

VILLA CELOSA

CONTRAT DE RÉSERVATION D'UNE VILLA

A vendre en l'état futur d'achèvement

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

Entre les soussignés :

- La S. C. C. V. 23-25 RUE DE LA JALOUSIE, Société de Construction-Vente immatriculée au RCS de TOULOUSE sous le n° 882 450 430 dont le siège social est domicilié au 13, rue Paul Mesplé – Zac de Basso Cambo – 31100 TOULOUSE, représentée par Monsieur Jean-Baptiste GUIEU agissant en tant que représentant de la S. A. Groupe PROMO MIDI, qui est elle-même gérante statutaire de la Société sus-nommée,

ci-après dénommée **Le Réservant**, d'une part

Et

Nom : _____ Nom d'usage : _____ Prénoms : _____
Né le : _____ à : _____
Profession : _____

Nom : _____ Nom d'usage : _____ Prénoms : _____
Née le : _____ à : _____
Profession : _____

Situation : Mariés - Pacsés - Union Libre - Célibataire(s) - Divorcé(e)

Demeurant :

Mode d'Acquisition : Accession à la Propriété - Investissement Locatif

ci-après solidairement dénommés **Le Réservataire**, d'autre part

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

I – ACHAT DU TERRAIN

A - Aux termes d'un acte reçu par Maître Laurent GIBault, Notaire Associé, membre de la Société dénommée « Sophie LALANNE-CAMMAN, Cécile DAVEZE, Catherine DESPEYROUX-JOLIVET et Laurent GIBault, notaires, associés d'une Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée, titulaire d'un Office Notarial » sis à TOULOUSE, 31 bis, rue de Metz - le 17 juin 2020, le **Réservant** a acquis la propriété du terrain sis à TOULOUSE (31200) et détaillée comme suit :

- Contenance totale de 06 a 84 ca, cadastrée Préfixe 831 Section AL n° 87, sise 23 RUE DE LA JALOUSIE

B - Aux termes d'un acte reçu par Maître Laurent GIBault, Notaire Associé, membre de la Société dénommée « Sophie LALANNE-CAMMAN, Cécile DAVEZE, Catherine DESPEYROUX-JOLIVET et Laurent GIBault, notaires, associés d'une Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée, titulaire d'un Office Notarial » sis à TOULOUSE, 31 bis, rue de Metz - le 17 juin 2020, le **Réservant** a acquis la propriété du terrain sis à TOULOUSE (31200) et détaillée comme suit :

- Contenance totale de 07 a 33 ca, cadastrée Préfixe 831 Section AL n° 88, sise 25 RUE DE LA JALOUSIE

II – PROJET DE CONSTRUCTION

Le Réservant se propose d'édifier sur l'assiette foncière susvisée un immeuble ci-dessous désigné :

VILLA CELOSA	23-25 Rue de la Jalousie – TOULOUSE (31200)
--------------	---

Ce programme, respectant la RT2012 se décompose de la manière suivante :

Un ensemble collectif de 12 appartements, de 2 villas et d'un sous-sol enterré, sur un niveau, accessible par une rampe en partie couverte et un portail automatique, comprenant les places de parking et le local 2 roues.

La Mairie de TOULOUSE a délivré le 23 juillet 2019 un Arrêté de Permis de Construire sous le n° PC 031 555 19 C0245 au bénéfice de la SAS HABITAT PARTICULIER.

Une demande de transfert dudit permis, au bénéfice de la SCCV 23-25 RUE DE LA JALOUSIE, a été déposée le 20 avril 2020.

Par un Arrêté en date du 04 mai 2020, La Mairie TOULOUSE a accordé ce transfert sous la référence n° PC 031 555 19 C0245 T01.

