



CONTRAT DE RÉSERVATION



ENTRE

Le promoteur : SASU ANTARES - siren N° 821 059 227 - RCS de Montpellier (Hérault)
Représenté par Monsieur Stéphane ORIA en sa qualité de PDG de la Société UNITI, prise en sa qualité de Présidente de la SASU ANTARES
Adresse : C/O UNITI - Pôle Santé Thau - 5^{ème} étage - 310, avenue du Maréchal Juin - 34200 SETE
Tél. : 04.67.99.69.47 Email : contact@uniti-habitat.fr
ci-après désignée par les termes « **Le RÉSERVANT** » d'une part,

ET**RÉSERVATAIRE**

Nom :
Prénoms :
Date de naissance :
Lieu de naissance :
Profession :
Adresse :
.....
CP : Ville :
Tél domicile :
Tél bureau :
Tél portable :
Email :
Situation familiale : Célibataire Marié(e) Divorcé(e) Séparé(e)

Si marié(e), date et lieu du mariage :
Si divorcé(e), date et lieu du jugement :

CO-RÉSERVATAIRE

Nom :
Prénoms :
Date de naissance :
Lieu de naissance :
Profession :
Adresse :
.....
CP : Ville :
Tél domicile :
Tél bureau :
Tél portable :
Email :
 PACS Veuf(ve) Contrat de Mariage Autres

Ci-après désignés par les termes « **Le RÉSERVATAIRE** » d'autre part, sont convenues et ont arrêté les conditions selon lesquelles **l'immeuble** ci-après désigné est réservé, dans le cadre des dispositions légales en vigueur.

Le RÉSERVANT s'oblige vis-à-vis du RÉSERVATAIRE à lui offrir par préférence à tout autre, la faculté d'acquérir dans le cadre juridique d'une vente en l'état futur d'achèvement conformément aux dispositions des articles L261-1 et suivants du CCH, le bien ci-après désigné, conforme au plan et note technique sommaire, annexés au présent contrat.

Autorisations d'urbanisme

Un permis de construire enregistré sous le numéro PC 031 555 22 C0626 a été délivré par arrêté en date du 21 décembre 2022 et son affichage a été constaté sur le site, en date des 28/12/2022, 27/02/2023, et 01/03/2023.

Organisation juridique

L'ensemble immobilier dans lequel se trouve les biens et droits immobiliers réservés sera placé sous le régime de la copropriété, et régi par le règlement de copropriété à établir aux termes d'un acte à recevoir par **le Notaire de l'opération**.

Programme : « Villa Aurea »

LOT PRINCIPAL	N° lot :	Niveau :
DESIGNATION		
SURFACES	Surface Logement :	

LOT SECONDAIRE	N° lot :	Niveau :
DESIGNATION		

Références cadastrales : Section AS numéro(s) 71 ; 72 et 73 d'une contenance cadastrale de 3 758 m² m²

Adresse du bien : 25 Chemin de Basso Cambo, TOULOUSE (31100)

Tolérance des surfaces : Des différences de cinq pour cent (5%) en plus ou en moins des surfaces exprimées sur les plans des seuls locaux principaux seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation.

- Il est rappelé que le RÉSERVANT n'envisage qu'une opération de réservation, à suivre d'une vente par acte authentique des biens réservés aux présentes.
- La responsabilité du RÉSERVANT ne saurait être engagée que dans le cadre de son activité de promotion immobilière.
- La responsabilité du RÉSERVANT ne saurait être recherchée à raison de tous conseils et/ou contrats souscrits par le réservataire auprès d'un tiers aux présentes.

Le RESERVATAIRE aux présentes déclare avoir pleinement conscience du fait que, dans la mesure où l'opération projetée constituerait un investissement locatif à but de défiscalisation, les taux de rendement locatif qui ont pu être avancés dans le cadre des discussions pré contractuelles au contrat de réservation ont une simple valeur indicative et ne constituent en aucun cas un engagement de la part du RESERVANT.

Enfin, le RESERVATAIRE déclare être parfaitement conscient que, dans l'hypothèse où il réaliserait un investissement, celui-ci, comme toute opération de ce type, comporte un aléa, dont le promoteur et/ou le notaire ne sauraient en aucun cas être tenus pour responsables.

Accord de signature électronique :

Signature électronique du contrat de réservation, y compris les annexes notice descriptive, ERP, plans.

Conformément à l'article 1367 du Code civil, chaque Réservataire déclare expressément accepter de signer et recevoir par voie électronique, le dossier de réservation (y compris les annexes : notice descriptive, ERP, plans) ainsi que l'ensemble des pièces devant lui être remises sur la ou les adresse(s) email(s) mentionnée(s) ci-dessus.

