



CONTRAT PRÉLIMINAIRE DE VENTE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La société dénommée « **FONTA – VILLA AMELIA** » société civile immobilière au capital de 2000,00 euros dont le siège social est au 57, Boulevard de l'Embouchure – BP 57504 – 31075 TOULOUSE Cedex 2, identifiée au SIREN sous le N° 913 564 704, régulièrement immatriculée au RCS de TOULOUSE.

Représentée par sa gérante statutaire dénommée « **FONTA** », société par actions simplifiée au capital de 1 190 000 €uros, dont le siège social est au 57, Boulevard de l'Embouchure – B.P. 57504 – 31075 TOULOUSE Cedex 2, identifiée au SIREN sous le N° 397 892 514, régulièrement immatriculée au RCS de TOULOUSE, en tant que telle ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Elle-même représentée par la société « **STELIX** », société à responsabilité limitée, au capital de 1 000 €, dont le siège social est sis 57, Boulevard de l'Embouchure – Central Parc – Bât A - 31201 TOULOUSE, identifiée au SIREN sous le N° 901 023 184, régulièrement immatriculée au RCS de TOULOUSE, elle-même représentée par son gérant, Monsieur Alain FONTA.

Téléphone : 05 34 402 402 adresse mail : contact@fonta.fr

Ci-après dénommée **LE RESERVANT**,

ET :

Le RESERVATAIRE ci-après désigné en conditions particulières.

Ci-après dénommée **LE RESERVATAIRE**,

PIECES JUSTIFICATIVES

- **Tous les RESERVATAIRES doivent FOURNIR IMPÉRATIVEMENT**
 - **Photocopie de leur Carte Nationale d'Identité.**
- **Les RESERVATAIRES MARIÉS doivent FOURNIR IMPÉRATIVEMENT :**
 - **Photocopie du Livret de Famille,**
 - **Photocopie du Contrat de Mariage s'il y a lieu.**
- **Les RESERVATAIRES CÉLIBATAIRES doivent FOURNIR IMPÉRATIVEMENT :**
 - **Photocopie de l'Attestation du Greffe du T.G.I indiquant l'existence d'un P.A.C.S. s'il y a lieu.**
- **Les RESERVATAIRES PERSONNES MORALES (SCI...) doivent FOURNIR IMPÉRATIVEMENT :**
 - **Les statuts de la société, extrait k bis de moins de 3 mois de date**
 - **Un extrait K bis de la société datant de moins de trois mois.**

EXPOSE PREALABLE

A/ Acquisition du foncier

Aux termes d'un acte authentique de vente, reçu en date du 31 mars 2023, par Maître Jean-Louis RAFFIN Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle «Jean-Louis RAFFIN et David GANTOU», titulaire d'un Office Notarial à SAINT-JEAN, 9, Avenue de l'Eglise, la société « FONTA – VILLA AMELIA » Société civile immobilière au capital de 2000,00 euros dont le siège social est au 57, Boulevard de l'Embouchure – BP 57504 – 31075 TOULOUSE Cedex 2, identifiée au SIREN sous le N° 913 564 704, régulièrement immatriculée au RCS de TOULOUSE, a acquis un terrain sis 32 et 34 chemin de Borderouge 31200 TOULOUSE et cadastrée comme suit

| Préfixe | Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|---------|-----|----------------------|------------------|
| 831 | AX | 122 | 32 CHE DE BORDEROUGE | 00 ha 14 a 34 ca |
| 831 | AX | 876 | 34 CHE DE BORDEROUGE | 00 ha 01 a 47 ca |
| 831 | AX | 878 | 34 CHE DE BORDEROUGE | 00 ha 13 a 73 ca |

Total surface : 00 ha 29 a 54 ca

B/ Projet de construction du RESERVANT

Dans le cadre du permis de construire global ci-dessous visé, Le RESERVANT se propose d'édifier un ensemble immobilier nommé « VILLA AMELIA », sis 32 chemin de Borderouge 31200 TOULOUSE et composé de :

- 30 logements collectifs à usage d'habitation répartis en 2 bâtiments en R+1+combles
- 31 places de stationnement en sous-sol et 2 places de stationnement aérien

| Typologie | Nombre |
|-----------|--------|
| T2 | 12 |
| T3 | 13 |
| T4 | 5 |

- Les accès piétons se font depuis les deux voies publiques qui bordent la parcelle, à savoir le chemin de Borderouge et la venelle péétonne.
- L'accès véhicules s'effectue depuis le chemin de Borderouge

Pour parvenir à la réalisation du projet ci-dessus, l'autorisation ci-après a été obtenue.

C/ Permis de construire

Un permis de construire valant permis de démolir n° **PC 031 555 22 C0294** a été délivré par la **Mairie de Toulouse** en date du **27/07/2022** et purgé de tout recours.

D/ Conditions de réalisation de la vente

La réalisation du programme concerné est suspendue à la réalisation des conditions suivantes :

- Permis de construire purgé de tout recours
- Acquisition de l'assiette foncière dans les délais contractuels,
- Obtention des garanties de remboursement ou d'achèvement prévues par les articles R 261-17 à R 261-24 du code de la construction et de l'habitation,
- Obtention des assurances d'usage dont l'assurance dommage ouvrage.

Le RESERVANT s'oblige à informer le RESERVATAIRE de la réalisation des conditions préalables ou de leur non réalisation. Dans ce dernier cas, les présentes seront caduques, sans indemnité de part ni d'autre, et le dépôt de garantie dont il sera parlé ci-après sera restitué immédiatement au RESERVATAIRE.

E/ Concept juridique du programme

Le ou les bâtiments à édifier feront l'objet d'une division donnant naissance à des lots de copropriété destinés à la vente, lesquels seront placés sous le régime de la copropriété des immeubles bâtis définis par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

L'état descriptif de division et le règlement de copropriété seront authentifiés par les soins de **Maître Jean-Louis RAFFIN Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Jean-Louis RAFFIN et David GANTOU », titulaire d'un Office Notarial à SAINT-JEAN, 9, Avenue de l'Eglise.**

Copie de cet acte sera remise au RESERVATAIRE par les soins dudit Notaire lors de la notification du projet de vente en l'état futur d'achèvement qui lui sera faite.

F/ Délai prévisionnel d'exécution des travaux

Le RESERVANT déclare qu'il n'entreprendra les travaux de construction qu'après que les conditions de réalisation évoquées en tête des présentes aient été accomplies.

Le RESERVANT mènera les travaux de sorte que les lots du présent contrat soient achevés au sens de l'article R 261-1 du code de la construction et de l'habitation pour permettre une mise à la disposition du réservataire au plus tard à la date figurant aux présentes.

