

NOTICE D'INFORMATIONS PRE-CONTRACTUELLES

Identité du Réserveur

Société dénommée SCCV RUE DE LILLE – VILLENEUVE D'ASCQ, société civile de construction vente au capital de 100,00€ dont le siège social est sis à 1-3-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS - immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 907 717 342 (le « **Réserveur** »).

Téléphone : 01.44.43.35.20

Courriel : voir rubrique « Nous contacter » sur www-quartus-residentiel.fr

Description des Biens

Appartement n° de type situé au étage du bâtiment

Surface habitable prévisionnelle : m² (1)

Emplacement(s) de stationnement automobile(s)/moto : n°.....situé(s)

(les « **Biens** »).

Prix des Biens

La vente des Biens réservés, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix toutes taxes comprises de..... euros (le « **Prix** »).

Prix (en lettres)€ TTC.

Etant ici précisé que le Prix ne comprend pas les frais suivants restant à la charge du Réserveur :

- les frais d'actes notariés de vente, y compris les frais de publicité foncière,
- les frais et charges de prêts sollicités par le Réserveur,
- les frais de travaux supplémentaires et modificatifs par rapport aux prévisions de la réservation qui seraient demandés par le Réserveur,
- le montant de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances à la charge du Réserveur, y compris ceux qui viendraient à être modifiés ou créés,
- les frais de montage et charges de la copropriété de l'ensemble Immobilier (s'il y a lieu, la quote-part dans les frais de montage et charges de l'association syndicale ou de l'association foncière),
- les variations du taux de la taxe sur la valeur ajoutée qui seront supportées par le Réserveur, ou lui bénéficiera dans la mesure où elle s'appliquerait,
- la taxe sur la valeur ajoutée qui sera payée en même temps que chacune des fractions du Prix hors taxe.

Le Prix indiqué ne pourra être révisé que dans l'hypothèse où le Réservataire ne régulariserait pas l'acte de vente avant l'expiration du troisième (3^{ème}) mois suivant la notification du projet d'acte par le notaire du Réservant. Cette révision s'effectuera alors si bon semble au Réservant et en fonction des variations de l'indice mensuel national BT 01 entre la date de la notification et la date de régularisation de l'acte authentique de vente.

Dans l'hypothèse ci-dessus visée d'un retard de régularisation imputable au seul Réservataire, permettant la mise en jeu de cette clause de révision, l'application de cette dernière s'effectuera sur les bases suivantes :

- l'indice de base est le dernier indice BT 01 publié le jour de la notification du projet d'acte,
- l'indice de référence est le dernier indice publié le mois au cours duquel interviendra la signature de l'acte authentique.

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 prévu contractuellement, sans pouvoir excéder les plafonds prévus par la loi et reproduits ci-dessous :

- 35 % du prix à l'achèvement des fondations,
- 70 % à la mise hors d'eau,
- 95 % à l'achèvement de l'immeuble,
- le solde sera payable à la livraison.

Dépôt de garantie

En contrepartie de la réservation des Biens, le Réservataire s'engage à verser un dépôt de garantie au Réservant, égal à **MILLE CINQ CENTS EUROS (1.500,00 €)** représentant moins de 5% du Prix de vente TTC, imputable sur la partie du prix payable le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Le Réservataire déposera cette somme, par principe de virement dans un délai maximum de dix (10) jours calendaires à la suite des présentes en la comptabilité de l'étude du notaire du Réservant.

Les présentes seront nulles et non avenues en cas de défaut du versement du dépôt de garantie dans les délais indiqués, ou en cas de défaut de provision du chèque si la fourniture de ce mode de paiement a été accepté, si bon semble au Réservant.

Délai prévisionnel et modalités de livraison des Biens

Sous réserve de l'obtention des autorisations administratives requises, et sauf cas de force majeure ou toute cause légitime de suspension du délai d'achèvement et de livraison prévue contractuellement, le délai prévisionnel d'achèvement de l'immeuble dans lequel se situent les Biens décrit ci-dessus, interviendra au plus tard à la date du [•].

La date de livraison des Biens et les conditions dans lesquelles le Réservataire pourra prendre possession de ses Biens seront précisées plus en détail dans l'acte de vente.

Néanmoins, il y sera prévu en substance que le Réserveur notifiera au Réserveur par lettre recommandée avec accusé de réception le certificat de l'architecte ou du maître d'œuvre attestant l'achèvement au sens défini à l'article R.261-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Par la même lettre, le Réserveur invitera le Réserveur à constater la réalité de cet achèvement à jour et heure fixés et à prendre livraison des Biens.

Audit jour, il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement d'un procès-verbal.

Quatre hypothèses peuvent alors se présenter :

- Première hypothèse :

Le Réserveur accepte la livraison sans formuler aucune réserve : il procède au règlement des sommes dues (en ce compris solde des travaux modificatifs ou complémentaires et éventuels intérêts de retard), les clés lui seront alors remises.