Réservataire :

J'accepte de signer par voie électronique mon dossier de réservation, y compris les annexes et être notifié par voie électronique

Adresse mail utilisée :

Je n'accepte pas de signer par voie électronique mon dossier de réservation, y compris les annexes et être notifié par voie électronique

Co Réservataire :

J'accepte de signer par voie électronique mon dossier de réservation, y compris les annexes et être notifié par voie électronique

Adresse mail utilisée :

Je n'accepte pas de signer par voie électronique mon dossier de réservation, y compris les annexes et être notifié par voie électronique

Chaque RÉSERVATAIRE reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué ci-dessus, tant pour son accès régulier et sa gestion que la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder. Le cas échéant, chaque bénéficiaire garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par lui à le représenter et agir en son nom.

Le RÉSERVATAIRE s'engage à signaler au RÉSERVANT 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 le RÉSERVATAIRE et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

ARTICLE 3	DÉLAIS
------------------	---------------

Sauf intempéries, grèves, défaillances d'entreprises, guerres, émeutes, catastrophes naturelles déclarées ou autres événements constituant un cas de force majeure tels qu'ils seront repris dans le cahier des charges, **la date prévisionnelle de livraison est fixée au 3^{ème} trimestre 2025**

Cette date prévisionnelle pourra être recalée jusqu'à la notification du projet d'acte de vente en fonction de l'avancement réel de l'opération.

Le RÉSERVANT informera le réservataire au plus tard lors de la notification du projet d'acte de vente notarié.

Seront notamment considérées comme causes légitimes de suspension de délai :

- les intempéries, inondations, dégâts des eaux, incendies
- les fouilles archéologiques, les travaux nécessaires au traitement de la pollution du site, autres que ceux connus au jour de la signature du présent contrat
- la découverte en cours de chantier de zones de pollution des terrains d'assiette de l'opération, ou d'anomalies du sous-sol (telles que notamment présence ou résurgence d'eau, nature hétérogène du terrain aboutissant à des remblais spéciaux ou à des fondations spécifiques ou à des reprises en sous-œuvre des immeubles voisins) rendant nécessaires des travaux complémentaires non programmés. Cette cause de suspension de délai ne pourra être invoquée que jusqu'à l'achèvement des fondations, et sous réserve qu'elle ne soit pas le résultat d'une faute ou négligence du Réservant.
- la découverte de réseaux actifs non portés à la connaissance du Réservant,
- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes et actes de terrorisme ou accidents de chantier.
- la grève (qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes, ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier),
- la liquidation des biens, le redressement ou la liquidation judiciaire, la cessation de paiement ou la déconfiture de l'un des intervenants sur le chantier,
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au vendeur),
- les décisions, mesures, contraintes ou prescriptions administratives imposant des limitations ou interdictions de circulation sur les voies de desserte ou d'accessibilité au chantier,
- les mesures sanitaires prescrites par les autorités administratives ainsi que les cas d'épidémies ou de pandémies ayant une incidence sur l'organisation ou le déroulement du chantier,
- les retards imputables aux compagnies concessionnaires (EDF, compagnie des eaux, France Telecom, chauffage urbain ...) ou au concédant (chauffage urbain), la justification de ce retard sera prouvée par le double de la demande faite par le Vendeur et l'attestation du Maître d'œuvre d'Exécution constatant le retard pris sur le planning,
- les retards de paiement de l'acquéreur tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le vendeur aurait accepté de réaliser.
- la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par le RESERVANT au RESERVATAIRE au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant)
- les jours de retard consécutifs à des difficultés d'approvisionnement du chantier en matériels et matériaux, consécutives à un désordre du marché à l'échelle mondiale ou nationale. A ce sujet, le Réservant s'oblige à engager les commandes matériels et matériaux dans des délais compatibles avec une mise en service à la date prévisionnelle de livraison.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension de délai, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal au double de celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux. En cas de retard occasionné par le RESERVATAIRE, le différé serait égale à la durée de ce retard.

L'existence d'un cas de force majeure ou cause légitime de suspension du délai de livraison sera valablement justifié par une attestation du Maître d'œuvre de l'opération, sauf pour les retards de paiement par le RESERVATAIRE.

En outre, le RESERVANT disposera des délais normaux compatibles avec la nature des ouvrages et des choses, le cas échéant, pour parachever les ouvrages prévus dans la notice descriptive.

