

# ALLURE

Parking  
312, avenue d'Anterne – 74970 MARIGNIER

CONTRAT PRELIMINAIRE  
DE RESERVATION

**CONDITIONS PARTICULIERES**

## **ARTICLE 1 - PARTIES**

### **LE RESERVANT :**

La Société dénommée **MARIGNAN SAVOIES LEMAN**, Société en nom collectif au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à PUTEAUX (92800), Tour Hekla – 52, avenue du Général de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 887.491.843 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE, par son Gérant la Société MARIGNAN, Société par Actions Simplifiée au capital de 12.000.000 €, dont le siège social est à PUTEAUX (92800), Tour Hekla – 52, avenue du Général de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 438.357.295 et immatriculée au Registre des Commerces et des Sociétés de NANTERRE  
Nommée à cette fonction par décision de l'associé unique en date du 2 janvier 2018.

Ladite société **MARIGNAN SAVOIES LEMAN** représentée aux présentes par Jean-Philippe COEUR, Directeur d'Agence, faisant élection de domicile route de la Bouvarde – Les Pléiades – Park Nord – BP 30035 - 74370 EPAGNY METZ-TESSY. Tel : 04-50-09-73-74.

Adresse mail : [service.client@marignan.immo](mailto:service.client@marignan.immo)

### **LE RESERVATAIRE :**

**M :** .....  
Né à : ..... le : .....  
Profession : .....  
Adresse : N° ..... Rue : .....  
CP ..... Ville : .....  
Téléphone : ..... email : .....

### **ET/OU :**

**(\*) Mme :** .....  
Nom de jeune fille : .....  
Né à : ..... le : .....  
Profession : .....  
Adresse : N° ..... Rue : .....  
CP ..... Ville : .....  
Téléphone : ..... email : .....

- Mariés le :** ..... à : .....  
Régime matrimonial : .....  
Date du contrat notaire : .....
- PACS**
- Célibataire**
- Veuf**
- Divorcé**

(\*) **La Société (Raison Sociale)** : .....  
Siège social : ... N° ..... Rue : .....  
CP ..... Ville : .....  
Numéro R.C.S. : .....  
Lieu d'immatriculation : .....  
Représentée par ..... En qualité de : .....

En cas de pluralité de réservataires : Lesquels déclarent expressément agir conjointement et solidairement et se donner réciproquement mandat à l'effet d'accuser réception de toute notification par voie postale ou autres relatives à l'affaire, objet des présentes.

## ARTICLE 2 – SITUATION ADMINISTRATIVE ET JURIDIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

### a) Terrain

Le **Réservant** est titulaire d'une promesse de vente sur un terrain sis à MARIGNIER (74970), Avenue d'Anterne, cadastré section AN-0277, AN-0278, AN-0279, AN-0302

### b) Permis de construire

Le Réservant se réserve la faculté de déposer toute nouvelle demande de permis de construire ou de permis de construire modificatif, étant précisé que les lots présentement réservés ne seront pas modifiés.

Afin de respecter ses obligations réglementaires ou dans le cadre de sa commercialisation, il est précisé que le Réservant pourra être amené à affecter partie de l'ensemble immobilier à usage de logements sociaux.

### c) Copropriété

L'ensemble immobilier que le Réservant se propose d'édifier sera soumis au régime de la copropriété régi par la loi du 10 juillet 1965 n° 65-557 modifiée, et ses décrets d'application.

En conséquence, le Réservataire, s'engage à respecter le règlement de copropriété tel qu'il sera établi par **l'Etude de Maître LUX – 9, avenue de la Libération – 74300 CLUSES**, lequel Notaire recevra également l'acte de vente.

L'état descriptif de division et le règlement de copropriété seront déposés au rang des minutes du notaire précité et seront remis au Réservataire préalablement à la signature de l'acte authentique de vente. Ce dernier adhérera de plein droit à la copropriété par la seule signature de cet acte.

### d) Servitudes

D'une manière générale, l'ensemble immobilier supportera toutes les servitudes et charges pouvant résulter de l'arrêt du permis de construire et de ses modifications éventuelles, ainsi que du règlement de copropriété, et le cas échéant du cahier des charges que le Réservant fera établir pour cette opération.