La consistance et les caractéristiques techniques de ce programme résultent :

- De la notice descriptive sommaire annexée au présent contrat et paraphée ou signée par les deux parties.
- Des plans prévisionnels de l'immeuble (masse + niveaux + etc...) et du plan prévisionnel du logement choisi par le Réservataire, dûment paraphés ou signés par les deux parties.
- Les éventuelles modifications de prestations demandées par le Réservataire, feront l'objet d'un devis établi ultérieurement, sous réserve de l'étude de faisabilité préalable du Réservant.

III – CONDITION PREALABLE A LA REALISATION DU PROGRAMME

Il est précisé que la réalisation du programme est conditionnée par la condition suspensive suivante :

* l'obtention des garanties de remboursement ou d'achèvement prévues par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le Réservant s'oblige à informer le Réservataire de la réalisation de cette condition préalable ou de sa non-réalisation. Dans ce dernier cas les présentes seront tenues pour caduques, sans indemnité de part et d'autre, et le dépôt de garantie dont il sera fait état ci-après sera restitué immédiatement au Réservataire.

IV – STRUCTURE JURIDIQUE DU PROGRAMME

Le groupement d'habitations à édifier est destiné à être vendu par fractions d'immeuble objet du présent contrat, accompagnées pour certaines de locaux divers, placées 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 acte notarié de la SELAR « Sophie LALANNE-CAMMAN, Cécile DAVEZE, Catherine DESPEYROUX-JOLIVET et Laurent GIBault, notaires associés sis à TOULOUSE, 31 bis, rue de Metz.

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

V – DELAI PREVISIONNEL D'EXECUTION DES OUVRAGES

Le Réservant déclare :

- qu'il n'entreprendra la réalisation du programme qu'après que la condition préalable énoncée en point III aura été remplie ;
- que sauf intempéries, grèves ou cas de force majeure, l'achèvement prévisionnel de l'immeuble dans lequel se trouvent les fractions objet du présent contrat interviendra au plus tard le **31 juillet 2022** ;
- qu'il mènera les travaux de telle sorte que les locaux 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, à la date prévisionnelle d'achèvement des travaux précitée.

Le Réservant déclare toutefois que la date prévisionnelle du **31 juillet 2022** pourra être prorogée s'il survient un cas de force majeure, les troubles résultant d'épidémies, infections endémiques, pandémies ou plus généralement une cause légitime de prorogation du délai de livraison. Il en sera ainsi notamment en cas de travaux modificatifs commandés par l'acquéreur ou d'intempéries au sens de la réglementation de travaux sur les chantiers de bâtiments. De même, cette date prévisionnelle sera le cas échéant majorée des jours de retard consécutifs à une interruption de travaux, ou au règlement judiciaire ou à la liquidation de biens d'une entreprise. La date prévisionnelle de livraison ainsi prorogée sera indiquée dans le projet d'acte qui sera notifié au Réservataire.

VI – MODALITES DE LIVRAISON

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

VII – MODALITES JURIDIQUES DE LA VENTE

A) Forme de la vente

Le Réservant vendra les fractions d'immeuble, 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.

L'attention du Réservataire est attirée sur les garanties légales, prévues au titre du régime de la vente en l'état futur d'achèvement, qui sont énumérées ci-dessous :

B) Garantie des vices et des défauts de conformité apparents

En application de l'Article L.261-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie des vices de construction ou des défauts de conformité apparents. A ce titre, l'Acquéreur dispose d'un délai d'un mois à compter de la prise de possession pour dénoncer les vices apparents. L'action en garantie des vices apparents doit être engagée dans un délai d'un an suivant l'expiration du délai d'un mois susvisé.

C) Garanties décennale et biennale

En application de l'Article L.261-6 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 2 ans à compter de sa réception.

D) Garantie d'isolation phonique

En application de l'Article L.111-11 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.

E) Garantie d'achèvement

Le Réservant fournira au Notaire du programme, qui l'intégrera dans le dossier Dépôt de Pièces et en confirmera la présence au Réservataire au moment de la signature de l'acte de vente, la garantie d'achèvement prévue par les Articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation.