Dans l'hypothèse où l'achèvement des locaux de l'ensemble immobilier, dont dépendent les biens réservés, et composant le programme de construction n'étant pas simultané, le RESERVATAIRE devenu acquéreur devra supporter les inconvénients susceptibles de résulter de l'exécution et de parachèvement du programme.

Définition de l'Achèvement : Conformément à l'article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, il est expressément convenu que l'immeuble vendu en l'état futur d'achèvement sera réputé achevé lorsque seront exécutés les ouvrages et seront installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, dudit immeuble. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne seront pas pris en compte lorsqu'ils n'auront pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation.

ARTICLE 4**PRIX**

En cas de réalisation, la vente aura lieu moyennant le prix principal non révisable, ferme et définitif, toutes taxes comprises, selon le taux de TVA en vigueur, de :

Le prix de vente mentionné est stipulé T.T.C., et une T.V.A. à 20%.

Soit un prix hors-taxes de :

Dans l'hypothèse où le taux de T.V.A. viendrait à être modifié, le prix de vente subirait automatiquement une variation à la hausse ou à la baisse correspondant à cette modification.

Ce prix ne tient pas compte des frais à la charge du RESERVATAIRE résultant :

- des frais d'acte de vente,
- des frais de travaux supplémentaires aux prévisions de la réservation qui seraient demandés par le RESERVATAIRE,
- des frais se rapportant aux prêts que le RESERVATAIRE a l'intention d'utiliser ou de solliciter,
- des frais de mise en copropriété et/ou constitution d'ASL et notamment la quote-part des frais d'établissement du règlement de copropriété et ou statuts d'ASL, calculées au nombre de lots principaux du programme de construction,
- du montant correspondant aux variations de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances existant ou à créer et non notifiés à la date de signature du contrat de réservation.

En application du décret n°2019-1426 du 20 décembre 2019, cf. annexe, le Réservataire déclare pour le bien ci-dessus désigné :

- Opter** pour la réduction d'impôt prévue par l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts (Dispositif fiscal PINEL).
- Ne pas opter** pour la réduction d'impôt prévue par l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts.

Le Réservataire est informé que les frais et commissions directs et indirects sont estimés àeuros et que leur part dans le prix de revient* représente :.....%

Le Réservataire reconnaît avoir pris connaissance que le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales sauf s'il en est autrement disposé par la réglementation en vigueur.

** Le prix de revient s'entend selon la doctrine fiscale comme le prix d'acquisition 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.*

ARTICLE 5**PAIEMENT DU PRIX**

Sauf s'il en est autrement disposé dans l'acte authentique de vente rappelé à l'article 3 ci-dessus, le prix sera payable après la signature de l'acte authentique en fonction de l'avancement des travaux de la façon suivante :

au défrichage, aplanissement, remblais	15 %	Cumulé
au démarrage travaux	15 %	30 %
aux fondations achevées	5 %	35 %
à l'élévation des murs	30 %	65 %
au hors d'eau	5 %	70 %
au hors d'air	20 %	90 %
à l'achèvement des travaux	5 %	95 %
à la livraison – à la mise à disposition des clefs	5 %	100 %

Conformément aux dispositions de l'article R261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, le prix sera payable par tranches déterminées par l'état d'avancement des travaux. Le RÉSERVANT procédera aux différents appels de fonds auprès du RÉSERVATAIRE, appels justifiés par un certificat de l'architecte de l'opération attestant de l'avancement des travaux.

Sans objet.

La réalisation de la vente en l'état futur d'achèvement est soumise à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

a/ du fait du RESERVANT

- Caractère définitif des autorisations d'urbanisme.
- Justification par le RESERVANT d'un droit de propriété régulier.
- Obtention d'une Garantie Financière d'Achèvement
- Pas de modification substantielle de l'économie générale du projet pour des raisons techniques ou administratives.
- Production d'un état hypothécaire hors formalité levé du chef du RESERVANT et des précédents propriétaires ne révélant pas d'inscriptions causées d'un montant supérieur au prix ou d'empêchement à la vente ; ou en cas d'inscriptions causées d'un montant supérieur au prix, production d'une lettre d'accord de mainlevée des créanciers inscrits.

b/ du fait du RESERVATAIRE

Condition suspensive d'obtention de prêt

Le RÉSERVATAIRE déclare avoir l'intention de recourir, pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application des dispositions du Code de la consommation, telles que littéralement reproduites dans les « dispositions légales » ci-après et répondant aux caractéristiques suivantes :

Organisme prêteur :

Apport personnel :

Prêt d'un montant de :

Pour une durée de :

au taux maximum de : (% par an hors assurance)

En conséquence, le contrat de réservation est soumis en faveur du RÉSERVATAIRE et dans son intérêt exclusif, à la condition suspensive de l'obtention d'un crédit aux conditions sus-énoncées.