Il déclare également que sauf cas de force majeure (notamment intempéries, grèves ou autres circonstances relevant de la force majeure) ou pour toute autre cause légitime de suspension du planning des travaux (ex : redressement ou liquidation judiciaire d'une des entreprises exécutant les travaux...), l'achèvement prévisionnel du bâtiment dont dépendent les biens et droits immobiliers est fixé au plus tard le **31/12/2025**

G/ Modalités de livraison

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

H/ Modalités juridiques de la vente

- Forme de la vente

La vente des biens et droits immobiliers réservés aux présentes prendra la forme juridique d'une vente en l'état futur d'achèvement dont le dispositif est régi par les articles 1601-3 du code civil et L261-10 et suivants et R261-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

- Garantie extrinsèque d'achèvement

Le RESERVANT fournira la garantie d'achèvement prescrite par les articles R 261-17 à R 261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation et en assurera le dépôt au rang des minutes du notaire du programme **Maître Jean-Louis RAFFIN Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Jean-Louis RAFFIN et David GANTOU », titulaire d'un Office Notarial à SAINT-JEAN, 9, Avenue de l'Eglise**, en charge du programme.

- Garanties légales de la vente en l'état futur d'achèvement.

1- Garantie des vices et défauts de conformité apparents.

Le RESERVANT devenu VENDEUR est tenu de la garantie des vices de construction apparents. Toutefois, eu égard au contexte de ce type de vente, la loi accorde au RESERVATAIRE devenu ACQUEREUR, un délai d'un mois à compter de sa prise de possession pour dénoncer les vices apparents. L'action en garantie des vices apparents doit être engagée dans le délai d'un an suivant l'expiration du délai d'un mois sus visé.

2- Garantie biennale

De même, le RESERVANT devenu VENDEUR sera tenu du bon fonctionnement des éléments d'équipement du bien vendu, cette garantie court pendant un délai de deux ans à compter de sa réception.

3- Garantie décennale

Le RESERVANT devenu VENDEUR est responsable des vices cachés.

Lorsque ces vices portent atteinte à la solidité ou destination du logement et qu'ils surviennent dans un délai de 10 ans suivant la réception de l'ouvrage, ils relèvent de la garantie décennale.

4- La garantie d'isolation phonique

En application de l'article L 111-1 du code de la construction et de l'habitation, Le RESERVANT devenu VENDEUR est tenu de la garantie d'isolation phonique, pendant un an à compter de la prise de possession.

CECI EXPOSE, il est passé à la réservation, objet des présentes :

RESERVATION

ARTICLE I – OBJET DU CONTRAT

Par les présentes, le RESERVANT, en cas de réalisation du programme, s'engage à proposer au RESERVATAIRE, par préférence à tout autre, d'acquérir aux conditions ci-après fixées, les biens et droits immobiliers ci-après désignés, envisagés en leur état futur d'achèvement et les droits y attachés tels qu'ils résultent de la notice technique et des plans prévisionnels annexés aux présentes, tels qu'ils existeront et se comporteront après achèvement complet de la construction avec toutes leurs dépendances.

Le RESERVATAIRE, déclare :

- Parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'immeuble que le RESERVANT se propose d'édifier.
- Avoir pris connaissance de l'état des risques naturels, miniers et technologiques prévu aux articles L 125-5 et R 125-26 du code de l'environnement.

RETRACTATION : Conformément à l'article L 271-1 du code de la construction et l'habitation reproduit ci-après, le présent contrat sera adressé par le RESERVANT au RESERVATAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le RESERVATAIRE aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de DIX jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui notifiant le présent contrat ou l'acte à défaut.

Le RESERVATAIRE exercera, le cas échéant, sa faculté de rétractation auprès du RESERVANT par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avant l'expiration du délai ci-dessus indiqué.

En cas de rétractation exercée par le RESERVATAIRE, le présent contrat ne pourra recevoir aucune exécution même partielle.

ARTICLE II – DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS RÉSERVÉS

Les biens et droits immobiliers réservés sont désignés dans les conditions particulières.

ARTICLE III – PRIX

Le présent contrat préliminaire est consenti et accepté par les parties à un prix, TVA comprise, au taux actuel de 20% sans préjudice de toute modification dudit taux.

Le contrat préliminaire dans ses conditions particulières indique le prix de vente et les modalités de règlement.

Ce prix est ferme et non révisable en ce que le RESERVANT s'engage à le maintenir, sauf à ce qu'il soit augmenté ou diminué du différentiel généré par une modification légale du taux de TVA au moment de la signature de l'acte authentique.

Toute variation fiscale liée au taux de TVA sera au profit ou à la charge exclusive du RESERVATAIRE.

ARTICLE IV – PAIEMENT DU PRIX

En application l'article R 261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, le prix sera payable en fonction de l'avancement des travaux de la façon suivante :

| ÉTAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX | POURCENTAGE DE L'APPEL DE FONDS CORRESPONDANT (en %) | TOTAL CUMULÉ DES APPELS DE FONDS (en %) |
|---|--|---|
| Démolition achevée | 10 % | 10 % |
| Achèvement du terrassement | 10 % | 20 % |
| Achèvement des fondations | 15 % | 35 % |
| Achèvement plancher bas du Rez de Chaussée | 20 % | 55 % |
| Achèvement plancher bas du 2 ^{ème} étage (ou mur en élévation) | 10 % | 65 % |
| Mise hors d'eau | 5 % | 70 % |
| Achèvement pose menuiseries extérieures | 15 % | 85 % |
| Achèvement plâtrerie | 5 % | 90 % |
| Achèvement du logement | 5 % | 95 % |
| Livraison (Remise des clés) | 5 % | 100% |

Dans l'hypothèse d'un paiement partiellement constitué par des fonds propres, le RESERVATAIRE s'engage à verser ces fonds en priorité et ce lors des appels de fonds successifs.

Le RESERVATAIRE s'engage à retourner les règlements des différents appels de fonds dans le cadre de la grille concernée, ci-dessus, par retour de courrier. Tout règlement arrivant plus de huit jours après la date d'envoi, supportera, pour tout mois commencé, des intérêts de retard au taux de 1 % par mois.

Ce prix ne comprend pas les frais d'acte de mutation à titre onéreux et d'établissement de règlement de copropriété qui seront supportés par le RESERVATAIRE lors de la signature de l'acte définitif, ainsi que le cas échéant, les frais de prêt sollicité par le RESERVATAIRE sauf ce qui peut être mentionné en fiche annexe (fiche investisseur).

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

Le RESERVATAIRE déclare avoir l'intention, s'il procède à l'acquisition des biens et droits immobiliers objets des présentes, de solliciter un ou plusieurs prêts en vue de financer son projet, sauf à renoncer expressément à cette intention dans les conditions particulières.

Le montant total de ce ou ces prêts est indiqué dans les conditions particulières.

Le RESERVATAIRE s'engage à déposer auprès de tout organisme prêteur de son choix, toutes les pièces nécessaires à l'établissement du dossier de demande de prêt et ce, dans les meilleurs délais.

Le RESERVATAIRE, s'il sollicite un prêt, autorisera les établissements prêteurs, sur production d'une attestation de l'architecte de l'opération constatant l'état d'avancement des travaux, à verser directement à la société venderesse les fonds régulièrement appelés.