VIII - 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 envisagés en leur état futur d'achèvement ;
- les droits y attachés tels qu'ils résultent de la notice descriptive sommaire 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 ;
- également avoir pris connaissance de l'Etat des Risques et Pollutions prévu aux Articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'Environnement et annexé au présent contrat.

ARTICLE 2 – DELAI DE RETRACTATION

Conformément à l'Article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduit à l'ARTICLE 11 ci-après, le présent contrat de réservation sera adressé par le Réservant dûment régularisé 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 le contrat.

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.

Il est ici précisé que si, pour une raison quelconque, ledit courrier n'était pas retiré par son destinataire auprès des services postaux, alors le délai de **10 jours** commencerait à courir à compter de la date de première présentation.

ARTICLE 3 – DESIGNATION ET PRIX DES BIENS OBJET DE LA RESERVATION

Plus amplement décrits au travers du plan de vente du bien vendu et de la notice technique annexés au présent contrat avec lequel ils forment un tout indivisible.

	Type	Nbre pièces Principales	Numéro	Etage	Surface Habitable	Prix HT	TVA 20 %	Prix TTC
Appartement								
Parking sous-sol								
						TOTAL		

Lequel prix H. T. de

(en lettres) est stipulé ferme et définitif, toute variation du taux de TVA (augmentation ou diminution) ou toute création de taxe ou nouvel impôt :

- entre la date des présentes et celle de l'acte notarié étant supportée dans son intégralité, et de plein droit, par le Réservataire que cela soit en sa faveur ou en sa défaveur ;
- puis entre la date de l'acte notarié et les dates des appels de fonds, qui seront effectués jusqu'à la livraison du bien, étant également supportée dans son intégralité et de plein droit par le Réservataire que cela soit en sa faveur ou en sa défaveur.

Le prix de vente ne comprend pas les frais, droits et honoraires d'actes notariés, de publicité foncière qui seront supportés par le Réservataire lors de la signature de l'acte définitif, ainsi que le cas échéant, les frais se rapportant aux prêts sollicités par le Réservataire.

ARTICLE 4.1 – PRET(S) SOLLICITE(S) PAR LE RESERVATAIRE

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 :

Recours à un prêt par le Réserveataire	
Montant minimum
Taux nominal maximum (hors ADI)
Durée

Le Réserveataire 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 au plus tard dans les **15 jours** à compter de la signature des présentes ;
- à justifier au Réserveataire de ces demandes ;
- à informer sans délai le Réserveataire de l'obtention du ou des prêts ;
- à signer et à retourner dans les huit jours de leur réception les demandes de prêts et les questionnaires de santé dûment remplis et signés. Il s'oblige de même à accepter l'offre de prêt correspondant aux caractéristiques ci-dessus et à la retourner dès le onzième jour de sa réception.

Par ailleurs, en cas de difficulté d'obtention de son prêt, le Réserveataire autorise expressément le Réserveataire à procéder à une ou plusieurs demandes de crédit auprès de divers organismes et lui donne mandat à cet effet. Il s'oblige à lui communiquer immédiatement les documents nécessaires pour le dépôt de cette ou ces demandes, et à accepter toute offre répondant aux caractéristiques ci-dessus.

En cas de refus d'octroi du prêt demandé par le Réserveataire, la restitution du dépôt de garantie sera subordonnée à la production par lui d'une notification de refus motivé de l'établissement financier sollicité.

Si ce ou ces **prêts** n'ont pas été obtenus pour une raison ne dépendant pas de la volonté du Réserveataire **dans le délai de 3 mois** à compter de la signature du présent contrat, celui-ci pourra être considéré comme nul et non avenue par le Réserveataire. Si tel était le cas le Réserveataire pourrait adresser au Réserveataire un courrier lui faisant part de l'annulation du présent contrat.