Le RÉSERVATAIRE s'engage à justifier auprès du RESERVANT des démarches accomplies en vue du dépôt de dossier bancaire dans un délai de 21 jours à compter de la réception du courrier recommandé avec accusé de réception adressé par le RESERVANT et lui notifiant le présent contrat et ses annexes.

Le RÉSERVATAIRE s'engage à justifier de l'obtention du ou des prêts au plus tard dans les QUATRE VINGT DIX (90) Jours à compter de la date de signature du contrat préliminaire de réservation soit le /.... /.....

A défaut de réception de justificatif dans les délais cités ci-dessus, le RESERVANT adressera au RÉSERVATAIRE un courrier recommandé avec accusé de réception. Sans réponse dans un délai de huit jours, le RESERVANT pourra faire valoir la caducité des présentes.

Le RÉSERVATAIRE devra informer, sans retard, le RESERVANT de tout événement provoquant la réalisation ou la défaillance de la condition suspensive.

Le prêt sera réputé obtenu et la condition suspensive sera réalisée dès la remise par la banque au RÉSERVATAIRE de l'offre écrite consentant le crédit aux conditions principales sus-énoncées.

Les parties déclarent expressément que la présente condition suspensive est stipulée dans le seul intérêt du RÉSERVATAIRE, ce dernier pouvant renoncer à son bénéfice et notifier à tout moment au RESERVANT qu'il dispose de sommes nécessaires pour le financement de l'opération. Cette notification devra contenir la mention manuscrite prévue ci-après visée.

Non recours à un crédit

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L313-42, le RÉSERVATAIRE déclare qu'il finance la présente cession sans recourir à un ou plusieurs prêts relevant du champ d'application de l'article L312-2 du Code de la consommation.

Il est informé que s'il entend ultérieurement solliciter un semblable prêt, il ne pourra pas bénéficier du dispositif institué par les dispositions précitées et appose de sa main, conformément aux dispositions de l'article L. 313-42 du Code de la consommation, la mention manuscrite ci-après :

« Je soussigné(e) M./Mme, déclare ne pas vouloir financer la présente cession (ou partie de la présente cession à hauteur de €) au moyen d'un ou plusieurs prêts. Je reconnais avoir été informé que si, contrairement aux déclarations faites ci-dessus, je venais à recourir à un prêt, je ne pourrais me prévaloir du bénéfice des dispositions des articles L313-41 et L313-42 du Code de la Consommation ».

Si la vente est réalisée, elle aura lieu aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous les suivantes :

Conditions à la charge du RESERVATAIRE

1° - Le Réservataire payera tous les frais, droits et émoluments de la vente en l'état futur d'achèvement, ainsi que des présentes et de leurs suites.

2° - La vente aura lieu, en outre, sous les stipulations des textes fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et sous toutes les charges clauses et conditions résultant du règlement de copropriété et/ou des statuts d'ASL.

Conditions à la charge du RESERVANT

La vente de l'ensemble immobilier, si elle est réalisée, aura lieu en l'état futur d'achèvement en application des articles 1601-1 et suivants du Code Civil, des articles du même Code reproduits aux articles L 261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ainsi qu'aux articles R 261-1 et suivants du même Code, aux conditions habituelles des ventes d'immeubles à construire et à celles ci-après précisées :

1° - Le RESERVANT s'oblige à remettre au RESERVATAIRE une garantie financière d'achèvement conforme aux termes de l'article R 261-21 du Code de la Construction et de l'Habitation.

2° - Pour l'exécution des travaux, le RESERVANT s'oblige à se conformer aux plans et notice descriptive susvisés dans les documents notifiés, et à effectuer les finitions intérieures conformément aux prévisions de la notice descriptive, le tout selon les règles de l'art.

Lors de la réalisation des ouvrages et sur décision du Maître d'œuvre, et nonobstant les spécifications du devis descriptif et de la notice des éléments d'équipement propres et encore des plans, des impératifs techniques, une éventuelle pénurie de matériaux, des modifications aux normes de construction, l'émission de réglementations nouvelles pourront entraîner des adaptations ou des changements sans que toutefois les uns et les autres puissent avoir pour conséquence une diminution de la qualité des prestations.

Par ailleurs, les appareils et les matériaux dont le type et la marque ont été indiqués dans les notices pourront être remplacés par des appareils et matériaux de marque et type équivalent et assumant des performances qualitatives et quantitatives similaires ou comparables.