Il s'engage à justifier de ces demandes à première demande du RESERVANT ainsi qu'à informer ce dernier sans délai de l'obtention du ou des prêts.

Si ce ou ces prêts n'ont pas été obtenus, dans le délai de TROIS MOIS de la signature des présentes, le RESERVANT se réserve la possibilité de rendre les présentes nulles et non avenues.

ARTICLE VI – REALISATION DE LA VENTE

La réalisation de la vente ne pourra avoir lieu qu'après :

- Permis de construire purgé de tout recours
- Acquisition de l'assiette foncière du projet de construction
- Mise en place de la garantie d'achèvement prévue par les articles R 261-17 à R 261-24.
- Obtention de l'assurance dommage ouvrage.

Le tout au plus tard dans le délai **d'un an** de la signature des présentes.

Conformément à l'article R 261-30 du code de la construction et de l'habitation, le projet d'acte de vente en l'état futur d'achèvement ainsi que le règlement de copropriété-état descriptif de division sus-visés seront notifiés au RESERVATAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception, un mois au moins avant la date proposée pour la signature dudit acte qui sera indiquée dans la notification.

Le RESERVATAIRE aura la possibilité de renoncer à ce délai en proposant une date avancée à sa convenance. L'acte authentique sera régularisé par le notaire en charge du programme sus désigné.

Faute par le RESERVATAIRE d'avoir signé l'acte à la date préconisée ci-dessus et sauf résiliation amiable, sommation sera faite au RESERVATAIRE par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, huit jours à l'avance, d'avoir à se présenter à jour et heure fixes en l'Etude du Notaire ci-dessus désigné, le défaut de régularisation de l'acte rendant au RESERVANT sa pleine et entière liberté.

ARTICLE VII - DÉPÔT DE GARANTIE

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité des biens réservés au profit du RESERVATAIRE, et pour satisfaire aux dispositions de l'article L 261-15 du code de la construction et de l'habitation, le RESERVATAIRE versera un dépôt de garantie, dont le montant est fixé dans les conditions particulières, par voie de virement à un compte spécialement ouvert à son nom, en l'Etude du notaire en charge du programme dont les références seront indiquées dans les conditions particulières.

Le RESERVATAIRE s'engage à réaliser le virement **dans les 7 jours** de la signature des présentes (article L 221-10 du code de la Consommation) sous peine de caducité du présent contrat et à en justifier dans un délai similaire au RESERVANT aux adresses E-mails suivantes : marina.suilhard@fonta.fr

Cette somme, conformément à l'article L 261-15 alinéa 3 du code de la construction et de l'habitation est indisponible, inaccessible, insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente.

- a) Cette somme s'imputera sur la fraction exigible du prix de vente si celle-ci se réalise, à la date de signature de l'acte authentique.
- b) Elle sera restituée par le tiers détenteur, sans indemnité de part ni d'autre, au RESERVATAIRE dans les trois mois de sa demande dans les cas prévus à l'article R 261-31 du Code de la construction et de l'habitation ci-après reproduit.
- c) Elle sera intégralement et immédiatement restituée par le tiers détenteur, sans indemnité de part ni d'autre, au RESERVATAIRE qui n'a pas obtenu le prêt visé ci-dessus.
- d) Elle sera acquise au RESERVANT qui ne pourra demander une quelconque autre indemnité et qui retrouvera sa pleine et entière liberté, si le RESERVATAIRE ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celles indiquées au b) du présent paragraphe.

Si le RESERVATAIRE use de son droit de rétractation, le dépôt de garantie effectué lui sera restitué par le Dépositaire.

ARTICLE VIII – DEMANDE DE TRAVAUX MODIFICATIFS

Pour toute demande de travaux modificatifs, une participation forfaitaire de 300 euros TTC sera facturée pour l'ouverture et l'étude du dossier. Un devis sera adressé au RESERVATAIRE après règlement des frais d'ouverture du dossier précités.

Le règlement du devis s'effectuera comme suit :

- 50% à la commande,
- 50% à l'achèvement des travaux

Si pour quelque cause que ce soit, le RESERVATAIRE, ne donne pas suite favorable au devis durant le délai de validité de celui-ci ou ne devait pas régulariser l'acte authentique de vente, le forfait d'ouverture et d'étude du dossier susvisé restera acquis au RESERVANT.

Etant ici précisé qu'à défaut de spécification d'un délai de validité du devis précité, le délai contractuel applicable sera de 15 jours.

Dans le cas où les demandes de travaux modificatifs seraient acceptées par le RESERVANT, les travaux modificatifs seront exécutés uniquement par l'entreprise titulaire du marché des travaux concernés.

Les demandes de travaux modificatifs techniquement réalisables seront étudiées en fonction du calendrier d'exécution des travaux et du respect de la réglementation et des labels demandés. En tout état de cause, les travaux modificatifs ne devront en aucune manière porter atteinte aux prescriptions du permis de construire du projet de construction.

Enfin, à peine d'irrecevabilité et afin d'éviter toute désorganisation du chantier, le RESERVATAIRE devra formuler l'ensemble de ses demandes de travaux modificatifs en une seule fois et au plus tard au stade d'avancement « Plancher bas du rez-de-chaussée ».

ARTICLE IX - ACCES AU CHANTIER

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

ARTICLE X – MISE A DISPOSITION DU LOGEMENT

Cette mise à disposition sera notifiée par la Société vendeuse par lettre recommandée avec accusé de réception.

La notification de la mise à disposition des locaux entraîne l'exigibilité du solde de prix conformément à l'article R 261-14 du code de la construction et de l'habitation.

Un procès-verbal de réception, avec ou sans réserve, devra être établi et signé contradictoirement entre les parties. Les travaux correspondant aux réserves, s'il en existe, devront être réalisés dans les douze mois de leur constat.

En tout état de cause, la prise de possession du logement par le propriétaire ou son locataire vaudra réception tacite et impliquera l'exigibilité des sommes dues.

ARTICLE XI – REPRODUCTION DES TEXTES LÉGAUX

Article L 261-10-1 du code de la construction et de l'habitation - « garanties légales applicables à la vente en l'état futur d'achèvement »

Avant la conclusion d'un contrat prévu à l'article L. 261-10, le vendeur souscrit une garantie financière de l'achèvement de l'immeuble ou une garantie financière du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement. La garantie financière d'achèvement peut être mise en œuvre par l'acquéreur en cas de défaillance financière du vendeur, caractérisée par une absence de disposition des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Le garant financier de l'achèvement de l'immeuble peut faire désigner un administrateur ad hoc par ordonnance sur requête.

L'administrateur ad hoc, qui dispose des pouvoirs du maître de l'ouvrage, a pour mission de faire réaliser les travaux nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. Il peut réaliser toutes les opérations qui y concourent et procéder à la réception de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-6 du code civil. Il est réputé constructeur au sens de l'article 1792-1 du même code et dispose, à ce titre, d'une assurance de responsabilité en application de l'article L. 241-2 du code des assurances. Sa rémunération est à la charge du garant.