Le Réserveataire n'entend recourir à aucun emprunt auprès des Organismes Prêteurs pour le paiement du prix d'acquisition. Dans ce cas il reproduit ci-dessous la mention manuscrite suivante :

"Je déclare que le prix convenu sera payé sans l'aide d'aucun prêt, et je reconnais avoir été informé que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir des dispositions des Articles L.312-1 à L.312-23 du Code de la Consommation, relatifs à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier."

ARTICLE 4.2 – AVANTAGE FISCAL PARTICULIER – DISPOSITIF "PINEL"

Le Réserveataire déclare pour le bien ci-dessus désigné :
Cocher la case qui convient

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

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

Le Réserveataire déclare faire la présente acquisition afin de bénéficier du dispositif dit "PINEL" dans le cadre d'un investissement locatif assorti d'un avantage fiscal particulier tel que défini à l'article 199 novovicies du Code général des impôts.

Les caractéristiques de la présente opération permettent de bénéficier pour celle-ci de ce dispositif.

Le Réserveataire rappelle au Réserveataire que le non-respect de l'une des conditions de ce régime entraîne la déchéance de l'avantage fiscal et l'obligation de restituer la réduction d'impôt obtenue, assortie de pénalités le cas échéant.

Le **Réserveataire** déclare avoir pu étudier l'environnement locatif, être parfaitement informé de l'articulation de ces avantages fiscaux, de ses obligations et de ses risques, et que cet investissement correspond à sa situation patrimoniale et fiscale, ainsi qu'à ses possibilités de financement.

Le **Réserveataire** déclare que la présente vente ouvre la possibilité au **Réserveataire** de bénéficier du dispositif dit "PINEL" tel que défini à l'article 199 novovicies du Code général des impôts.

Il précise donc, en application des dispositions du X bis de cet article, que le montant cumulé des frais et commissions versés aux intermédiaires, par imputation sur le prix, s'élève àeuros et que leur part dans le prix de revient représente :.....%

ARTICLE 5 – REALISATION DE LA VENTE

La réalisation de la vente n'aura lieu qu'après 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 et au plus tard **dans un délai de 12 mois** à compter du jour de la signature du présent contrat. Le Réserveataire formulera son offre, par l'intermédiaire du Notaire de l'opération.

Le Notaire recevant l'acte sera Maître Laurent GIBault, Notaire Associé, membre de la Société dénommée « Sophie LALANNE-CAMMAN, Cécile DAVEZE, Catherine DESPEYROUX-JOLIVET et Laurent GIBault, notaires, associés d'une Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée, titulaire d'un Office Notarial » sis à TOULOUSE, 31 bis, rue de Metz.

A défaut par le Réserveur de signer l'acte authentique de vente dans le délai de **45 jours** après la notification du projet d'acte de vente, le Réserveur pourra, si bon lui semble, considérer le Réserveur comme déchu de tout droit de préférence.

Le Notaire de l'opération transmettra au Réserveur, les informations et documents prévus par la Loi, et l'invitera à acquérir au prix définitif les biens réservés dans le délai convenu.

Faute de signature effective de l'acte de vente dans ce délai, du fait du Réserveur, le Réserveur pourra faire sommation, par tout moyen, au Réserveur de se présenter à jour et heure fixés - huit jours au moins à l'avance - en l'office notarial choisi par le Réserveur, muni de toutes sommes et documents utiles à la régularisation de l'acte de vente.

Il est précisé que le projet d'acte notarié de vente ainsi que le Règlement de Copropriété et l'Etat Descriptif de Division pourront être notifiés au Réserveur :

- soit, en procédure normale, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date proposée pour la signature dudit acte qui sera indiquée dans la notification ;
- soit, à la demande expresse du Réserveur, par utilisation de la lettre recommandée par voie électronique dans les conditions décrites à l'article 10 ci-après.

