

# VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT

CARRERE

## CONTRAT PRÉLIMINAIRE



**Etablissement principal**  
18 boulevard Lazare Carnot, BP 71536, 31015 Toulouse Cedex 6  
Tél. 05 34 406 106



# 1 - LES PARTIES AU CONTRAT

ENTRE

La SCI ....., SCCV au capital de 100,00 euros dont le siège social est 18 boulevard Lazare Carnot, BP 28538, 31685 Toulouse Cedex 6, identifiée sous le numéro SIREN ..... et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulouse

Ci-après dénommé(e) « le réservant », d'une part,

ET

RESERVATAIRE	CO - RESERVATAIRE
NOM .....	NOM .....
NOM de jeune fille.....	NOM de jeune fille.....
Prénom .....	Prénom .....
Date de naissance .....	Date de naissance .....
Lieu .....	Lieu .....
Nationalité .....	Nationalité .....
Adresse .....	Adresse .....
.....	.....
Code Postal .....	Code Postal .....
Ville .....	Ville .....
Tél. domicile .....	Tél. domicile .....
Tél. portable.....	Tél. portable.....
E-mail .....	E-mail .....
Profession .....	Profession .....
Situation familiale .....	Situation familiale .....

Ou toutes sociétés civiles immobilières se substituant

Régime matrimonial :  Communauté légale     Séparation de biens     PACS

Date du mariage et/ou date du contrat de mariage ou date du Pacs .....

Lieu .....

Ci-après dénommé(e) « le réservataire » d'autre part,

Ont convenu et arrêté les conditions dans lesquelles l'immeuble ci-après désigné est réservé, dans le cadre des dispositions légales en vigueur.

## 2 - LA DÉSIGNATION DES BIENS RÉSERVÉS

Le réservant confère au réservataire, qui accepte, la faculté d'acquérir le bien ci-après désigné dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, conforme au plan et notice technique sommaire ci-annexés. Si le programme immobilier est soumis au régime de la copropriété, il fera l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division, dans la négative, alors il s'agira d'un programme avec des lots en pleine propriété. Le programme immobilier respecte la réglementation thermique RE 2020.

PROGRAMME : .....

VILLE : .....

NOTAIRE DU PROGRAMME : Maître ..... Ville .....

Appartement

Villa éligible Pinel

Lot n° : .....

Parking :  OUI  NON

Étage : .....

Quantité : ..... Lot n° : .....

Type : .....

Cellier :  OUI  NON

Superficie habitable : .....

Quantité : .....

Le réservataire déclare pour le bien ci-dessus désigné :

<sup>(1)</sup> Demander le bénéfice de la réduction d'impôt Pinel visée à l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts.

<sup>(1)</sup> Ne pas demander le bénéfice de la réduction d'impôt Pinel visée à l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts.

(1) case à cocher

## 3 - LE DÉLAI PRÉVISIONNEL D'EXÉCUTION DES TRAVAUX

Le réservataire s'oblige à ce que l'acte notarié soit régularisé dans un délai de QUATRE VINGT DIX JOURS à compter de la signature du présent contrat et, passé ce délai, dans un délai de HUIT jours à première demande du réservant. Ce délai ne pourra dépasser la durée d'un an à compter de la signature du présent contrat. Les travaux seront exécutés, au plus tard, au ..... trimestre ....., ce délai étant prorogé de plein droit de la durée d'interruption pour cas d'intempéries, grèves, défaillances d'entreprises ou évènements constituant un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai 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.

## 4 - LE PRIX DE VENTE

PRIX DU LOGEMENT en chiffres (parking(s) inclus si mentionné(s) dans l'article 2 désignation) ..... (euros)

PRIX DU LOGEMENT en lettres : ..... (euros)

Ce prix est ferme et définitif. Il s'entend TVA incluse au taux de 20 %. En cas de variation du taux de la TVA entre la date de ce jour et celle de l'acte authentique de vente, le prix ci-dessus subirait l'incidence de cette variation.