3° - L'entrée en jouissance n'aura lieu qu'à la livraison des biens vendus et après paiement du solde du prix exigible, ainsi que des indemnités de retard qui pourraient être dues.

4° - Le RESERVANT s'oblige à souscrire, conformément aux dispositions de l'article L 242-1 du Code des Assurances une assurance "DOMMAGES-OUVRAGE" et une assurance "RESPONSABILITE DECENNALE DES CONSTRUCTEURS NON REALISATEURS" et à en justifier le jour de la signature de l'acte authentique de vente. Il devra en outre justifier ultérieurement du paiement des primes.

Code de la Construction

En vertu des dispositions de l'article L271-1 du Code de la Construction et de l'habitation, reproduites dans les « Dispositions Légales » ci-après, le BIEN étant à usage d'habitation et le RÉSERVATAIRE étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter.

A cet effet, le présent contrat de réservation avec ses annexes sera adressé au RÉSERVATAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception. Le contrat ne deviendra définitif qu'au terme d'un délai de 10 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre notifiant le présent contrat au RÉSERVATAIRE adressé sous pli recommandé avec demande d'avis de réception par le RÉSERVANT.

Faculté de rétractation

Le RÉSERVATAIRE devra, pour exercer sa faculté de rétractation, nous adresser par courrier recommandé avec accusé de réception le formulaire détachable en dernière page du présent contrat, au plus tard le dixième jour à compter du lendemain de la première présentation du courrier contenant le présent contrat de réservation signé par les parties ou, si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, le premier jour ouvrable suivant.

En cas de rétractation du RÉSERVATAIRE dans le respect des conditions susvisées, le RÉSERVANT remboursera tous les paiements qu'il aura reçus du RÉSERVATAIRE au plus tard dans les vingt et un jours à compter du lendemain de la date à laquelle il sera informé de la décision du RÉSERVATAIRE de se rétracter.

ARTICLE 10**PIECES A JOINDRE**

Pièces notifiées en recommandé avec accusé de réception avec le présent contrat :

- **Plan du bien réservé et plan de masse**
- **Note technique sommaire prévue par l'article R261-25 du Code de la Construction et de l'Habitation.**
- **État des risques naturels et technologiques : OUI NON**

Le RÉSERVATAIRE reconnaît par la signature des présentes avoir été pleinement informé par le RÉSERVANT, selon les articles L125-5 et R125-23 du Code de l'environnement du contenu de l'état des risques naturels et technologiques sous peine de résolution de la vente ou de la diminution de son prix.

- Textes des articles L271-1, L271-2, R261-25 à R261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation, L111-1, L313-1, L313-40, L313-41 du Code de la consommation et L125-5 du Code de l'environnement

Les Annexes liées au programme forment partie intégrante et indivisible du présent contrat. Le RÉSERVATAIRE reconnaît qu'il lui a été remis par le RÉSERVANT un document comprenant notamment les explications concernant le dispositif législatif concerné et présenté, ainsi que le descriptif et la situation du bien immobilier.

ARTICLE 11**ACTE AUTHENTIQUE**

Le transfert de propriété de l'immeuble, aux différents stades d'achèvement de celui-ci, est subordonné à la signature de l'acte authentique de vente. L'entrée en jouissance du RÉSERVATAIRE est conditionnée par l'achèvement de l'immeuble et le paiement intégral du prix stipulé.

Pour des raisons de sécurité, le RÉSERVATAIRE s'oblige à ne visiter l'immeuble réservé qu'accompagné d'une personne habilitée à cet effet par le RÉSERVANT.

La signature de l'acte authentique interviendra en l'Etude du notaire du RESERVANT :

Me Saint Paul Broquere
34 Boulevard Lazare Carnot
31000 TOULOUSE

Avec la participation éventuelle du notaire de l'ACQUEREUR :

Conformément à l'article R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, la notification doit être faite un mois avant la date proposée pour la signature de l'acte de vente par devant Notaire, laquelle sera mentionnée dans la notification.

Cette notification ne pourra être faite que si toutes les conditions nécessaires à la réalisation de la vente sont réunies, notamment l'existence de la garantie d'achèvement visée à l'article R 261-21 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Si le RESERVATAIRE ne se présente pas pour la signature de l'acte de vente, une mise en demeure avec fixation d'un 2nd rendez-vous de signature lui sera adressée soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par acte extrajudiciaire.