A défaut de régularisation aux jour et heure ainsi fixés, le dépôt de garantie restera définitivement acquis au Réserveur.

Néanmoins, si le Réserveur manifeste toujours l'intention d'acquérir et si le Réserveur en est expressément d'accord, le prix de vente initial sera automatiquement augmenté d'une somme de 1 % du prix par mois de retard, à titre d'indemnité d'immobilisation pour cette régularisation tardive, tout mois commencé étant dû dans son entier.

Le Réserveur pourra se faire substituer par toute personne morale de son choix.

ARTICLE 6 – DEPÔT DE GARANTIE

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité des fractions réservées au profit du Réserveur, celui-ci constitue un dépôt de la somme indiquée ci-après, qui représente un maximum de CINQ POUR CENT (5 %) du prix T.T.C.

Le Réserveur s'engage à verser la somme de : _____ € due au titre du dépôt de garantie, à l'expiration d'un délai de 10 jours à compter de la conclusion du présent contrat, faute de quoi la présente réservation pourrait être considérée sans effet.

Cette somme sera versée au moyen d'un virement à l'ordre de L'ÉTUDE NOTARIALE, SELARL « Sophie LALANNE-CAMMAN, Cécile DAVEZE, Catherine DESPEYROUX-JOLIVET et Laurent GIBAUT, notaires associés dont le RIB est reproduit ci-après :

Banque	Titulaire	IBAN	BIC
Caisse des dépôts & consignations DRFIP MIDI PY ET HTE GARONNE	SELARL LALANNE DAVEZE DESPEYROUX GIBAUT	FR134 0031 0000 1000 0138 963 W91	CDCG FR PP XXX

Si le Réserveur use de son droit de rétractation dans le délai de (10) dix jours prévu à l'article 2 du présent contrat, le dépôt de garantie lui sera immédiatement restitué.

Conformément à l'Article L.261-15, alinéa 3 du Code de la Construction et de l'Habitation est indisponible, cette somme sera incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente :

- a) 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 ;
- b) sera restituée par le tiers détenteur, sans indemnité de part et d'autre, au Réserveur 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 ;
- c) sera intégralement et immédiatement, restituée par le tiers détenteur, sans indemnité de part et d'autre, au Réserveur qui n'a pas obtenu le prêt visé à l'ARTICLE 4 du présent contrat ;
- d) sera intégralement et immédiatement, restituée par le tiers détenteur, sans indemnité de part et d'autre, au Réserveur qui n'a pas pu réaliser la condition suspensive inscrite dans le présent contrat et portant sur la réalisation de la vente d'un bien immobilier afin de financer le prix d'acquisition du bien désigné à l'ARTICLE 3 ;
- e) sera acquise au Réserveur, qui ne pourra pas demander une quelconque autre indemnité, et qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le Réserveur ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celles indiquées au b) du présent paragraphe.

Si le Réserveur use de son droit de rétractation prévu à l'Article 2 du présent contrat, le dépôt de garantie, effectué ce jour ou après le délai de 10 jours pour les ventes hors établissement ou à distance, lui sera restitué par le dépositaire.

ARTICLE 7 – ACCES AU CHANTIER

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

ARTICLE 8 – REMISE DE DOCUMENTS

Le Réserveur reconnaît avoir reçu :

- un exemplaire du présent contrat accompagné :
 1. d'une notice descriptive sommaire,
 2. d'un plan masse prévisionnel de l'immeuble ainsi que des plans de niveaux SOUS-SOL et RDC ou R+1
 3. du plan prévisionnel des locaux choisis par lui,
- un Etat des Risques et Pollutions prévu aux Articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'Environnement dont le Réserveur reconnaît en avoir pris connaissance ;

ARTICLE 9 – DISPOSITIONS DIVERSES

TRAITEMENT DES RECLAMATIONS

Les parties conviennent de soumettre leurs différends éventuels à la juridiction compétente.