## 5 - LE PAIEMENT DU PRIX

Le prix sera payable en fonction de l'avancement des travaux de la façon suivante :

		Cumulé
Signature de l'acte authentique de vente	05%	05%
Démarrage des travaux	25%	30%
Achèvement des fondations	05%	35%
Achèvement plancher bas rez-de-chaussée	25%	60%
Murs en élévation	05%	65%
Mise hors d'eau et hors d'air	20%	85%
Cloisonnement intérieur	05%	90%
Achèvement	05%	95%
Livraison	05%	100%

## 6 - LE FINANCEMENT

<sup>(1)</sup> Le réservataire entend financer son acquisition au moyen d'un prêt

pour .....€

et d'un apport personnel de .....€

<sup>(1)</sup> Le réservataire entend financer son acquisition sans prêt

Le réservataire déclare ne pas vouloir recourir à un prêt pour la présente acquisition et reconnaît avoir été informé qu'il ne pourra se prévaloir du bénéfice des dispositions de l'article L313-42 du Code de la consommation. Il apposera en conséquence la mention manuscrite suivante :

« Je reconnais avoir été informé que si je recours néanmoins à un prêt je ne pourrais me prévaloir des dispositions du Chapitre III du Code de la consommation. »

*\* si deux réservataires : chaque réservataire doit reporter la mention manuscrite ci-dessous*

Le réservataire s'engage à justifier de l'obtention du ou des prêts au plus tard 60 jours à compter des présentes. À défaut, le réservant se réserve la possibilité d'annuler de plein droit la présente réservation.

Le réservataire s'oblige à ce que l'acte notarié soit régularisé dans un délai de QUATRE VINGT DIX JOURS à compter de la signature du présent contrat et, passé ce délai, dans un délai de HUIT jours à première demande du réservant. Ce délai ne pourra dépasser la durée de UN (1) an à compter de la signature du présent contrat.

Toute annulation par le réservataire pour un motif autre que celui prévu à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation, donnera lieu au versement d'une indemnité correspondant à 5 % du prix.

(1) case à cocher

## 7 - LE DÉPÔT DE GARANTIE

La somme versée ce jour, égale à ..... EUROS, par chèque n° ....., sur banque ....., constitue un dépôt de garantie indisponible, incessible, et insaisissable, jusqu'à la signature de l'acte de vente. Cette somme sera versée sur un compte spécial ouvert au nom du réservataire chez le notaire ci-dessus désigné. Il est restitué au réservataire dans les seuls cas visés par l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation, ci-après reproduit. À défaut, cette somme reste acquise au réservant.

## 8 - LE TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

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.

## 9 - ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTION

En application des articles L 125-5 et R 125-23 et suivants du Code de l'environnement, est annexé au présent contrat l'Etat des Risques et Pollution (ERP), informant le réservataire de l'existence des risques naturels, miniers, technologiques, sismicité, radon et de pollution des sols, auxquels le terrain d'assiette des biens objets de la présente réservation est exposé.

Ce document intègre les informations liées au Plan d'Exposition au Bruit des aéroports (PEB) conformément à l'article L112-11 du Code de l'urbanisme.

Le(s) réservataire(s) déclare(nt) avoir pris connaissance de ces documents.

## 10 - TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES

En sa qualité de responsable de traitement, le **réservant** 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 **réservataire** est informé que les informations collectées par le **réservant** 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.

Le **réservant** 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.

L'ensemble des données à caractère personnel dont la communication est demandée, est nécessaire pour l'exécution des prestations du présent contrat. Le défaut de communication de ces informations empêchera donc la conclusion du contrat.

Le **réservant** 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 **réservataire** 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 : DPO Holding Carrere, 32, rue La Boétie 75008 Paris, ou en adressant un courrier électronique à **dpo-cpi@carrere-promotion.com**.

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

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.

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.

## 11 -DECRET N°2019-1426 DU 20 DECEMBRE 2019

L'article 199 novovicies X bis impose que le client indique expressément dans le contrat de réservation, ou à défaut de contrat de réservation dans l'acte de vente conclus à compter du 01.04.20, son intention de demander ou non le bénéfice de la réduction d'impôt Pinel.

Dans le cas où le réservataire entend bénéficier de la réduction d'impôt Pinel pour le bien désigné, une estimation du montant des frais et commissions directs et indirects effectivement imputés ainsi que leur part dans le prix de revient doit lui être communiquée. Ces frais sont plafonnés à 10% du prix de revient.