Lorsque sa garantie est mise en œuvre, le garant financier de l'achèvement de l'immeuble est seul fondé à exiger de l'acquéreur le paiement du solde du prix de vente, même si le vendeur fait l'objet d'une procédure au titre du livre VI du code de commerce.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article, notamment la nature de la garantie financière d'achèvement ou de remboursement.

Article L 261-11 du code de la construction et de l'habitation

Le contrat doit être conclu par acte authentique et préciser :

- a) La description de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendu ;
- b) Son prix et les modalités de paiement de celui-ci ;
- c) Le délai de livraison ;
- d) Lorsqu'il revêt la forme prévue à l'article 1601-3 du code civil, reproduit à l'article L. 261-3 du présent code, la justification de la garantie financière prescrite à l'article L. 261-10-1, l'attestation de la garantie étant établie par le garant et annexée au contrat.
- e) La description des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution lorsque la vente est précédée d'un contrat préliminaire comportant la clause prévue au II de l'article L. 261-15 et dès lors que l'acquéreur n'a pas demandé au vendeur d'exécuter ou de faire exécuter les travaux dont il s'est réservé l'exécution.

Toutefois, lorsque la vente concerne une partie d'immeuble, le contrat peut ne comporter que les indications prévues aux a) à d) du présent article propres à cette partie, les précisions relatives aux parties d'immeuble non concernées par la vente doivent alors figurer, soit dans un document annexé à l'acte, soit dans un document déposé au rang des minutes d'un notaire et auquel l'acte fait référence. Il doit également mentionner si le prix est ou non révisable et, dans l'affirmative, les modalités de sa révision.

Il doit, en outre, comporter en annexes, ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques de l'immeuble.

Le règlement de copropriété est remis à chaque acquéreur lors de la signature du contrat ; il doit lui être communiqué préalablement. Lorsqu'avant la conclusion de la vente, le vendeur a obtenu le bénéfice d'un prêt spécial du Crédit foncier de France ou du Comptoir des entrepreneurs, le contrat doit mentionner que l'acheteur a été mis en état de prendre connaissance, dans des conditions fixées par décret, des documents relatifs à l'équilibre financier de l'opération, au vu desquels a été prise la décision de prêt. L'inobservation des dispositions du présent article entraîne la nullité du contrat. Cette nullité ne peut être invoquée que par l'acquéreur et avant l'achèvement des travaux.

Article L 261-15 du code de la construction et de l'habitation

I.- La vente prévue à l'article L. 261-10 peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie effectué à un compte spécial, le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou une partie d'immeuble.

Ce contrat doit comporter les indications essentielles relatives à la consistance de l'immeuble, à la qualité de la construction et aux délais d'exécution des travaux ainsi qu'à la consistance, à la situation et au prix du local réservé.

Les fonds déposés en garantie sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de vente.

Ils sont restitués, dans le délai de trois mois, au déposant si le contrat n'est pas conclu du fait du vendeur, si la condition suspensive prévue à l'article L. 313-41 du code de la consommation n'est pas réalisée ou si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux prévisions du contrat préliminaire.

II.- Le contrat préliminaire peut prévoir qu'en cas de conclusion de la vente, l'acquéreur se réserve l'exécution de travaux de finition ou d'installation d'équipements qu'il se procure par lui-même. Le contrat comporte alors une clause en caractères très apparents stipulant que l'acquéreur accepte la charge, le coût et les responsabilités qui résultent de ces travaux, qu'il réalise après la livraison de l'immeuble.

Dans ce cas, le contrat préliminaire précise :

1° Le prix du local réservé mentionné au deuxième alinéa du I, décomposé comme suit :

- a) Le prix de vente convenu ;
- b) Le coût des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution, ceux-ci étant décrits et chiffrés par le vendeur ;
- c) Le coût total de l'immeuble égal à la somme du prix convenu et du coût des travaux mentionnés aux a et b du présent 1° ;

2° Le délai dans lequel l'acquéreur peut revenir sur sa décision de se réserver l'exécution des travaux mentionnés au premier alinéa du présent II.

Si l'acquéreur exerce la faculté prévue au 2°, le vendeur est tenu d'exécuter ou de faire exécuter les travaux dont l'acquéreur s'est réservé l'exécution aux prix et conditions mentionnés au contrat préliminaire.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent II, notamment la nature des travaux dont l'acquéreur peut se réserver l'exécution.

III.- Est nulle toute autre promesse d'achat ou de vente.

Article R 261-1 du code de la construction et de l'habitation

L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens de l'article 1601-2 du code civil, reproduit à l'article L. 261-2 du présent code, et de l'article L. 261-11 du présent code lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat, à l'exception des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution en application du II de l'article L. 261-15. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du code civil, reproduit à l'article L. 261-5 du présent code, et de l'article L. 242-1 du code des assurances.

Article R 261-13 du code de la construction et de l'habitation

Pour l'application de l'article L. 261-11, la consistance de l'immeuble vendu résulte des plans, coupes et élévations avec les cotes utiles et l'indication des surfaces de chacune des pièces et des dégagements.

Si cet immeuble est compris dans un ensemble immobilier, ces indications doivent être complétées par un plan faisant apparaître le nombre de bâtiments de cet ensemble, leur emplacement et le nombre d'étages de chacun d'eux.

Les caractéristiques techniques résultent du devis descriptif servant de base aux marchés ou d'une notice descriptive conforme à un modèle type agréé par arrêté ministériel.

Ces documents s'appliquent au local vendu, à la partie de bâtiment ou au bâtiment dans lequel il se trouve et aux équipements extérieurs et réseaux divers qui s'y rapportent.

Un plan coté du local vendu et une notice indiquant les éléments d'équipement propres à ce local doivent être annexés au contrat de vente.

Art. R. 261-13-1.-Les travaux mentionnés au II de l'article L. 261-15 sont des travaux de finition des murs intérieurs, de revêtement ou d'installation d'équipements de chauffage ou sanitaires, et le cas échéant du mobilier pouvant les accueillir. Un arrêté du ministre chargé du logement fixe la liste limitative des travaux concernés et détermine leurs caractéristiques.

« Art. R. 261-13-2.-Lorsqu'en application du 2° du II de l'article L. 261-15, l'acquéreur entend revenir sur la clause par laquelle il a manifesté sa volonté de se réserver l'exécution de travaux de finition ou d'installation d'équipements, il notifie sa décision au vendeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée électronique dans le délai stipulé au contrat préliminaire.