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

A défaut d'accord entre les parties, le Réserveur est informé que le Réserveur relève de l'Association MEDIMMOCONSO domiciliée 3 avenue Adrien Moisant – 78400 CHATOU.

Cette Association pourra être saisie soit par voie postale à l'adresse ci-dessus, soit sur son site internet : <http://medimmoconso.fr/>

TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES

En sa qualité de responsable de traitement, le **réserveur** s'engage à se conformer à la législation relative à la protection des données personnelles et notamment à la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Le **réserveur** est informé que les informations collectées par le **réserveur** sont nécessaires à l'exécution du présent contrat et qu'il ne traitera pas de données à d'autres fins que l'exécution du présent contrat ainsi que de l'exécution de l'acte de vente qui en résultera.

Le **réserveur** s'engage à ne transférer ces informations qu'aux services internes et prestataires ou sous-traitants intervenant dans le cadre du présent contrat pour les besoins du contrat, puis ultérieurement pour la mise en place de la Copropriété lorsque le réservataire sera devenu l'ACQUEREUR.

« Le réservataire autorise le réservant à transmettre, s'il y a lieu et ultérieurement, des données ou informations le concernant pour la mise en place de la Copropriété au Cabinet qui sera désigné ultérieurement pour exercer provisoirement les fonctions de Syndic de Copropriété en vertu des Articles du Règlement de Copropriété ».

L'ensemble des données à caractère personnel dont la communication est demandée, est nécessaire pour l'exécution des prestations du présent contrat. Toutefois le défaut de communication de certaines informations n'empêchera pas la conclusion du contrat.

Le **réserveur** s'engage à prendre toutes les précautions utiles afin de préserver la sécurité, la confidentialité et l'intégrité des données collectées et toute utilisation détournée de ces données.

Le **réserveur** dispose de la faculté d'exercer, dans les hypothèses définies par le règlement européen sur la protection des données n° 2016/679 du 27 avril 2016, ses droits d'accès, de rectification, de suppression et de portabilité portant sur les données le concernant ainsi que son droit de demander la limitation ou de s'opposer au traitement. Il peut également définir les directives relatives à l'exercice desdits droits après son décès. Ces droits peuvent être exercés en écrivant à Monsieur Jean-Baptiste GUIEU – Directeur Général de la S.A. Groupe PROMOMIDI elle-même Gérante de la SCCV 23-25 RUE DE LA JALOUSIE domiciliée au 13 rue Paul Mesplé – ZAC de Basso Cambo – B. P. 24757 – 31047 TOULOUSE CEDEX, ou en adressant un courrier électronique à accueil@promomidi.com

Le **réserveur** dispose enfin du droit d'introduire une réclamation auprès de l'autorité de contrôle, à savoir la CNIL.

Le **réserveur** se réserve le droit de donner accès aux données à caractère personnel en sa possession à la demande d'une autorité administrative ou judiciaire compétente.

Les données à caractère personnel collectées dans le cadre du présent contrat seront conservées pour la durée du contrat augmentée de la durée nécessaire à l'exercice ou la défense par le réservant de ses droits en justice.

Par la signature du présent contrat, le réservataire donne son consentement à la collecte et au traitement des données personnelles le concernant, en vue des finalités indiquées précédemment. Le réservataire est informé qu'il peut retirer ce consentement, étant rappelé que ce retrait est sans incidence sur la licéité du traitement de ces données nécessaires à l'exécution du présent contrat.