Le réservataire est informé que les frais et commissions directs et indirects sont estimés à ..... euros et que leur part dans le prix de revient représente ..... % HT et à la charge exclusive de la société venderesse. Le montant définitif sera mentionné dans l'acte authentique d'acquisition, étant précisé qu'en cas de variation entre ce montant définitif et celui estimé, celle-ci n'aura aucune incidence sur le prix d'acquisition. Le calcul du prix de revient correspond à la somme du prix de vente du logement TTC auxquels sont ajoutés les frais de notaire forfaitisés à 2,5 % du prix de vente TTC du logement (annexes et parking(s) inclus).

**A défaut d'avoir opté, le réservataire sera présumé demander le bénéfice de la réduction d'impôt sur le revenu du dispositif Pinel prévu à l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts.**

## 12 - DISPOSITIONS DIVERSES

### a) Médiation

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

Néanmoins, en vue de leur résolution amiable, le réservataire peut adresser toutes réclamations au réservant : [gcp@carrere-promotion.com](mailto:gcp@carrere-promotion.com) / téléphone : 05 34 406 106.

Par ailleurs, et conformément à l'article L 611-1 du code de la consommation, le réservataire est informé qu'il a la possibilité de saisir un médiateur dans les conditions prévues aux articles L 611-1 et suivants du code de la consommation, dont les coordonnées administratives sont :

Association MEDIMMOCONSO, 1 Allée du Parc de Mesemena - Bât A - CS25222 - 44505 LA BAULE CEDEX

Site internet : <https://medimmoconso.fr/adresser-une-reclamation/>

b) Contact

Courriel [espaceclient@carrere-promotion.com](mailto:espaceclient@carrere-promotion.com) (Référence à rappeler : Back-Office - Nom du programme - N° de lot)

Téléphone 05 34 41 56 84

### 13 - REMISE DE DOCUMENTS

Le réservataire reconnaît avoir reçu préalablement à ce jour, les pièces annexées aux présentes, à savoir :

- le plan du lot réservé,
- la notice descriptive sommaire,
- l'Etat des Risques et Pollutions et Plan d'Exposition aux Bruits des Aéroports

### 14 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et en cas de litige, les parties font élection de domicile en leur adresse respective.

Fait à ..... le .....

En trois exemplaires,

- Un, étant remis non signé par le réservant au réservataire dès la signature.
- Le second devant être notifié par le réservant au Réservataire après signature et par courrier recommandé avec avis de réception.
- Le troisième étant conservé par le réservant.

Signature précédée de la mention « LU ET APPROUVÉ »

LE RÉSERVANT

LE(S) RÉSERVATAIRE(S)

**Le(s) soussigné(s) :**

**Réservataire :**

.....

**Co-réservataire :**

.....

**Ci-après dénommés le(s) RESERVATAIRE(S)**

**Indiquent ci-après leur adresse électronique à laquelle tous envois pourront être effectués.**

**@ Réservataire** .....

**@ Co-réservataire :** .....

**(case à cocher le cas échéant)** Chaque Réservataire autorise le Réservant ou tout tiers le représentant (mandataire, notaire) à recourir aux lettres recommandées électroniques 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. Le Réservant déclare que le procédé utilisé satisfait aux exigences de l'article L. 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Chaque 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.

Chaque Réservataire reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué en tête des présentes, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage des courriers entrants. Le cas échéant, chaque Réservataire garantit que tout tiers accédant à son compte-e-mail est autorisé par lui à le représenter et agir en son nom. Chaque Réservataire s'engage à signaler immédiatement au Réservant 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.

**Enfin le Réservataire déclare avoir accès à un smartphone ou à un ordinateur équipé d'une webcam et d'un microphone et connecté à internet, ce matériel étant nécessaire afin de s'identifier et de pouvoir réceptionner le courrier recommandé.**

**(case à cocher le cas échéant)** Chaque Réservataire refuse toute notification par lettre recommandée électronique et souhaite recevoir toute notification prévue au Contrat par lettre recommandée papier.

Dans le cas où la notification précitée ne fonctionnerait pas pour une quelconque raison, le réservataire et co-réservataire donnent d'ores et déjà leurs accords au réservant aux fins de notifier le contrat de réservation au moyen d'une lettre recommandée papier (art 271-1)

Fait à ..... le .....

Signature précédée de la mention « *Bon pour acceptation des notifications électroniques* »

\* Joindre copie de la carte d'identité, ou passeport ou carte de séjour.