« Art. R. 261-13-3.-Après l'expiration du délai mentionné au 2° du II de l'article L. 261-15, le vendeur informe le notaire des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution. »

Article R 261 21 du code de la construction et de l'habitation

La garantie financière d'achèvement donnée par les établissements indiqués à l'article R. 261-17 prend la forme :

a) Soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au vendeur ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Cette convention doit stipuler au profit de l'acquéreur ou sous-acquéreur le droit d'en exiger l'exécution ;

b) Soit d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'acquéreur, solidairement avec le vendeur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Les versements effectués par les établissements garants au titre des a et b ci-dessus sont réputés faits dans l'intérêt de la masse des créanciers.

Article R 261 22 du code de la construction et de l'habitation

La garantie financière de remboursement revêt la forme d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'acquéreur, solidairement avec le vendeur, à rembourser les versements effectués par l'acquéreur au cas de résolution amiable ou judiciaire de la vente pour cause de défaut d'achèvement.

Article R 261 23 du code de la construction et de l'habitation

L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens de l'article 1601-2 du code civil, reproduit à l'article L. 261-2 du présent code, et de l'article L. 261-11 du présent code lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat, à l'exception des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution en application du II de l'article L. 261-15. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du code civil, reproduit à l'article L. 261-5 du présent code, et de l'article L. 242-1 du code des assurances.

« Art. R. 261-23-1 Lorsque le délai mentionné au 2° du II de l'article L. 261-15 est expiré pour chacun des contrats préliminaires afférents à l'immeuble, le vendeur informe la personne ayant délivré la garantie financière d'achèvement de l'immeuble ou de remboursement, des travaux dont chacun des acquéreurs se réserve l'exécution et de leur coût. »

Articles R 261 26 du code de la construction et de l'habitation

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 réservant déclare qu'il fera obtenir au réservataire ou dont il lui transmettra le bénéfice en précisant le montant de ces prêts, leurs conditions et le nom du prêteur.
Lorsque le contrat comporte la clause prévue au premier alinéa du II de l'article L. 261-15, il indique :
- le prix prévisionnel de vente, décomposé conformément aux dispositions du 1° du II de l'article L. 261-15 ;
- les travaux réservés, chiffrés pour chacun des types de travaux mentionnés à l'article R. 261-13-1 ;
- le délai, à compter de la signature du contrat préliminaire, dans lequel l'acquéreur peut revenir sur sa décision de se réserver l'exécution de travaux conformément aux dispositions du 2° du II de l'article L. 261-15.

Articles R 261 28 à R 261 31 du code de la construction et de l'habitation

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 le délai excède deux ans.

Article R 261-29

Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du RESERVATAIRE dans une banque ou établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des RESERVATAIRES des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par RESERVATAIRE .

Article R 261-30

Le RESERVANT doit notifier au RESERVATAIRE le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte.

Article R 261-31

Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue, ni pénalité au RESERVATAIRE .

- a) Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire.
- b) Si le prix de vente excède de plus de 5 % le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble, à une amélioration de sa qualité.
- c) Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis, ou si leur montant est inférieur de 10 % aux prévisions dudit contrat.
- d) Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé.
- e) Si l'immeuble ou la partie de l'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 %.

Dans le cas prévu au présent article le RESERVATAIRE notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec 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 L.271.1 du Code de la Construction et de l'Habitation

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.

Les actes mentionnés au présent article indiquent, de manière lisible et compréhensible, les informations relatives aux conditions et aux modalités d'exercice du droit de rétractation ou de réflexion.

Tout manquement à l'obligation d'information mentionnée à l'avant-dernier alinéa est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 euros pour une personne physique et 15 000 euros pour une personne morale. Cette amende est prononcée dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre V du code de la consommation.

Articles relatifs aux garanties légales applicables à la vente en l'état futur d'achèvement

Garantie financière d'achèvement ou de remboursement 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 l'acquéreur, des vices de construction ou des défauts de conformité alors apparents. Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer.

Garantie des vices apparents Article 1648 alinéa 2 du Code Civil

Dans le cas prévu par l'article 1642-1 du code civil, 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.

Garantie décennale Article 1792 du Code Civil

Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur 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'équipement, 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 1792-2 du Code Civil

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 biennale Article 1792-3 du Code Civil

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.

Articles relatifs au plafonnement et à la transparence des honoraires

Article 199 novovicies – X bis du Code Général des Impôts

Le montant des frais et commissions directs et indirects imputés au titre d'une même acquisition de logement ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue au présent article par les personnes physiques ou morales exerçant, au titre de l'acquisition, une activité de conseil ou de gestion au sens de l'article L. 321-1 du code monétaire et financier, un acte de démarchage au sens de l'article L. 341-1 du même code ou une activité d'intermédiation en biens divers au sens de l'article L. 551-1 dudit code ou qui se livrent ou prêtent leur concours à l'opération au sens de l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ne peut excéder un plafond exprimé en pourcentage du prix de revient et fixé par décret.

Pour l'application du présent X bis, les frais et commissions directs et indirects s'entendent des frais et commissions versés par le promoteur ou le vendeur aux intermédiaires mentionnés au premier alinéa.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les acquisitions de logements mentionnées au A du I, pour lesquelles l'acquéreur demande le bénéfice de la réduction d'impôt prévue au présent article.

Une estimation du montant des frais et commissions directs et indirects effectivement imputés ainsi que leur part dans le prix de revient sont communiquées à l'acquéreur lors de la signature du contrat prévu à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation. Le montant définitif de ces frais et commissions figure dans l'acte authentique d'acquisition du logement.

Tout dépassement du plafond prévu au premier alinéa du présent X bis est passible d'une amende administrative due par le vendeur cosignataire de l'acte authentique. Son montant ne peut excéder dix fois les frais excédant le plafond.

Extrait du décret n° 2019-1426 du 20 décembre 2019

I. - Pour l'application du X bis de l'article 199 novovicies du code général des impôts, le montant hors taxe des frais et commissions directs et indirects imputés au titre d'une même acquisition de logement ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue au même article par les personnes mentionnées au premier alinéa du même X bis ne peut excéder 10 % du prix de revient, défini au V de ce même article, de ce même logement.

II. - Pour l'application du troisième alinéa du X bis de l'article 199 novovicies du code général des impôts, l'acquéreur d'un logement ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue audit article indique expressément son intention de demander ou non le bénéfice de la réduction d'impôt lors de la signature du contrat prévu à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation et dans l'acte authentique d'acquisition du logement ou, à défaut d'un tel contrat, dans l'acte authentique d'acquisition du logement.

La doctrine fiscale définit le prix de revient 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.

Articles relatifs à la protection des données à caractère personnel

Le réservant collecte et traite les données personnelles du RESERVATAIRE. Conformément au Règlement européen n°2016/679 du 27 avril 2016 sur la protection des données à caractère personnel (« RGPD »), le RESERVANT informe le RESERVATAIRE qu'il procède au traitement automatisé des données à caractère personnel (les « données personnelles ») que le RESERVATAIRE fournit au RESERVANT.

Base juridique du traitement.

