des tantièmes qui seront acquis

Sauf l'effet de l'éventuelle variation du taux de TVA, le prix stipulé est ferme, définitif et non révisable si l'acte authentique a été signé dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'offre de vente.

Passé ce délai, si le RESERVATAIRE n'a pas signé l'acte authentique, le prix fixé ci-dessus sera révisé entre la date de la signature du présent contrat et la date de régularisation de l'acte authentique de vente, en fonction de l'indice BT01 publié par le ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Conformément aux dispositions des articles L 261-11 et R261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation, le jeu de cette révision de prix sera plafonné à 70 % de la variation de l'indice.

\* indice de base : dernier indice publié ce jour

\* indice de référence : dernier indice publié au jour de la signature de l'acte authentique.

### **ARTICLE 3 - REITERATION PAR ACTE AUTHENTIQUE DU CONTRAT DE RESERVATION PAR LE RESERVATAIRE**

L'étude de **Maître GRIBAUDO, notaire à GRENOBLE**, à la demande du RESERVANT notifiera au RESERVATAIRE l'offre de vente par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les 12 mois des présentes au plus tard.

A réception de ladite notification, le RESERVATAIRE s'engage à prendre connaissance des conditions de la vente proposée et signer l'acte d'acquisition correspondant, en personne ou par procuration, dans un délai d'un mois.

Si le RESERVATAIRE n'a pas signé l'acte dans les conditions énoncées ci-dessus, sommation lui sera faite quinze jours à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception de se présenter au jour et heure fixés en l'étude du notaire. Le défaut de régularisation dans les conditions ci-dessus rendra au RESERVANT sa pleine et entière liberté.

La résolution de la vente entraînera à la charge de la partie à qui elle sera imputable une indemnité égale à 10 % du prix sans préjudice de la faculté pour la partie invoquant la résolution de demander la réparation du dommage effectivement subi.

#### **MODALITES DE REALISATION :**

Le projet d'acte notarié de vente et ses annexes, ainsi que l'état descriptif de division et règlement de copropriété seront notifiés au RESERVATAIRE par le notaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée avec avis de réception électronique, un mois au moins avant la date prévue pour la signature de l'acte de vente.

#### **AUTORISATION DE RECEPTION DE COURRIER ELECTRONIQUE :**

Les RESERVATAIRES autorisent le RESERVANT à procéder à la notification des présentes par courrier recommandé électronique.

OUI

NON

#### **NOTIFICATION PAR ENVOI ELECTRONIQUE :**

Le RESERVATAIRE a donné son accord pour que la notification lui soit faite par lettre recommandée par courrier électronique à l'adresse mail indiquée plus bas, et ce conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil.

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

Il s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail.

Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par le RESERVATAIRE au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

En cas de pluralité de RESERVATAIRES, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux.

<b>PRECISIONS</b>	
Pluralité de RESERVATAIRE non mariés	Notification à chacun d'eux et la rétractation d'un seul des RESERVAIRES implique l'impossibilité de réaliser la vente
RESERVATAIRE sous régime de la communauté (*)	Notification à chacun des époux et la rétractation d'un seul des réservataires implique l'impossibilité de réaliser la vente.
RESERVATAIRE sous régime de la communauté (un seul a signé l'avant-contrat)	Notification à ce seul époux et lui seul peut exercer la faculté de rétractation. Si non-rétractation et si son conjoint devait intervenir à l'acte authentique, il faudra purger pour lui seul le délai de rétractation.
RESERVATAIRES sous régime de la séparation de biens (les deux ont signé le contrat de réservation)	Notification à chacun des époux et la rétractation d'un seul des acquéreurs implique l'impossibilité de réaliser la vente.
RESERVATAIRES sous régime de la séparation de biens (un seul a signé le contrat de réservation)	Notification à ce seul époux et lui seul peut exercer la faculté de rétractation.

(\*) Les RESERVATAIRES, mariés sous le régime de la communauté, se donnent pouvoir réciproque pour que la signature de l'un seul emporte accusé de réception des deux.

Adresse de notification de M

 @

Adresse de notification de M

 @

#### **ARTICLE 4 – VENTE**

En cas de réalisation de la vente, celle-ci sera conclue par acte notarié dans les conditions décrites aux présentes, soit en vente en l'état futur d'achèvement ou en vente achevée, et ce en fonction de l'avancement des travaux ou de l'achèvement des travaux au jour de la signature de l'acte authentique.

Les locaux seront vendus dans leur état conforme au plan indicatif à la notice descriptive sommaire visée en l'exposé qui précède, sous réserve des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter à la construction, pour des raisons d'ordre technique ou administratif.