### ARTICLE 3 – DESIGNATION DES LOCAUX

#### a) Projet de construction

**Adresse :** 312, avenue d'Anterne – 74970 MARIGNIER

**Nombre de bâtiments :** 2 bâtiments collectifs

**Permis de construire :** PC n° 07416422A1008 obtenu le 23/08/2022

**Architecte :** Atelier AJS  
7, rue des Tisserands  
74960 ANNECY

**Bureau de contrôle :** VERITAS  
Parc Altaïs  
68, rue de Cassiopée  
74650 CHAVANOD

**Régime juridique de l'immeuble :** Copropriété

**Réglementation thermique appliquée :** RT2012

#### b) Locaux réservés

##### LOCAL PRINCIPAL :

**N° Lot :** .....

**Etage :** .....

**Type :** .....

**Nombre de pièces principales :** .....

**Surface habitable approximative en m<sup>2</sup> :** ..... m<sup>2</sup>

##### DEPENDANCES ET ANNEXES :

**N° Stationnement :** ..... **situation :**

**N) annexe :** cave, cellier...

#### c) Destination

Le **Réservataire** déclare que les locaux réservés seront acquis à titre de :

- Résidence principale
- Investissement locatif
- Locaux professionnels

d) Dispositif PINEL

Le Réservataire déclare pour le bien ci-dessus désigné :

demander le bénéfice de la réduction d'impôt Pinel visée à l'article 199 novovicies du CGI

Le réservataire est informé que les frais et commissions directs et indirects sont estimés à ..... euros  
Hors Taxes, et que leur part dans le prix de revient<sup>1</sup> représenterait :..... %

ne pas demander le bénéfice de la réduction d'impôt Pinel visée à l'article 199 novovicies du CGI

e) Travaux Modificatifs Acquéreurs

Aucune demande de modification ne pourra être formulée par le Réservataire.

**ARTICLE 4 - DATE PREVISIONNELLE DE LIVRAISON**

La date prévisionnelle de livraison est fixée au **4<sup>ème</sup> Trimestre 2024** sauf survenance d'un cas de force majeure tel que défini par l'article 1218 du Code civil ou d'une cause légitime de suspension du délai de livraison visée à l'article 3 des Conditions Générales.

**ARTICLE 5 - DELAI PREVU POUR LA REALISATION DE LA VENTE**

La signature de l'acte de vente interviendra prévisionnellement en l'office notarial au plus tard dans les 3 mois suivant la date de signature du contrat de réservation, et en tout état de cause au plus tard dans les 30 jours suivant la notification du projet d'acte par le notaire du Programme.

**Office notarial : Etude de Maître Sébastien LUX  
9, avenue de la Libération  
74300 CLUSES**

Coordonnées du notaire du RESERVATAIRE s'il intervient dans la transaction (double minute) :

.....

**ARTICLE 6 - PRIX**

Le prix de vente TTC\* des locaux désignés à l'article 2 ci-dessus est de :

..... (Chiffres)

..... (lettres)

Dont garages - stationnement .....

\*TAUX DE TVA : **20 %**

Ce prix ne tient pas compte des frais d'acte notarié et de publicité foncière, des frais de géomètre et d'établissement de règlement de copropriété.

Frais d'établissement du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division : 400 Euros maximum.

**ARTICLE 7 - ECHEANCIER DES PAIEMENTS**

<sup>1</sup> Le prix de revient s'entend comme le prix d'acquisition du parking majoré des frais afférents à l'acquisition : honoraires de notaire, commissions versées aux intermédiaires, taxe sur la valeur ajoutée, droits d'enregistrement le cas échéant et taxe de publicité foncière.

Le prix sera payable en fonction de l'échéancier ci-dessous. Les appels de fonds en cumul sont conformes à la législation en vigueur :


	Flux	Cumul
Réservation	5%	5%
Signature acte authentique / Démarrage des travaux	25 %	30 %
Achèvement des fondations	5 %	35 %
Achèvement du plancher bas du rez-de-chaussée	25 %	60 %
Achèvement du plancher bas du 2 <sup>ème</sup> étage	5%	65%
Hors d'eau	5 %	70 %
Démarrage des cloisons	20 %	90 %
Achèvement du bâtiment	5 %	95 %
Remise des clés (Livraison)	5 %	100 %

Il est entendu que le montant du dépôt de garantie s'imputera sur le premier versement réalisé. Etant précisé qu'en cas de pluralité de bâtiments, les échéances sont celles du bâtiment accueillant le bien objet du présent contrat. Le jour de la signature de l'acte notarié, le paiement des appels de fonds correspondant au stade des travaux exécutés pour le bâtiment considéré est immédiatement exigible.