RESERVATAIRE ET CO-RESERVATAIRE

**Le(s) soussigné(s) :**

**Réservataire :**

.....  
.....

**Co-réservataire :**

.....  
.....

**Ci-après dénommés le(s) RESERVATAIRE(S)**

Indiquent ci-après de leur main leur adresse électronique à laquelle tous envois pourront être effectués.

**@ Réservataire :** .....

**@ Co-réservataire :** .....

**Le RESERVATAIRE :**

- Autorise expressément le notaire chargé d'établir l'acte de vente à lui adresser par lettre recommandée électronique avec avis de réception le projet d'acte de vente et tous autres documents relatifs au programme immobilier, le tout conformément aux articles R 261-30 du Code de la construction et de l'habitation et 1127-5 du Code civil ;
- 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 ;
- S'engage à signaler immédiatement au notaire toute perte ou usage abusif de son compte e-mail ;
- S'engage à accuser réception des envois effectués selon les instructions qui figureront dans la lettre d'envoi ;
- Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par le RESERVATAIRE par son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de sa responsabilité ;
- En cas de pluralité de réservataires, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux ;

Fait à ..... le .....

Signature précédée de la mention « *Bon pour acceptation des notifications électroniques* »

\* Joindre copie de la carte d'identité, ou passeport ou carte de séjour.

**LE RESERVATAIRE ET CO-RESERVATAIRE**

## FACULTÉ DE RÉTRACTATION

Conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L271-1 du code de la construction et de l'habitation, dans la rédaction que lui a donnée l'article 210 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015, le réservataire, non professionnel de l'immobilier, pourra se rétracter, à son seul gré et sans avoir à fournir quelque justification que ce soit quant à sa décision, dans un délai de dix (10) jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte, si cette notification est effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception. En cas de rétractation dans le délai précité, les présentes seront caduques et ne pourront recevoir aucune exécution, même partielle.

Pour la notification des présentes, le réservataire élit domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Conditions d'exercice de la rétractation. La faculté de rétractation devra être exercée par le réservataire auprès du réservant dans les mêmes formes que la notification de l'acte, et à l'intérieur du délai précité. Toutefois, dans le cas le délai de rétractation se termine un jour férié, un samedi ou un dimanche, le délai de rétractation est prolongé jusqu'à la fin du premier jour ouvrable suivant. Pour la notification éventuelle de la rétractation, le réservant élit domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Restitution des fonds versés. En cas de rétractation, le dépositaire des fonds versés par le réservataire devra les restituer à ce dernier dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de rétractation, sur présentation de la copie de la notification de rétractation et de l'avis de réception ou de la copie de la signification au réservant.

Article L 271-1 du Code de l'habitation et de la Construction : « 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 ».

Article L 271-2 du Code de l'habitation et de la Construction : « 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 contraires 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 »

# BON DE RÉTRACTATION

*(Article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation)*

## CONDITIONS :

Ce formulaire est à compléter et à signer puis à envoyer par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse suivante :

Maître d'ouvrage : .....

En vertu de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation modifié par la Loi n°2015-990 du 06 août 2015, j'use de la faculté de rétractation qui m'est offerte pendant le délai de dix (10) jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre me notifiant l'acte. Dans le cas où le délai de rétractation se termine un jour férié, un samedi ou un dimanche, le délai de rétractation est prolongé jusqu'à la fin du premier jour ouvrable suivant.

Je (nous) soussigné((e)s) : .....

Demeurant : .....

RÉSERVATAIRE(S) du lot n° : .....

Programme : .....

Date du contrat de réservation : .....

Déclare(ons) ne pas vouloir donner suite au contrat du bien ci-contre désigné

Date et signature(s) du (des) RÉSERVATAIRE(S)

CARRERE

18 boulevard Lazare Carnot, BP 71536  
31015 Toulouse Cedex 6

### Articles L 271-1 à R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation

#### 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, le réservataire 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 au réservataire 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, le réservataire 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 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 :

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 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 le délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

## 1/ CONDITIONS GENERALES

### Date prévisionnelle de livraison

La date prévisionnelle indiquée aux présentes pourra être recalée jusqu'à l'acte de vente en fonction de l'avancement réel de l'opération, ce dont le **réservant** informera le **réservataire** au plus tard lors de la notification du projet d'acte notarié. La date prévisionnelle de livraison, le cas échéant, recalée pour la signature de l'acte authentique de vente, est prévisionnelle et peut être retardée en raison de la survenance d'un cas de force majeure au sens de l'article 1218 du code civil et/ ou d'une cause légitime de suspension du délai de livraison ci- après contractuellement définies.