En application du présent contrat, le RESERVANT collecte et traite les données personnelles nécessaires à l'exécution du contrat entre le RESERVANT et le RESERVATAIRE, ou à l'exécution des mesures précontractuelles prises par le RESERVANT à la demande du RESERVATAIRE (art 6.1(f) RGPD) et/ou nécessaires au respect d'une obligation légale (art 6.1 (c) RGPD) et avec son consentement.

Identification du responsable du traitement

En collectant et en traitant les données personnelles du RESERVATAIRE au titre du présent contrat, le RESERVANT agit en qualité de responsable du traitement des données du RESERVATAIRE.

Finalité du traitement des données personnelles du RESERVATAIRE

Toutes les données personnelles collectées et traitées par le RESERVANT au titre du présent contrat ont pour finalité de permettre à celui-ci d'exécuter les obligations contractuelles à sa charge au titre du présent contrat et de ses suites.

Durée de conservation des données personnelles du RESERVATAIRE

Le RESERVANT s'engage à conserver les données personnelles du RESERVATAIRE pendant la durée légale de prescription de toute action judiciaire entre le RESERVANT et le RESERVATAIRE (durée d'exécution du présent contrat augmentée de la durée de l'action en garantie décennale)

Destinataires des données personnelles du RESERVATAIRE

Le RESERVANT a mis en place une politique d'habilitation de ses salariés, collaborateurs, sous-traitants et partenaires commerciaux, de sorte que ne puissent accéder aux données personnelles du RESERVATAIRE que les personnes ayant un intérêt professionnel à le faire dans le cadre de leurs fonctions, et seulement afin d'exécuter les obligations du RESERVANT au titre du contrat ou dans le respect des obligations légales qui s'imposent au RESERVANT ou à des tiers intervenant à l'occasion de la vente ou de la livraison des biens vendus, ou l'exercice des garanties attachées aux biens vendus (notaires, syndic de copropriété, administrateur de biens, collectivités locales, constructeurs, partenaires commerciaux en lien avec la gestion ou des services dédiés aux copropriétaires, la présente liste n'étant pas exhaustive).

Au sein du groupe FONTA, les personnes destinataires des données personnelles du RESERVATAIRE sont les suivantes :

- Les personnes en charge du service commercial, de la réalisation des travaux et des services administratifs et leurs supérieurs hiérarchiques.
- Les personnes en charge du contrôle de l'exécution du contrat.
- Les sous-traitants liés commercialement au RESERVANT dans le seul but de permettre l'exécution du présent contrat.
- Les organismes publics dans la limite de la réponse aux obligations légales du RESERVANT ou des besoins en matière de services fournis par la collectivité.
- Les officiers ministériels et les auxiliaires de Justice dans la limite de leurs obligations légales en application du présent contrat ou de ses suites à la demande du RESERVANT.

Dans l'hypothèse où le RESERVANT viendrait à sous-traiter tout ou partie des données personnelles concernant le RESERVATAIRE, il demeurera seul responsable du traitement à l'égard du RESERVATAIRE. A ce titre, et de manière générale, le RESERVANT a mis en place une politique interne lui permettant de veiller que chacun de ses sous-traitants ayant accès aux données personnelles du RESERVATAIRE respecte l'ensemble des dispositions juridiques et techniques de protection des données personnelles du RESERVANT conformes au présent contrat entre le RESERVANT et le RESERVATAIRE.

Transfert des données personnelles du RESERVATAIRE hors de l'Union Européenne

Les données personnelles du RESERVATAIRE sont stockées et traitées par le RESERVANT sur des serveurs situés exclusivement sur le territoire de l'Union Européenne et ne font l'objet d'aucun transfert hors de l'union Européenne sans l'accord préalable et écrit du RESERVATAIRE, exception faite des pays bénéficiant d'une décision d'adéquation de l'Union Européenne qui permet à un responsable de traitement / sous-traitant d'exporter des données personnelles vers ces pays sans autorisation spécifique.

Mesures techniques de protection des données personnelles du RESERVATAIRE (art.32 RGPD)

Le RESERVANT met en œuvre une politique organisationnelle et technique de sécurité de ses systèmes d'information et de sauvegarde des données, afin d'assurer et de protéger la sécurité, la confidentialité et l'intégrité des données du RESERVATAIRE.

Les droits du RESERVATAIRE sur les données personnelles traitées par le RESERVANT

Pour exercer ses droits au regard de la « RGPD » rappelés ci-dessous, le RESERVATAIRE doit adresser sa demande directement au RESERVANT, soit par email dpo@fonta.fr, soit par courrier à l'attention du responsable à la protection des données personnelles – société FONTA - 57 boulevard de l'embouchure, 31200 Toulouse . A défaut de réponse dans le mois de sa demande, le RESERVATAIRE disposera du droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL.

Droits d'accès (art.15 RGPD)

Le RESERVATAIRE dispose du droit de demander directement au RESERVANT et sans frais, sauf demande manifestement infondée ou excessive (art.12.5 RGPD), de lui confirmer (ou non), l'existence du traitement de données personnelles le concernant. Si le RESERVANT traite effectivement des données personnelles concernant le RESERVATAIRE, le RESERVANT s'engage à lui adresser dans le délai maximum d'un mois, par voie électronique ou par courrier, une copie intégrale desdites données et informations concernant le RESERVATAIRE et l'ensemble des informations supplémentaires (notamment les finalités et les destinataires du traitement, les catégories et la durée de conservation des données) fixées par l'art .13 RGPD.

Droit de rectification (art.16 RGPD)

Si effectivement le RESERVANT traite des données personnelles relatives au RESERVATAIRE, celui-ci peut obtenir du RESERVANT dans les meilleurs délais, la rectification de ses données personnelles si celles-ci venaient à être inexactes. Il appartient au RESERVATAIRE de justifier du caractère erroné des données le concernant avant toute rectification par le RESERVANT.

Notification des violations de données personnelles (art.34 RGPD)

Toute violation des données personnelles du RESERVATAIRE qui serait constatée par le RESERVANT (et qui entrainerait, de manière accidentelle ou illicite, l'accès ou la divulgation non autorisée, l'altération, la perte ou la destruction de tout ou partie des données personnelles du RESERVATAIRE) fera l'objet d'une information à la CNIL au plus tard dans les 72 heures de la découverte par le RESERVANT de cette violation.

Pour le cas où cette violation entraînerait un risque élevé pour les droits et libertés du RESERVATAIRE, le RESERVANT s'engage à en informer le RESERVATAIRE dans les meilleurs délais, sauf :

- Si le RESERVANT a mis en œuvre des mesures de protection techniques et organisationnelles et si ces mesures ont été appliquées aux données personnelles du RESERVATAIRE, comme des mesures qui rendent celles-ci incompréhensibles pour toute personne qui ne serait pas autorisée à y avoir accès.
- Si le RESERVANT a pris des mesures ultérieures qui garantissent que le risque élevé pour les droits et libertés du RESERVATAIRE n'est plus susceptible de se matérialiser.
- Si cette information du RESERVATAIRE exigeait des efforts disproportionnés pour le RESERVANT. Dans ce cas, ce dernier s'engage à une communication publique ou à une mesure similaire permettant au RESERVATAIRE d'être informé de manière tout aussi efficace.