#### **ARTICLE 5 - POUVOIRS DU MAITRE DE L'OUVRAGE**

En tout état de cause, et jusqu'à la livraison, le vendeur conservera les pouvoirs de maître de l'ouvrage et aura en outre, le pouvoir irrévocable de passer après la vente, s'il y a lieu, toute convention de cession de terrains, de cours communes, de servitudes et autres, nécessaires pour la réalisation de l'immeuble, ainsi que de déposer toute demande de permis de construire modificatif ou d'autorisation administrative qui s'avérerait nécessaire ou utile pour la bonne réalisation de l'opération envisagée de construction.

#### **ARTICLE 6 - TRANSFERT DE PROPRIETE – LIVRAISON DES BIENS**

Le RESERVATAIRE deviendra propriétaire à compter du jour de la vente et du seul fait du contrat, tant du sol que des ouvrages existants.

Le RESERVATAIRE deviendra propriétaire des ouvrages à venir après la vente par voie d'accession au fur et à mesure de leur exécution.

L'entrée en jouissance n'aura lieu qu'après l'achèvement, au sens de l'article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, des biens objet de la réservation et le paiement du solde du prix ainsi que des indemnités de retard qui pourraient être dues.

#### **ARTICLE 7 - MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX**

Le prix sera exigible en fonction de l'état d'avancement des travaux, selon les modalités suivantes :

- 5 % à la signature de l'acte authentique
- 15 % au démarrage des travaux (20 % cumulé)
- 15 % à l'achèvement des fondations (35 % cumulé)
- 15 % à l'achèvement du plancher du premier niveau (50 % cumulé)
- 20 % à la mise hors d'eau (70 % cumulé)
- 25 % à l'achèvement des travaux (95 % cumulé)
- 5 % à la livraison du local (remise des clés – 100 % cumulé)

Si la vente intervient après l'un des quelconques termes ci-dessus définis, la totalité des sommes exigibles auxdits termes le sera le jour de la vente.

A partir de cette date, les fractions du prix restant à payer feront l'objet d'appels de fonds de la part du RESERVANT au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

En cas de révision du prix de vente, chaque appel de fonds tiendra compte de la révision de la partie exigible du prix, comme indiqué ci-dessus.

#### **PENALITES DE RETARD :**

Tout retard dans le paiement d'un terme entraînera une pénalité de 1 % par mois de retard appliqué au montant de la somme non réglée à la bonne échéance.

Les règlements devront être effectués dans le délai de 10 jours suivant l'envoi de l'appel de fonds.

PRIVILEGE DU VENDEUR – ACTION RESOLUTOIRE :

Le paiement des fractions du prix payable à terme sera garanti par le privilège du vendeur et l'action résolutoire.

**ARTICLE 8 - PLAN DE FINANCEMENT**

MONTANT APPORT PERSONNEL :.....

FINANCEMENT AVEC PRET :

Le RESERVATAIRE déclare avoir l'intention de solliciter pour le financement de l'acquisition des biens réservés le ou les prêts dont les caractéristiques sont mentionnées dans le tableau ci-dessous :

Nom de l'organisme	Taux maximum	Montant maximum	Durée maximum	Garantie

Le RESERVATAIRE s'engage à déposer la ou les demandes de prêt auprès des organismes prêteurs de son choix, dans les meilleurs délais.  
 Il s'engage à justifier du dépôt du dossier de prêt par simple courrier adressé au RESERVANT.

Le ou les prêts seront considérés comme obtenus par la remise ou la réception des offres de prêts établis conformément aux dispositions des articles L. 312-1 et suivants du Code de la Consommation et répondant aux conditions ci-dessus et l'agrément par les assureurs du ou des emprunteurs aux contrats obligatoires d'assurances collectives, liés à ces prêts.

Le RESERVATAIRE adresse au RESERVANT l'attestation de la banque justifiant l'acceptation du ou des prêts dans un délai de **deux mois** à compter des présentes.

Si le RESERVATAIRE veut renoncer à la condition suspensive ci-dessus stipulée, il devra notifier au RESERVANT, dans les formes et délais sus-indiqués, qu'il dispose désormais des sommes nécessaires pour payer le prix sans l'aide d'un prêt.

Cette notification devra contenir la mention manuscrite dans laquelle il reconnaîtra être informé que, s'il recourait néanmoins à un prêt, il ne pourrait pas se prévaloir dudit code.

Si le défaut d'obtention du prêt résulte de la faute du RESERVATAIRE, notamment s'il a négligé d'en faire la demande ou de donner les justifications utiles dans les délais fixés ci-dessus, les présentes seront caduques et les sommes versées par lui au titre des présentes resteront acquises au RESERVANT à titre d'indemnité d'immobilisation, en application de l'article 1178 du Code civil suivant lequel "La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition qui en a empêché l'accomplissement".