Conformément à l'article L223-1 du Code de la consommation, le **réserveur** est informé qu'il dispose du droit de s'inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique auprès de Bloctel : <http://www.bloctel.gouv.fr/>

ARTICLE 10 – ELECTION DE DOMICILE ET NOTIFICATIONS

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

- **Par le Réserveur :**
S. C. C. V. 23-25 RUE DE LA JALOUSIE – 13 rue Paul Mesplé – ZAC de Basso Cambo – 31100 TOULOUSE

- **Par le Réserveur : NOM(S) + PRENOM(S) + ADRESSE**

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

Notifications :

Nonobstant toutes éventuelles stipulations contraires de l'acte, le Réserveur déclare accepter irrévocablement que tout ou partie des pièces devant lui être notifiées par le Réserveur relatives à la conclusion ou à l'exécution du présent contrat, et notamment toutes celles requises pour la purge du droit de rétractation profitant au Réserveur visé sous l'article 2 qui précède, lui soient notifiées, soit par courrier recommandé, soit par envoi recommandé électronique devant alors être adressé simultanément à chacune des adresses email suivantes :

- pour le **RESERVATAIRE**

Email : _____

- pour le **CO-RESERVATAIRE**

Email : _____

A cet égard, les Parties conviennent que toutes notifications à faire en vertu des présentes pourront l'être valablement :

- soit au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au domicile actuel du Réservataire tel qu'indiqué ci-dessus ;

- soit au moyen d'un envoi recommandé électronique satisfaisant aux dispositions de l'article L100 du Code des postes et télécommunications.

Par suite, afin de satisfaire aux exigences de l'alinéa 2 de l'article L100-I du code précité, disposant que « Dans le cas où le destinataire n'est pas un professionnel, celui-ci doit avoir exprimé à l'expéditeur son consentement à recevoir des envois recommandés électroniques », le Réservataire autorise expressément le Réservant à lui adresser toute notification relative à la conclusion et à l'exécution des présentes par envoi recommandé électronique, avec accusé de réception électronique, à l'adresse e-mail qu'il a ci-dessus indiquée.

Le Réservataire déclare disposer des moyens techniques lui permettant d'accéder aux envois recommandés électroniques depuis le compte e-mail sus-indiqué et un navigateur Web fiable.

Le Réservataire s'engage à communiquer tout changement d'adresse e-mail et à ne pas filtrer les notifications.

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 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 Réservataire au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

En cas de pluralités de Réservataire, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chacun d'entre eux, ainsi qu'ils le reconnaissent.

ARTICLE 11 – REPRODUCTION DES TEXTES LEGAUX

Pour satisfaire aux prescriptions de l'article R.261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, sont ici reproduits les articles R.261-28 à R.261-31 du même Code ainsi que de l'article L.271-1 :

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 un mois au moins avant la date de 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 le 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 de 10 % aux prévisions dudit contrat ;
- d) si l'un des éléments d'équipement 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 à restitution, le remboursement intervient dans un délai maximum de trois mois à dater de cette demande. »

Article L.271-1

"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 dix 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 l'acte 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."

ARTICLE 12 – MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

L'échelonnement du paiement du prix, en application de l'article R.261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, ne pourra excéder :

Phase	Montant des appels de fonds	
	% appelé	Cumul
Signature acte d'acquisition	5%	5%
Ouverture du chantier	25%	30%
Achèvement des fondations	5%	35%
Achèvement du plancher haut du RDC	15%	50%
Mise hors d'eau	20%	70%
Mise hors d'air et Achèvement des cloisons	10%	80%
Achèvement des travaux : équipement/plomberie/menuiserie/chauffage	10%	90%
Achèvement du logement	5%	95%
Remise des clés	5%	100%

Les parties conviennent à cet égard de se référer, en cas d'absence d'un des stades intermédiaires, au pourcentage cumulé des appels de fonds. Par ailleurs, tout paiement tardif d'appel de fonds ouvrira droit au profit du Réservant - au-delà d'une franchise de quinze jours à compter de la notification – à la perception d'une pénalité de retard de 1 % par mois.

ARTICLE 13 – INFORMATION DU RESERVATAIRE / ACQUEREUR

A – L'Investissement Locatif :

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

Le réservataire reconnaît avoir été informé du délai imparti pour la mise en location et de la durée minimum de location, conformément à la législation en vigueur au jour des présentes.