ARTICLE XII – REMISE DE DOCUMENTS

Le RESERVATAIRE sera par lettre recommandée avec accusé de réception, mis en possession :

- D'un exemplaire du présent contrat avec la notice sommaire descriptive ci-annexée
- Du plan prévisionnel des locaux à lui vendre
- Du plan masse prévisionnel de l'immeuble
- De l'état des risques naturels et technologiques dont le RESERVATAIRE reconnaît avoir pris connaissance.

ARTICLE XIII – ELECTION DE DOMICILE ET NOTIFICATIONS

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et notamment pour la notification prévue ci-dessus relative au droit de rétractation, les parties font élection de domicile :

- Le RESERVANT, en son siège social : 57 boulevard de l'Embouchure, BP 57504, 31075 TOULOUSE CEDEX 2.
- Le RESERVATAIRE en son domicile ci-dessus défini.

ARTICLE XIV – REGLEMENT LITIGES

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

Néanmoins, conformément à la réglementation en vigueur et en vue de la résolution amiable d'un litige éventuel, le RESERVATAIRE peut adresser toutes réclamations au RESERVANT à l'adresse indiquée en tête des présentes.

A défaut d'accord entre les parties, le RESERVATAIRE est informé que le RESERVANT relève du médiateur ci-après : association MEDIMMOCONSO, 3 avenue Adrien Moisant, 78400 CHATOU (<http://medimmoconso.fr>)

ARTICLE XV – ENREGISTREMENT

Les présentes ne sont pas soumises à la formalité de l'enregistrement. Si cette formalité était requise par le RESERVATAIRE, les frais et droits y afférents seraient à sa charge.

CONDITIONS PARTICULIERES

1 - ETAT CIVIL

RESERVATAIRE 1 :

Nom : Prénoms :

Nom de jeune fille :

Né(e) à : Le :

Adresse :

.....

Profession :

Téléphone :

Adresse mail :

Si Marié :

Date de mariage :

Lieu de mariage :

Régime matrimonial adopté :

Date contrat de mariage :

Identification du notaire ayant reçu le contrat :

Si Divorce :

Date du jugement de divorce :

Identification du Tribunal :

Si union libre : (cocher)

Si Pacte Civil de Solidarité :

Date du pacte :

Adresse du tribunal :

Identification notaire si enregistrement par devant Notaire :

.....

Si Célibataire : (cocher)

Si Veuf ou Veuve : (cocher)

RESERVATAIRE 2 :

Nom : **Prénoms :**

Nom de jeune fille :

Né(e) à : **Le :**

Adresse :

.....

Profession :

Téléphone :

Adresse mail :

Si marié avec réservataire 1 : (cocher)

Si Marié (autre qu'avec réservataire 1):

Date de mariage :

Lieu de mariage :

Régime matrimonial adopté :

Date contrat de mariage :

Identification du notaire ayant reçu le contrat :

Si Divorce :

Date du jugement de divorce :

Identification du Tribunal :

Si union libre : (cocher)

Si PACS avec réservataire 1 : (cocher)

Si Pacte Civil de Solidarité (autre qu'avec réservataire 1) :

Date du pacte :

Adresse du tribunal :

Identification notaire si enregistrement par devant Notaire :

.....

Si Célibataire : (cocher)

Si Veuf ou Veuve : (cocher)

* * * * *

Le(s) RESERVATAIRE(s) pourra(ont) substituer, dans le bénéfice du présent contrat, toute SCI familiale de son(leur) choix.

Si SCI :

Dénomination sociale :

Siège social :

N° SIREN :

Identification gérant :

2 IDENTIFICATION DES BIENS RESERVES

Désignation de l'ensemble immobilier :

Ensemble immobilier dénommé « **VILLA AMELIA** », 32 chemin de Borderouge 31200 TOULOUSE.

Désignation des biens et droits immobiliers réservés :

Appartement

N° : Bâtiment :
Niveau : Type :
Surface Habitable : m² Surface jardin : m²
Surface balcon : m² Surface terrasse : m²

Stationnements & annexes :

Nombre parking aérien :
Nombre parking sous-sol :

Et les millièmes de propriété du sol et des quotes parts de parties communes afférentes aux locaux ci-dessus désignés.

Le tout tel qu'il résulte des plans demeurés ci-annexés. (Plan de masse, de niveaux et de vente)
En matière de prestations seul le descriptif sommaire fait foi.

Le réservataire déclare pour le bien ci-dessus désigné :

- Demander le bénéfice de la réduction d'impôt Pinel visée à l'article 199 novicies du CGI
 Ne pas demander le bénéfice de la réduction d'impôt Pinel visée à l'article 199 novicies du CGI
Cocher la case qui convient

Dans le cas où le réservataire déclare demander le bénéfice de la réduction d'impôt Pinel, il reconnaît être informé que les frais et commissions directs et indirects, payés par le réservant aux intermédiaires identifiés au X bis de l'article 199 novicies du CGI, sont estimés à Euros et que leur part dans le prix de revient représente :%

Le prix de vente indiqué ci-dessous comprend l'ensemble de ces frais et commissions directs et indirects. Ce prix est ferme et définitif.

3 - DETERMINATION DU PRIX

Prix de vente convenu TVA incluse

En Chiffres :€

En Lettres :
..... Euros

4 - MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

Le prix sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Les appels de fonds successifs se feront selon l'échelonnement décrit à l'article IV des présentes sans pouvoir excéder les plafonds prévus par la loi soit :

- 35% à l'achèvement des fondations,
- 70% à la mise hors d'eau,
- 95% à l'achèvement du local,
- 5% restant à la mise à disposition.

En Rappel :

| ÉTAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX | POURCENTAGE DE L'APPEL DE FONDS CORRESPONDANT (en %) | TOTAL CUMULÉ DES APPELS DE FONDS (en %) |
|---|---|--|
| Démolition achevée | 10 % | 10 % |
| Achèvement du terrassement | 10 % | 20 % |
| Achèvement des fondations | 15 % | 35 % |
| Achèvement plancher bas du Rez de Chaussée | 20 % | 55 % |
| Achèvement plancher bas du 2 ^{ème} étage (ou mur en élévation) | 10 % | 65 % |
| Mise hors d'eau | 5 % | 70 % |
| Achèvement pose menuiseries extérieures | 15 % | 85 % |
| Achèvement plâtrerie | 5 % | 90 % |
| Achèvement du logement | 5 % | 95 % |
| Livraison (Remise des clés) | 5 % | 100% |

5 - DEPOT DE GARANTIE

Montant :

En Chiffres :€

En Lettres :