- Deuxième hypothèse :

Le Réserveur constate l'achèvement des Biens, mais en formulant des réserves (lesquelles pourront être contestées par le Vendeur) : il procède au règlement des sommes dues (en ce compris solde des travaux modificatifs ou complémentaires et éventuels intérêts de retard), les clés lui seront alors remises.

- Troisième hypothèse :

Le Réserveur refuse de constater l'achèvement des Biens, considérant qu'ils ne sont pas achevés. Aucun règlement n'intervient. Les clés ne lui sont pas remises.

Un procès-verbal constatant le refus de constatation de cet achèvement et le refus de livraison est établi. A défaut d'accord sur les travaux dont la réalisation serait indispensable à l'achèvement des Biens, il sera nommé - d'un commun accord - un homme de l'art qui indiquera si les Biens sont achevés ou non.

- Quatrième hypothèse :

Au cas où le Réserveur ne répondrait pas à la première convocation, ou ne payerait pas la totalité des sommes dues, il serait convoqué à nouveau par lettre recommandée avec accusé de réception. S'il n'est pas présent ou représenté à la date fixée par la seconde convocation, il sera réputé avoir reconnu de manière irrévocable l'achèvement des Biens, avoir pris possession des lieux en acceptant la livraison, et ce sans réserve rétroactivement à la date de la première convocation. Le procès-verbal valant livraison sera alors valablement établi par le Réserveur seul et signifié au Réserveur auquel il sera opposable.

Notification électronique et/ou Signature électronique (le cas échéant)

Le Réserveur informe le Réserveur qu'il envisage de recourir à la voie électronique avec avis de réception pour la conclusion et l'exécution des contrats.

Dans le cas où le Réserveur accepte de recourir à la voie électronique, il est précisé que le procédé fonctionne comme suit : par lettre recommandée électronique dénommée « AR24 » ou par l'intermédiaire de UNLATCH.

Le Réservant informe le Réservataire qu'il envisage de recourir à un processus de signature électronique pour la conclusion et l'exécution des contrats.

Dans le cas où le Réservataire accepte de recourir à la signature électronique, il est précisé que le procédé fonctionne comme suit : UNLATCH.

Fonctionnement du logiciel UNLATCH par étape :

- 1- Réception d'un courriel par le Réservataire l'invitant à s'identifier par SMS.
- 2- Réception d'un SMS permettant au Réservataire de faire vérifier son identité.
- 3- Réception des codes d'accès à l'application UNLATCH permettant de prendre connaissance du contrat de réservation et de ses annexes.
- 4- Signature du contrat de réservation en ligne.
- 5- Réception d'un courriel de confirmation de la prise en compte de la signature.

Traitement des réclamations

En cas de différend, le Réservataire et le Réservant soumettront leurs différends à la juridiction compétente.

Néanmoins, en vue de leur résolution amiable, le Réservataire peut adresser toutes réclamations au Réservant.

Médiation de la consommation

Conformément au code de la consommation, le Réservataire est informé qu'il pourra contacter le médiateur de la consommation :

Association MEDIMMOCONSO

1 Allée du Parc de Mesemena - Bât A - CS25222

44505 LA BAULE CEDEX

Mail : contact@medimmoconso.fr

Site internet : <https://medimmoconso.fr>

Garanties légales

La garantie financière d'achèvement (GFA)

Fournie par une banque, un établissement financier, une entreprise d'assurance ou une société de caution mutuelle, au vendeur, la garantie financière d'achèvement vise à assurer à l'acquéreur ou le sous-acquéreur l'achèvement de l'immeuble, en cas de défaillance financière du vendeur (caractérisée par une absence de disposition des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble), par le versement des sommes nécessaires à cet achèvement.

La garantie des vices et des défauts de conformité apparents

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie des défauts de conformité et des vices de construction apparents. Toutefois, l'acquéreur ne pouvant voir le bien qu'il acquiert lors de la vente, la Loi lui accorde un délai de garantie d'un mois à compter de la prise de possession en cas d'apparition de vices et défauts de conformité pendant ce délai.

L'action en garantie des vices et non-conformités apparents doit être engagée dans un délai d'un an suivant l'expiration du délai d'un mois susvisé.

La garantie biennale

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

La garantie décennale

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

La garantie d'isolation phonique

En application de l'article L124-4 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.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DE LA DURÉE DES GARANTIES DUES PAR LE VENDEUR

Garantie	Délai	Point de départ	Texte
Vices ou défauts de conformité apparus avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la livraison	1 mois	Le plus tardif des 2 événements : Réception ou expiration du mois suivant la livraison	1642-1 Code civil
Isolation phonique	1 an	livraison	L.111-11 C.c.h
Bon fonctionnement éléments d'équipements dissociables	2 ans	Réception	1792-3 Code civil
Dommmages : - compromettant la solidité de l'ouvrage ; - rendant impropre l'ouvrage à sa destination ; - ou bien affectant la solidité d'éléments d'équipements indissociables	10 ans	Réception	1646-1, 1792 et 1792-2 Code civil