En conséquence, il déclare ne pas soumettre la réalisation des présentes à la condition suspensive de l'obtention d'un autre prêt que celui indiqué aux présentes et à apposer ci-après la mention suivante :

**« Je déclare effectuer cette acquisition sans recourir à un autre prêt. Je reconnais avoir été informé que si je recours néanmoins à un prêt autre que celui ou ceux mentionnés aux présentes, je ne pourrai me prévaloir des dispositions des articles L312-1 à L312-36, Chapitre II (Crédit Immobilier) du Livre III du Code de la Consommation. »**

Monsieur.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Madame.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

ABSENCE DE PRET

Le RESERVATAIRE déclare ne pas avoir l'intention de solliciter un ou plusieurs prêts pour financer l'acquisition des biens, objet de la présente réservation.  
Il est informé que s'il entend ultérieurement solliciter un prêt, il ne pourra pas bénéficier du dispositif institué par les dispositions précitées.

**« Je soussigné (NOM-PRENOM) déclare ne pas vouloir financer l'acquisition des biens, objet de la présente réservation, au moyen d'un ou plusieurs prêts. Je reconnais être informé que si je venais à recourir à un tel prêt, je ne pourrai me prévaloir du bénéfice des dispositions de l'article L 312-16 du Code de la Consommation ».**

Monsieur.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....



Madame.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**ARTICLE 9 - FRAIS ANNEXES**

Les frais annexes de l'acte de vente comprenant notamment, sans que cette énumération soit limitative, les frais d'emprunt, les émoluments du notaire, le salaire du conservateur des Hypothèques, les frais d'inscription hypothécaire, seront à la charge de l'acquéreur. Par ailleurs, l'acquéreur acquittera à compter de la remise de clés les primes d'assurance, les abonnements et frais de raccordements aux réseaux concessionnaires des services publics, et toutes taxes et impôts, ainsi que les charges de copropriété.

**ARTICLE 10 - CONDITIONS SUSPENSIVES**

Le présent engagement est souscrit par le RESERVANT sous les conditions suspensives suivantes :

- Que le RESERVANT obtienne toute autorisation d'urbanisme, purgée de tous recours, qui pourrait devenir nécessaire pour la présente opération
- Que le RESERVANT obtienne de toute compagnie la couverture des risques et responsabilités prévue par la loi du 4 janvier 1978, notamment l'assurance dommage ouvrage
- Que le RESERVANT obtienne la garantie d'achèvement à moins que l'état d'avancement des travaux ne l'en dispense
- Que le RESERVANT obtienne le financement nécessaire à la présente opération.

Le présent engagement est souscrit par le RESERVATAIRE sous les conditions suspensives suivantes :

- Qu'il obtienne le prêt indiqué ci-dessus

**ARTICLE 11 - ETAT DES RISQUES**

Aux termes des dispositions de l'article L 125-5 du Code l'Environnement, les acquéreurs des biens immobiliers situés dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. Une copie de l'état des risques naturels et technologiques accompagnée de sa documentation est demeurée ci-annexée aux présentes.

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé par le RESERVANT de la situation des biens acquis au regard des risques naturels et technologiques ainsi que des conséquences qui en découlent.

Le RESERVANT déclare que :

- A sa connaissance, les biens objet des présentes, ou le cas échéant l'ensemble immobilier dont ils dépendent, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des dispositions de l'article L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances

- Il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L 125-5 du code précité d'un tel sinistre ayant affecté lesdits biens.

### **ARTICLE 12 – INFORMATIQUE ET LIBERTES**

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 13 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège et demeure respectifs indiqués en tête des présentes.

### **ARTICLE 14 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Pour toutes contestations relatives à l'interprétation ou à l'exécution des présentes, les parties conviennent de s'en remettre au T.G.I. de GRENOBLE qui sera seul compétent.

Néanmoins, en vue de leur résolution amiable, le réservataire peut adresser toutes réclamations au réservant.

A défaut d'accord entre les parties, le réservataire est informé que le réservant relève du médiateur de la consommation MEDIMMOCONSO, 3 Avenue Adrien Moisant, 78400 CHATOU, <http://medimmoconso.fr/> à l'adresse mail [contact@medimmoconso.fr](mailto:contact@medimmoconso.fr).

### **ARTICLE 15 - REMISE DE DOCUMENTS**

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu un exemplaire du présent contrat, une notice descriptive de la construction et un plan des locaux, objet des présentes.

Fait en        exemplaires originaux sur 13 pages

A  
L'AN  
LE

RESERVANT	RESERVATAIRE