## ARTICLE 8 - DEPOT DE GARANTIE

### Virement bancaire

Le réservataire dès réception par courrier en A.R. au contrat de réservation contre signé par le promoteur, s'engage passé le délai de réflexion SRU (10 jours) à procéder au virement du dépôt de garantie dans les 48 heures sur le compte suivant :

Relevé d'identité Bancaire									
	<b>Trésorerie de Cluses</b> 2 B rue Pasteur 74300 CLUSES			<b>Domiciliation :</b>					
				<b>Code Banque</b>	<b>Code Guichet</b>	<b>N° de compte</b>	<b>Clé RIB</b>		
				40031	00001	0000176151T	57		
<b>Cadre réservé au destinataire du relevé</b>			<b>Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)</b>						
			FR40	4003	1000	0100	0017	6151	T57
SCP CIAVOLELLA ET ASSOCIES 9, Avenue de la Libération BP 134 74303 CLUSES Cedex			<b>Identifiant International de la Banque (BIC)</b>						
			CDCG FR PP						

Montant :

\_\_\_\_\_ Euros (lettres)

\_\_\_\_\_ Euros (chiffres)

## ARTICLE 9 - DECLARATIONS RELATIVES AUX PRETS

1) Le **Réservataire** déclare vouloir financer son acquisition au moyen d'un prêt :

- Délai d'obtention du ou des prêts par le **Réservataire** : .....
- Montant de l'apport personnel : ..... Euros  
(.....€)
- Durée maximum du prêt : ..... Ans
- Taux effectif global (TEG) maximum : ..... %

Le **Réservataire** déclare que les fonds sont détenus :

.....

Le **Réservataire** déclare que l'apport est constitué de :

.....

Il déclare que ses ressources lui permettent de solliciter ces prêts et que le remboursement de ceux-ci (éventuellement cumulé avec ceux d'autres prêts en cours) n'a pas pour effet de l'endetter à plus du tiers de ses ressources nettes.

Le **Réservataire** entend solliciter ce ou ces crédits par des démarches personnelles auprès des organismes financiers de son choix.

Le **Réservataire** s'oblige à déposer son dossier au plus tard dans un délai de 20 jours à compter de la signature des présentes, ce dont il s'engage à fournir au Réservant la justification dans les 10 jours suivant le dépôt de sa ou de ses demandes.

2) Le **Réservataire** déclare ne vouloir bénéficier d'aucun prêt pour le financement de son acquisition.

Il confirme cette déclaration par la mention manuscrite suivante :

***"Je soussigné M... déclare vouloir effectuer cette acquisition sans recourir à aucun prêt et ne pourrai me prévaloir de la condition suspensive de son obtention, prévue par l'article L.312-7 du Code de la Consommation".***

## ARTICLE 10 - ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT D'UN AERODROME

Les Parties reconnaissent avoir connaissance des dispositions des articles L.125-5 à L.125-7 et R.125-26 du Code de l'Environnement.

En conséquence, un état des risques et pollutions visé par le **Réservataire** demeurera ci-annexé.

Les Parties reconnaissent avoir connaissance des articles L.112-11 du Code de l'urbanisme et L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Le Bien étant situé dans une zone d'exposition au bruit zone D, soit une zone limitée, un document d'information PEB demeurera ci-annexé.

## ARTICLE 11 - ELECTION DE DOMICILE & NOTIFICATION ELECTRONIQUE

Les parties élisent domicile :

- Le Réservant à l'adresse de l'Agence mentionnée à l'article 1 ci-dessus ;
- Le Réservataire à l'adresse de son domicile ou de son siège social mentionnée à l'article 1 ci-dessus.

Par ailleurs, le Réservataire autorise le Réservant ou tout tiers le représentant (mandataire, notaire) à recourir aux lettres recommandées électroniques avec avis de réception pour réaliser toute notification prévue au Contrat et notamment celles rendues obligatoire par les articles L. 271-1 et R.261-30 du Code de la construction et de l'habitation à l'adresse mail suivante : .....

Le Réservant déclare que le procédé utilisé satisfait aux exigences de l'article L. 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Le Réservataire reconnaît avoir été informé que l'expéditeur de la notification sera un tiers en charge de la notification et de son accusé de réception, et non le Réservant ou le notaire ou le mandataire du Réservant.

Le Réservataire 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 et la gestion des paramètres de réception et de filtrage des courriers entrants. Le cas échéant, le Réservataire garantit que tout tiers accédant à son compte-e-mail est autorisé par lui à le représenter et agir en son nom.

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 Réservataire au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier pour toutes les conséquences légales et réglementaires des notifications.

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

## ARTICLE 12 - REMISE DE DOCUMENTS

Le Réservataire recevra, après signature par le représentant du Réservant, un exemplaire du présent contrat, par lettre recommandée avec accusé de réception, accompagné de la notice descriptive technique et du plan des locaux réservés, visés dans les conditions générales, annexés audit contrat et remis au Réservataire qui reconnaît en avoir pris connaissance.

En outre, le Réservataire reconnaît avoir reçu du Réservant, préalablement à la signature des présentes, l'ensemble des informations mentionnées aux termes de l'article L.111-1 du Code de la Consommation visé dans les conditions générales et dont il déclare avoir parfaite connaissance.

Fait à :

Le :

Pour le **Réservataire**

En           exemplaires originaux

**LE RESERVATAIRE**

**LE RESERVANT**