Si le RESERVATAIRE fait connaître son intention de ne pas donner suite à la réservation, ou s'il ne se présente pas aux deux rendez-vous fixés pour la signature de l'acte de vente, ou si, s'étant présenté, il refuse de signer ou ne verse pas la partie du prix alors exigible, le RESERVATAIRE sera considéré comme ayant renoncé à l'acquisition, et le RESERVANT pourra disposer librement des biens faisant l'objet de la présente réservation.

De même toute demande formulée par le RESERVATAIRE qui aurait pour objet d'introduire dans l'acte de vente des dispositions non conformes à celles de la présente réservation sera considérée comme un refus pur et simple d'acquiescer et le RESERVANT pourra alors librement disposer des biens en faisant l'objet comme il est dit ci-dessus.

Conformément à l'article L100 du Code des Postes et des Communications Électroniques, cet envoi peut désormais prendre la forme d'une lettre recommandée électronique que le RÉSERVATAIRE reçoit dans sa boîte mail.

Dans l'éventualité où le NOTAIRE DU PROGRAMME, pour le compte du RÉSERVANT, décide d'avoir recours à l'envoi électronique, le RÉSERVATAIRE doit préciser son souhait :

Je souhaite être notifié par voie électronique. Je garantis et reconnais avoir la maîtrise exclusive du compte e-mail indiqué ci-après, tant pour son accès et sa gestion que la confidentialité des identifiants qui permettent d'y accéder. Je m'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de mon compte e-mail.

Adresse mail RÉSERVATAIRE :

Adresse mail CONJOINT ou CO-RÉSERVATAIRE :

Je refuse la notification électronique et souhaite recevoir ladite notification par voie postale (LRAR).

Le RÉSERVANT met en œuvre un traitement de données à caractère personnel, dont il est responsable, ayant pour finalité la gestion commerciale de la présente convention, le suivi des dossiers de vente, ainsi que la gestion de la relation client dont la diffusion de messages commerciaux par le RÉSERVANT, par ses partenaires et par les sociétés des groupes auxquels appartiennent ces derniers. Les données collectées à ce titre sont indispensables à ce traitement. Ces données sont destinées aux services habilités du RÉSERVANT ainsi que, le cas échéant, à ses sous-traitants et à ses prestataires.

Le RÉSERVANT s'engage à :

- Ne traiter lesdites données personnelles que dans le respect de la réglementation applicable, conformément aux finalités précitées et aux intérêts légitimes du RÉSERVANT liés à ces finalités ;
- Ne conserver les données personnelles du RÉSERVATAIRE que pour la durée légale nécessaire à la bonne exécution des relations contractuelles entre les Parties, augmentée de la durée nécessaire à l'exercice ou à la défense par l'auteur du traitement des données de ses droits en justice, et tant qu'une relation commerciale sera entretenue entre les Parties ;
- Conserver les données personnelles au sein d'un pays de l'Union européenne ;
- Préserver, selon les règles de l'art, la sécurité, l'intégrité et la confidentialité des données personnelles ;
- À ne pas reproduire, exploiter, utiliser les données personnelles du RÉSERVATAIRE pour son propre compte ou pour le compte des tiers précités, pour des finalités étrangères à celles décrites ci-dessus.

Conformément aux dispositions de la loi du 6 janvier 1978 et du Règlement général européen pour la protection des données personnelles RGPD (UE 2016/679), le RÉSERVATAIRE dispose d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, de portabilité des données le concernant, ainsi que d'un droit d'opposition pour motif légitime à ce que les données à caractère personnel le concernant fassent l'objet d'un traitement. Ces droits s'exercent par courrier accompagné, pour des raisons de sécurité, d'une copie d'un titre d'identité signé à l'adresse postale correspondant au siège social du RÉSERVANT indiqué en entête des présentes.

Le délai d'examen de la demande du RÉSERVATAIRE ne court qu'à compter de la date de réception par le RÉSERVANT, de la preuve de l'identité par le RÉSERVATAIRE.

Le RÉSERVANT 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.

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 aux dispositions des articles L223-1 et suivants du Code de la consommation, le RÉSERVATAIRE dispose de la faculté de s'inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique auprès de BLOCTEL : www.bloctel.gouv.fr/

LITIGES

En cas de litiges sur l'interprétation ou l'exécution des présentes, les tribunaux de Montpellier seront seuls compétents.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, il est fait élection de domicile :

- pour le **RÉSERVANT**, en son siège social indiqué en tête des présentes,
- pour le **RÉSERVATAIRE**, en son domicile indiqué en tête des présentes.

Fait en autant d'exemplaires que de parties :

- le premier devant être notifié par le RÉSERVANT au RÉSERVATAIRE après signature et par courrier recommandé avec avis de réception.
- le second étant conservé par le RÉSERVANT.
- Le troisième étant conservé par le CO-RÉSERVANT le cas échéant.