B – Prévention contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme :

Dans le cadre notamment d'une réservation, d'un achat ou de la vente d'un bien, un professionnel de l'immobilier est soumis à des obligations légales définies par le Code monétaire et financier relatives à la prévention contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme qui le contraignent à exiger certaines informations de ses clients.

Lors de la réservation et tout au long de la relation commerciale, le Réservant / Vendeur sera amené à poser des questions et à demander certains documents permettant de mieux connaître son client.

Le Réservataire / Acquéreur pourra être invité à fournir notamment les informations et documents suivants :

Pour une personne physique :

- Copie de la pièce d'identité de chaque réservataire en cours de validité, comportant photo et signature
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois
- Informations sur la profession de chaque réservataire
- Informations sur les revenus de chaque réservataire (avis d'imposition)
- Informations sur l'origine des fonds propres

Pour une personne morale :

- Kbis de moins de trois mois
- Statuts à jour
- Mandat/ Pouvoir et Pièce d'identité du signataire en cours de validité, comportant photo et signature
- Pièce d'identité du dirigeant social et de chaque associé détenant plus de 25% des parts ou actions de la société, en cours de validité, comportant photo et signature
- Information sur le chiffre d'affaire

C - Autres conditions de la vente à intervenir :

La vente des biens objet de la présente réservation, si elle est réalisée, aura lieu en état futur d'achèvement en application des dispositions de l'article L.261-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, aux conditions habituelles des ventes d'immeubles à construire portant sur des locaux à usage d'habitation ou professionnel et d'habitation et à celles ci-après précisées :

La vente comportera l'une des garanties de remboursement ou d'achèvement prévues par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la Construction et 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 vendeur conservera les pouvoirs du Maître d'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 ou d'autorisation administrative qui s'avérerait nécessaire ou utile pour la bonne réalisation de l'opération de construction.

La vente aura lieu avec garantie de contenance de terrain, de la surface et des cotes des locaux. Toutefois, les différences inférieures ou égales à 5 % en plus ou en moins de surface ou des cotes exprimées sur les plans seront tenus pour admissibles et ne pourront motiver aucune réclamation.

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.

Il est rappelé que le réservant n'est tenu que de la construction et de la livraison des biens vendus aux présentes et que sa responsabilité ne saurait en aucun cas être recherchée à raison de tous conseils et/ou contrats souscrits par le réservataire auprès d'un tiers au présent contrat concernant les aspects personnalisés juridiques, financiers et fiscaux et les garanties attachées de son opération immobilière (notamment contrat de gestion locative, garanties locatives, garantie revente, etc...).

L'acte de vente sera substitué purement et simplement au présent contrat ; en cas de contradiction, seules les dispositions de l'acte de vente auront effet.

ARTICLE 14 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, seuls seront compétents les tribunaux du siège du Réservant ; les parties élisant par ailleurs domicile, en son siège pour le Réservant, et en son domicile pour le Réservataire.

RAPPEL rubrique TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES :

Les informations relatives au Réservataire, recueillies dans le présent contrat de réservation et ses annexes ne sont 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 Janvier 1978.

Le réservataire autorise le réservant à transmettre, s'il y a lieu et ultérieurement, des données ou informations le concernant pour la mise en place de la Copropriété au Cabinet qui sera désigné ultérieurement pour exercer provisoirement les fonctions de Syndic de Copropriété en vertu des Articles du Règlement de Copropriété

Fait le à

En trois exemplaires à remettre au Réservant :

- Un exemplaire sera retourné au Réservataire après régularisation par le Réservant
- Deux exemplaires seront conservés par le Réservant pour diffusions diverses

Le Réservant

Signature

Le(s) Réservataire(s)

Signature(s) précédée(s) de la mention "Lu et approuvé"



Vous achetez un appartement, nous plantons un arbre !