..... Euros

Maître Jean-Louis RAFFIN Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Jean-Louis RAFFIN et David GANTOU », titulaire d'un Office Notarial à SAINT-JEAN, 9, Avenue de l'Eglise

| Code banque | Code guichet | N° compte | Clé RIB | Iban | BIC |
|----------------|-----------------|-------------|------------|-----------------------------|--------------|
| 40031 | 00001 | 0000139307V | 56 | FR9140031000010000139307V56 | CDCG FR PPXX |

6 - PRETS SOLLICITES PAR LE RESERVATAIRE

(Option 1 : le RESERVATAIRE sollicite un prêt)

Le RESERVATAIRE déclare avoir l'intention, s'il procède à l'acquisition des biens réservés, de solliciter un ou plusieurs prêts en vue de financer l'acquisition des biens ci-dessus désignés,

En conséquence, Conformément aux dispositions de l'article 22 de la loi 2011-525 du 17 mai 2011, le présent contrat est soumis à la condition suspensive de l'octroi du ou des prêts ci-après qu'il se propose de contracter dans les conditions suivantes :

7 - REGULARISATION ACTE

La vente sera régularisée par les soins de **Maître Jean-Louis RAFFIN, sus nommé**, notaire en charge du programme, au plus tard dans les 2 mois à compter de la notification du projet d'acte par le notaire du programme.

S'il y a lieu, nom et coordonnées du notaire du RESERVATAIRE :

Maître :

Adresse :

Tel : Mail :

Intervenant en qualité de : Notaire procureur ou Notaire en participation

8 - RECAPITULATIF DES ANNEXES AUX PRESENTES

- ✓ Annexe Investisseur (s'il y a lieu)
- ✓ Notice descriptive sommaire
- ✓ Plans des biens et droits immobiliers réservés
- ✓ Plan de masse du ou des bâtiments
- ✓ État des risques naturels et technologiques

9- TRAITEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Conformément aux dispositions figurant à l'**ARTICLE XI – REPRODUCTION DES TEXTES LÉGAUX – section « Articles relatif à la protection des données à caractère personnel » des Conditions Générales du contrat préliminaire de vente**

Le RESERVANT informe le(s) RESERVATAIRE(S) que les données à caractère personnel recueillies à l'occasion de la présente réservation, seront transmises à la société en charge de la gestion du syndic de copropriété de la résidence concernée.

10 - SIGNATURES

LE RESERVANT : Alain FONTA - ès qualité de Président

Lieu de signature : Fait à Toulouse, 57 bd de l'Embouchure 31200 TOULOUSE (Siège Social)

Le

SIGNATURE

Précédée de la mention

« Lu et approuvé »

LE(S) RESERVATAIRE(S) :

Lieu de(s) signature(s) :

Le

SIGNATURE(S)

Précédée(s) de la mention

« Lu et approuvé »

Etabli en double exemplaires originaux.

ANNEXE NOTIFICATION ELECTRONIQUE

A COMPLETER SI LE(S) RESERVATAIRE(S) SOUHAITE(ENT) QUE LE CONTRAT PRELIMINAIRE DE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT, AINSI QUE SES ANNEXES, D'UNE PART, ET LE PROJET D'ACTE DE VENTE, AINSI QUE SES ANNEXES, D'AUTRE PART, SOIENT NOTIFIES PAR VOIE ELECTRONIQUE

LE(S) SOUSSIGNE(S)

Nom : **Prénoms** :

Nom de jeune fille :

Et :

Nom : **Prénoms** :

Nom de jeune fille :

Ci-après dénommé(s) Le(s) RESERVATAIRES(S)

Indiquent ci-après l'adresse de messagerie électronique à laquelle les envois pourront être effectués

Adresse mail du réservataire :

Adresse mail du co-réservataire (différente de l'adresse mail précédente) :

Le(s) RESERVATAIRE(S) déclare(ent) expressément accepter de recevoir par voie électronique le contrat de vente en l'état futur d'achèvement ainsi que ses annexes, d'une part, et le projet d'acte de vente, ainsi que l'ensemble des pièces devant lui être remises, d'autre part, sur la ou les compte(s) email mentionné(s) ci-dessus.

Si plusieurs RESERVATAIRES utilisent le même compte email, chacun déclare avoir un accès audit compte et les RESERVATAIRES se donnent pouvoir réciproque pour retirer la lettre recommandée électronique.

Le(s) RESERVATAIRE(S) reconnaît(aissent) et garantit(issent) qu'il(s) dispose(ent) de la maîtrise exclusive du compte email indiqué ci-dessus, tant pour son accès et sa gestion, que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder.

Le(s) RESERVATAIRE(S) s'engage(ent) à signaler immédiatement au RESERVANT toute perte ou usage abusif de son compte email.

Le(s) RESERVATAIRE(S) reconnaît(aissent) que la notification du contrat préliminaire de vente en l'état futur d'achèvement pourra intervenir par voie électronique sur l'adresse email indiquée ci-dessus, ce qu'il(s) a (ont) expressément accepté, cette notification devant permettre :

- de prendre connaissance du contrat préliminaire de vente en l'état futur d'achèvement et de l'ensemble des pièces devant lui être annexées (plans, descriptif sommaire, état des risques et pollutions,...), dûment signés par les parties,
- de satisfaire aux obligations des Articles L-271-1 et L-271-2 du code de la construction et de l'habitation, modifiés par les dispositions de l'article 210 de la loi pour la croissance et l'égalité des chances économiques n° 2015-990 du 06 août 2015, aux fins de permettre au(x) RESERVATAIRE(S), de disposer du délai de rétractation légal (10 jours), à compter de la notification électronique du contrat préliminaire de vente en l'état futur d'achèvement.

Le(s) RESERVATAIRE(S) s'engage(ent) à accuser réception des envois effectués selon les instructions qui figureront dans la lettre d'envoi.

Le(s) RESERVATAIRE(S) reconnaît(aissent) également, que la notification du projet d'acte de vente pourra intervenir par voie électronique sur l'adresse email indiquée ci-dessus, ce qu'il(s) a (ont) expressément accepté, cette notification devant permettre :

- de prendre connaissance du projet d'acte de vente et de l'ensemble des pièces devant être remises,
- de comparer ses conditions avec celles du contrat de réservation.

Le(s) RESERVATAIRE(S) s'engage(ent) à accuser réception des envois effectués selon les instructions qui figureront dans la lettre d'envoi.

Le(s) RESERVATAIRE(S) reconnaît(aissent) qu'il(s) disposera(ont) d'un délai d'un mois à compter de la notification électronique du projet d'acte pour analyser les pièces transmises ainsi que celles ayant fait l'objet d'un dépôt à l'Etude du Notaire en charge du programme.

Le(s) RESERVATAIRE(S) reconnaît(aissent) qu'il pourra(ont), s'il(s) le souhaite(ent), se porter acquéreur(s) avant l'expiration du délai d'un mois.

Fait à Le

Signature(s) précédée(s) de la mention « bon pour acceptation de la notification du projet d'acte de vente par voie électronique »

Le RESERVATAIRE

Le Co-RESERVATAIRE