### **Force majeure**

Pour l'application de la présente clause, les cas de force majeure s'entendent de tous les événements remplissant les conditions définies à l'article 1218 du Code civil, c'est à dire tous les événements empêchant temporairement l'exécution par le **réservant** de son obligation d'achever à bonne date les travaux de construction lui incombant pour autant que ces événements échappent au contrôle du **réservant**, qu'ils ne pouvaient pas être raisonnablement prévus lors de la conclusion de la Vente et que leurs effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées. Il est expressément convenu que la survenance d'un cas de force majeure ayant pour objet d'empêcher temporairement le **réservant** de poursuivre les travaux de construction lui incombant, aura pour seule conséquence de différer de plein droit le délai qui lui est imparti pour l'achèvement desdits travaux.

### **Causes légitimes de suspension du délai de livraison**

Pour l'application de cette disposition, sont considérés notamment comme causes légitimes de report de délai de livraison, les événements suivants (sans que cette liste ne soit exhaustive) :

- journées d'intempéries empêchant la poursuite normale des travaux, telles qu'établies par les états justificatifs édités par la station météorologique la plus proche auquel les parties conviennent de se rapporter à cet égard, et les interruptions de chantier résultant de l'état du terrain par suite de pluies, inondations ou remontées d'eau ; - grève générale ou partielle, particulière ou non au secteur socioprofessionnel du Bâtiment ou à ses industries annexes, affectant le chantier, les entreprises, y compris sous-traitantes, les fournisseurs ou un service public ; - rupture générale d'approvisionnement en énergie nécessaire pour la réalisation du chantier ; - retard lié à la sauvegarde, au dépôt de bilan, à la cessation de paiement, au redressement judiciaire, à la liquidation judiciaire des ou de l'une des entreprises, y compris sous-traitantes intervenant sur le chantier ou des fournisseurs, des bureaux d'études, maîtres d'œuvre, etc.. (si la sauvegarde, le redressement judiciaire ou la liquidation judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier ou dans un délai de 3 mois suivant la réception des travaux, et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets) ; - retard provenant de la défaillance d'une entreprise, y compris sous-traitante (la justification de la défaillance pouvant être fournie par la Société vendeuse à l'acquéreur, 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) ; - retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci ; - retards provenant de vices du sol et/ou d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, diagnostic et/ou prescription de fouilles archéologiques, découverte des vestiges archéologiques de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants, découvertes fortuites d'ouvrages ou massifs enterrés (ouvrages, cuves, puits, engins explosifs .. ), pollution, inondation, désamiantage ...) et, plus généralement, tous éléments dans le sol ou le sous-sol ou les bâtiments à démolir susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation ; - injonctions administratives ou judiciaires de suspendre, limiter ou d'arrêter les travaux, y compris celles prises par un expert désigné judiciairement ou encore pour découvertes ou prescriptions archéologiques. ; - troubles résultant d'hostilités, attentats ou menaces d'attentats, mouvements de rue, cataclysmes, dégâts des eaux, accidents de chantier, d'explosions, incendies ou inondations ; - retards imputables aux compagnies concessionnaires ou fermières (électricité, gaz, téléphone, eau, assainissement, etc. ...) ; - demandes faites par l'ACQUEREUR au VENDEUR de réaliser certains travaux modificatifs ou supplémentaires, et leur étude ; - 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 ; - retards dans l'exercice par l'ACQUEREUR de ses choix des matériaux et éléments d'équipement laissés à son initiative ; à cet effet, l'acquéreur s'engage d'ores et déjà à déférer, dans le délai de quinze jours, à la demande du vendeur d'exercer ses choix personnels des éléments d'équipement et matériaux garnissant ses locaux privatifs ; - décisions, mesures, contraintes ou prescriptions administratives imposant des limitations ou interdictions de circulation sur les voies de desserte ou d'accessibilité au chantier ; - travaux de confortation des structures existantes qui seraient nécessaires s'ils se révélaient en cours de chantier ; - délivrance tardive de l'autorisation de monter la grue ou de la validation du plan d'installation de chantier par l'autorité administrative compétente, par rapport au planning des opérations ; - vols et actes de vandalisme dont le chantier et les entreprises y intervenant, seraient les victimes et le réapprovisionnement du chantier par ces dernières ; - abandon du chantier par l'une des entreprises effectuant les travaux, et sous-traitantes, ou d'un prestataire de services ; - sinistre en cours de chantier ; - difficultés d'approvisionnement du chantier en matériel et matériaux ; - retards résultant des répercussions sur le chantier et/ou sur le processus d'achèvement et de livraison de tout épisode épidémique ou pandémique, de quarantaine ou catastrophe sanitaire du fait notamment des restrictions d'activités et/ou de circulations et/ou d'approvisionnement en résultant et/ou des mesures mises en œuvre pour y répondre ;