À

le

Signature(s) précédée(s) de la mention « lu et approuvé »

Le Réservant (Promoteur)

Le Réservataire

Le Co-Réservataire

3<

SASU ANTARES
Chez UNITI HABITAT
Service ADV
Pôle Santé Thau – 5^{ème} étage
310 avenue du Maréchal Juin
34200 SETE

PARAPHE(S)

DISPOSITIONS LÉGALES

1 - Articles R 261-25 à R 261-33 - L 271-1 et L 271-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

Article R 261-25 :
Le contrat préliminaire doit indiquer la surface habitable approximative de l'immeuble faisant l'objet de ce contrat, le nombre de pièces principales et l'énumération des pièces de service, dépendances et dégagements. S'il s'agit d'une partie d'immeuble, le contrat doit en outre préciser la situation de cette partie dans l'immeuble. La qualité de la construction est suffisamment établie par une note technique sommaire indiquant la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement. Si le contrat porte sur une partie d'immeuble, cette note technique doit contenir également l'indication des équipements collectifs qui présentent une utilité pour la partie d'immeuble vendue. Cette note technique doit être annexée au contrat.

Article R 261-26 :
Le contrat doit également indiquer :
• le prix prévisionnel de vente et, le cas échéant, les modalités de sa révision dans les limites et conditions prévues aux articles L. 261-11-1 et R. 261-15 ;
• la date à laquelle la vente pourra être conclue ;
• s'il y a lieu, les prêts que le Réserveur déclare qu'il fera obtenir au Réserveur ou dont il lui transmettra le bénéfice en précisant le montant de ces prêts, leurs conditions et le nom du prêteur.

Article R 261-27 :
Le contrat préliminaire est établi par écrit ; un exemplaire doit en être remis au Réserveur avant tout dépôt de fonds. Il doit obligatoirement reproduire les dispositions des articles R. 261-28 à R. 261-31.

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 Réserveur dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des Réserveurs dans différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par Réserveur.

Article R 261-30 :
Le Réserveur doit notifier au Réserveur 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 Réserveur :
• si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire
• 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
• 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
• si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé
• 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 d'une valeur supérieure à 10 %

Dans les cas prévus au présent article, le Réserveur 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 le délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

Article R 261-32 :
Les ventes à terme ou en l'état futur d'achèvement prévues au premier alinéa de l'article L. 261-9 sont celles qui auront été conclues après le 6 janvier 1967, conformément aux dispositions des articles 1601-2 et 1601-3 du Code civil reproduits aux articles L. 261-2 et L. 261-3 du présent code.

Article R 261-33 :
Pour l'application du deuxième alinéa de l'article L. 261-21, le vendeur peut justifier du commencement des travaux par tous moyens et notamment par l'attestation d'un architecte.

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 le contrat 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 L 271-2 :
Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contrairement prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du

lendemain de la date de cette rétractation. Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours. Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus.

2- Démarchage à domicile - Extrait du Code de la Consommation

Article L313-1 :
Les dispositions du présent chapitre s'appliquent :
1° Aux contrats de crédit, définis au 6° de l'article L. 311-1, destinés à financer les opérations suivantes :
a) Pour les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation :
• leur acquisition en propriété ou la souscription ou l'achat de parts ou actions de sociétés donnant vocation à leur attribution en propriété, y compris lorsque ces opérations visent également à permettre la réalisation de travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien de l'immeuble ainsi acquis
• leur acquisition en jouissance ou la souscription ou l'achat de parts ou actions de sociétés donnant vocation à leur attribution en jouissance, y compris lorsque ces opérations visent également à permettre la réalisation de travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien de l'immeuble ainsi acquis
• les dépenses relatives à leur construction ;
b) L'achat de terrains destinés à la construction des immeubles mentionnés au a ci-dessus ;

2° Aux contrats de crédit accordés à un emprunteur défini au 2° de l'article L. 311-1, qui sont garantis par une hypothèque, par une autre sûreté comparable sur les biens immobiliers à usage d'habitation, ou par un droit lié à un bien immobilier à usage d'habitation. Ces contrats ainsi garantis sont notamment ceux destinés à financer, pour les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, les dépenses relatives à leur réparation, leur amélioration ou leur entretien ;

3° Aux contrats de crédit mentionnés au 1°, qui sont souscrits par les personnes morales de droit privé, lorsque le crédit accordé n'est pas destiné à financer une activité professionnelle, notamment celle des personnes morales qui, à titre habituel, même accessoire à une autre activité, ou en vertu de leur objet social, procurent, sous quelque forme que ce soit, des immeubles ou fractions d'immeubles, bâtis ou non, achevés ou non, collectifs ou individuels, en propriété ou en jouissance.