la présente cause légitime de suspension de délais étant indépendante de toutes les autres causes légitimes prévues aux présentes et ne privant en aucun cas d'effet celles-ci alors mêmes qu'elles trouveraient leur origine dans le même épisode épidémique ou pandémique, de quarantaine ou catastrophe sanitaire ; - retards liés aux aménagements des espaces publics desservant l'opération (assainissement, voies d'accès piéton et véhicules), y compris les incidences des travaux d'aménagements sur l'accès au chantier ; - retards occasionnés par la mise en œuvre de toute norme nouvelle apparue en cours de chantier dont l'exécution serait rendue obligatoire par la Règlementation avant constatation de l'achèvement et qui serait applicable à l'Immeuble ou au Permis de Construire ; - retard imputable au refus du voisinage de signer le bornage contradictoire ; - retard engendré par une procédure de référé préventif ; - retards imputables à l'aménageur au titre des travaux à réaliser dans la ZAC ou au lotisseur, le cas échéant.

L'existence d'un cas de force majeure ou cause légitime de suspension du délai de livraison sera valablement justifiée par le **réservant** au **réservataire** par une attestation du maître d'œuvre de l'opération, sauf pour les retards de paiement par l'**acquéreur**. S'il survenait un cas de force majeure et/ou une cause légitime de suspension de délai de livraison, l'époque prévue pour la livraison serait différée d'un temps égal au double de celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux, et ce pour tenir compte de la répercussion de cette suspension sur l'organisation du chantier. Il est précisé qu'en cas de livraisons par tranches de l'ensemble immobilier, le réservataire s'interdit d'ores et déjà toute réserve ou réclamation relative à l'état d'avancement des travaux des autres tranches.

### Prix

Le prix de ces lots est stipulé à l'article « Prix de vente ». Il s'agit d'un prix ferme, définitif et non révisable. Sauf s'il en est stipulé autrement aux termes des conditions particulières des présentes, le prix ne tient pas compte :

- des frais d'acte notarié de vente y compris les frais de publicité foncière qui seront à la charge du **RESERVATAIRE**, sauf stipulation contraire à l'article « Le prix de vente » ; - de la quote-part des frais d'établissement du règlement de copropriété contenant état descriptif de division, et le cas échéant, de l'état descriptif de division en volumes et des statuts de l'association syndicale y afférente, du cahier des charges du lotissement et des statuts de l'ASL, qui sera à la charge du **réservataire** selon la quote-part de ce dernier dans les parties communes et/ ou espaces communs, - s'il y a lieu des frais liés au financement du **réservataire**, - et des travaux modificatifs ou supplémentaires qui pourraient être demandés par le **réservataire** par rapport à la notice descriptive annexée aux présentes pour autant que ces travaux supplémentaires ne soient pas la conséquence d'une modification dont le **réservant** serait à l'origine.

### Dispositif Pinel

Dans l'hypothèse où le réservataire envisagerait d'acquérir les biens réservés dans le but de bénéficier du dispositif fiscal d'aide à l'investissement locatif dit « Dispositif Pinel », il est informé que son investissement comporte des risques. En conséquence le réservataire ne pourra prétendre au bénéfice de ce dispositif que si toutes les conditions mentionnées dans l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts sont remplies et notamment, l'achèvement du bien intervient dans les trente (30) mois suivant la signature de l'acte authentique d'acquisition. Le réservataire reconnaît et accepte que la déclaration unilatérale de ses intentions en matière fiscale, n'engage en aucun cas le réservant qui n'entend prendre aucun engagement dans le cadre du présent contrat ou au titre de la vente à intervenir, quant à l'application et/ou l'effectivité de la réduction d'impôt attendue par le réservataire, qu'ainsi le réservataire renonce à toute réclamation à l'encontre du réservant dont la responsabilité ne pourra en aucun cas être recherchée à ce titre.