Article L313-40 :
L'acte écrit, y compris la promesse unilatérale de vente acceptée et le contrat préliminaire prévu à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation, ayant pour objet de constater l'une des opérations mentionnées au 1° de l'article L. 313-1, doit indiquer si le prix sera payé directement ou indirectement, même en partie, avec ou sans l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par les sections 1 à 5 du présent chapitre.

Article L314-41 :
Lorsque l'acte mentionné à l'article L. 313-40 indique que le prix est payé, directement ou indirectement, même partiellement, à l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par les dispositions des sections 1 à 5 et de la section 7 du présent chapitre, cet acte est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assurent le financement. La durée de validité de cette condition suspensive ne peut être inférieure à un mois à compter de la date de la signature de l'acte ou, s'il s'agit d'un acte sous seing privé soumis à peine de nullité à la formalité de l'enregistrement, à compter de la date de l'enregistrement.

Lorsque la condition suspensive prévue au premier alinéa n'est pas réalisée, toute somme versée d'avance par l'acquéreur à l'autre partie ou pour le compte de cette dernière est immédiatement et intégralement remboursable sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit.

Article L.313-42 :
Lorsque l'acte mentionné à l'article L313-40 indique que le prix sera payé sans l'aide d'un ou plusieurs prêts, cet acte porte, de la main de l'acquéreur, une mention par laquelle celui-ci reconnaît avoir été informé que s'il recourt néanmoins à un prêt il ne peut se prévaloir des dispositions du présent chapitre. En l'absence de l'indication prescrite à l'article L313-40 ou si la mention exigée au premier alinéa manque ou n'est pas de la main de l'acquéreur et si un prêt est néanmoins demandé, le contrat est considéré comme conclu sous la condition suspensive prévue à l'article L313-41.

Article L.111-1 :
Avant que le consommateur ne soit lié par un contrat de vente de biens ou de fourniture de services, le professionnel communique au consommateur, de manière lisible et compréhensible, les informations suivantes :

1° Les caractéristiques essentielles du bien ou du service, compte tenu du support de communication utilisé et du bien ou service concerné 2° Le prix du bien ou du service, en application des articles L. 112-1 à L. 112-4 ;

3° En l'absence d'exécution immédiate du contrat, la date ou le délai auquel le professionnel s'engage à livrer le bien ou à exécuter le service ;

4° Les informations relatives à son identité, à ses coordonnées postales, téléphoniques et électroniques et à ses activités, pour autant qu'elles ne ressortent pas du contexte ;

5° S'il y a lieu, les informations relatives aux garanties légales, aux fonctionnalités du contenu numérique et, le cas échéant, à son interopérabilité, à l'existence et aux modalités de mise en œuvre des garanties et aux autres conditions contractuelles ;

6° La possibilité de recourir à un médiateur de la consommation dans les conditions prévues au titre Ier du livre VI. La liste et le contenu précis de ces informations sont fixés par décret en Conseil d'Etat. Les dispositions du présent article s'appliquent également aux contrats portant sur la fourniture d'eau, de gaz ou d'électricité, lorsqu'ils ne sont pas conditionnés dans un volume délimité ou en quantité déterminée, ainsi que de chauffage urbain et de contenu numérique non fourni sur un support matériel. Ces contrats font également référence à la nécessité d'une consommation sobre et respectueuse de la préservation de l'environnement.

Article L125-5 du Code de l'environnement :

I Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des 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 ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

3 - Recours au Service Qualité Juridique
Pour tout litige avéré pouvant intervenir dans votre relation contractuelle et après avoir épuisé les possibilités offertes, vous pouvez recourir au Service Qualité Juridique de la société.

PARAPHE(S)

ANNULATION DE COMMANDE (Article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation)

A envoyer en recommandé AR à l'adresse figurant au dos. En vertu de l'article L271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, pendant le délai de dix (10) jours suivant la réception de la lettre contenant l'envoi du présent contrat, signé par le RÉSERVANT, une faculté de rétractation est offerte au RÉSERVATAIRE.

Je (nous) soussigné(e)s) :

Demeurant :

Réserveur(s) du lot n° : Programme : Ville :

Contrat préliminaire signé le :

Déclare(ons) ne pas vouloir donner suite au contrat de réservation du bien ci-dessus désigné.

Fait à Le :

Signature(s) du (des) réservataire(s)

PARAPHE(S)