## 2/ CONDITIONS PARTICULIERES

Le **réservant** est bénéficiaire sur le terrain d'assiette foncière de l'opération, d'une ou plusieurs promesses de vente consenties sous diverses conditions suspensives.

Le **réservant** se réserve le droit, sans que le concours du **réservataire** soit nécessaire et sans qu'il puisse s'y opposer et exercer de ce fait aucune réclamation sous quelque forme que ce soit, de déposer toute nouvelle demande de permis modificatif qu'il juge nécessaire, de modifier notamment la configuration des bâtiments, leurs implantations, leurs destinations, en plus ou moins le nombre de logements, leur composition et leur répartition, de modifier les annexes, **à la seule exception des biens objets des présentes**. Le **réservant** a procédé à des études préalables portant sur cette opération, sa consistance et la qualité de construction. Toutefois, sa réalisation est subordonnée à l'accomplissement de conditions préalables telles que l'obtention du permis de construire purgé de tous recours, l'acquisition des terrains d'assiette de l'opération, la délivrance de la garantie financière d'achèvement, ainsi qu'à sa faisabilité commerciale, technique et financière. Le **réservant** se réserve ainsi la faculté de ne pas donner suite à son projet si ces conditions préalables ne sont pas réalisées et ce sans indemnité de part ni d'autre.

## NOTICE D'INFORMATION PRECONTRACTUELLE

### GARANTIES DES DEFAUTS DE LA CHOSE VENDUE

#### Garantie des vices ou défauts de conformité apparents :

**Article 1642-1 du Code Civil** : « Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par le réservataire, des vices de construction ou des défauts de conformité alors apparent. »

« Il n'y a pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer. »

**Article 1648 alinéa 2 du code civil** : « Dans le cas prévu par l'article 1642-1, l'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices ou des défauts de conformité apparents. »

#### Autres garanties

#### Garantie des dommages :

**Article 1646 - 1** : « Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des "articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du présent Code. »

Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble. Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix, si le vendeur s'oblige à réparer les dommages définis aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du présent code et à assumer la garantie prévue à l'article 1792-3. »

**Article 1792** : « Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou le réservataire de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipements, le rendent impropre à sa destination.

Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère. »

**Article 1792-1** : « Est réputé constructeur de l'ouvrage :

- 1- tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage,
- 2- toute personne qui vend après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire,
- 3- toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire de propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage »

**Article 1792-2** : « La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un bâtiment, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages mentionnés à l'alinéa précédent lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage. »

#### Garantie de bon fonctionnement :

Article 1792-3 : « Les autres éléments d'équipement du bâtiment font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de la réception de l'ouvrage. »

## **Garantie de parfait achèvement**

**Article 1792-6 alinéa 2 du Code Civil** : « La garantie de parfait achèvement, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an, à compter de la réception, s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception.

Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord par le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur concerné.

En l'absence d'un tel accord ou en cas d'inexécution dans le délai fixé, les travaux peuvent, après mise en demeure restée infructueuse, être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

L'exécution des travaux exigés au titre de la garantie de parfait achèvement est constatée d'un commun accord, ou, à défaut, judiciairement.

La garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage. »

## **Garanties d'isolation phonique**

**Article L111-11 du Code de la Construction et de l'Habitation** : « Les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.

Les travaux de nature à satisfaire à ces exigences révèlent de la garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792-6 du Code Civil reproduit à l'article L 111-19

Le vendeur ou le promoteur immobilier est garant à l'égard du premier occupant de chaque logement, de la conformité à ces exigences pendant un an à compter de la prise de possession. »

**Article 2270 du Code Civil** : « Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des Articles 1792 à 1792-4 du présent Code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des Articles 1792 à 1792-2 après dix ans à compter de la réception des travaux ou en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.91

Toutefois, le délai pour invoquer le bénéfice de la garantie de l'isolation phonique, telle qu'elle est édictée par l'article L 111-11 du Code de la Construction et de l'Habitation est d'un an.