

NOTICE D'INFORMATION PRECONTRACTUELLE
conformément à l'article L 111-1 du Code de la Consommation

1) INFORMATIONS RELATIVES AU VENDEUR

VENDEUR :

La société dénommée **SAS SOGEPROM SUD REALISATIONS**,
Société par actions simplifiées au capital de 37.000 €,
Ayant son siège social à MONTPELLIER 34960 (Hérault), 80 place Ernest Granier, Immeuble Etoile
Richter – CS 19501
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro 482 966 975

CONTACT :

Morgan CARCREFF
Téléphone : 06 74 95 09 41
E-mail : morgan.carcreff@sogeprom.com

ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE :

ALLIANZ

2) INFORMATIONS RELATIVES AUX BIENS RESERVES

Les biens à réserver sont ceux décrits aux Conditions Particulières du contrat préliminaire de réservation. A savoir :

Appartement n° :

Etage :

Surface approximative :

Parking n° :

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

Le contrat de réservation sera régi par les articles L.261-15 et R.261-25 à R.261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation.

3) PRIX DES BIENS

Le prix des biens à réserver sont les suivants à savoir :

Pour un montant total TTC de (en chiffres) : €

Pour un montant total de TTC (en Lettres) : Euros

TVA en vigueur à ce jour **20 %**

* Sans préjudice d'une modification ultérieure du taux de la TVA

4) MODALITES DE PAIEMENT

Si la vente se réalise, elle sera conclue au prix ci-après indiqué, et les fractions du prix de vente stipulées payables à terme au fur et à mesure de l'avancement des travaux ne seront pas révisables.

Ce prix sera payable selon l'échéancier* suivant :

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

	VERSEMENT	% CUMULE
OUVERTURE DU CHANTIER	5 %	5 %
AU TERRASSEMENT EN COURS	25 %	30 %
AU FONDATIONS ACHEVEES	5 %	35 %
AU PLANCHER BAS DU R+1	25 %	60 %
À LA MISE HORS D'EAU	10 %	70 %
À LA MISE HORS D'AIR	10 %	80 %
À L'ACHEVEMENT DES CLOISONS	10 %	90 %
A L'ACHEVEMENT DES TRAVAUX	5 %	95 %
À LA LIVRAISON	5 %	100 %

* Les versements ci-dessus prévus n'excèdent pas les pourcentages prévus à l'Article R 261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Après l'acte de vente, les échéances seront exigibles dans le délai maximum de (15) quinze jours suivant la réception de l'appel de fonds correspondant sauf pour l'échéance Livraison payable au jour de l'évènement.

5) DELAIS PREVISIONNEL ET MODALITES DE LIVRAISON DU BIEN

Sous réserve de l'obtention des autorisations administratives requises, et sauf cas de force majeure et/ou causes légitimes de suspension de délai visées dans le contrat de réservation, le délai prévisionnel d'achèvement de l'immeuble dans lequel se situe le bien décrit ci-dessus, interviendra au plus tard à la date du **4^{ème} Trimestre 2023**.

Sous réserve des stipulations mentionnées dans l'acte de vente, 'un courrier sera adressé au réservataire devenu acquéreur, lui indiquant la date de livraison de son bien et les conditions dans lesquelles il pourra en prendre possession.

6) DISPOSITIF PINEL

Dans l'hypothèse où le RESERVATAIRE 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.

Il convient à ce titre de se reporter à l'article 3.3.4 du contrat préliminaire de réservation.

7) INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES LIEES AU PROJET

8.1 Information plan d'exposition au bruit (PEB) :

Il est porté à la connaissance du RESERVATAIRE, un document d'information relatif au PEB visé à l'article L112-1 du code de l'urbanisme. Ce document sera annexé au contrat préliminaire de réservation.

Le RESERVATAIRE ne pourra se prévaloir à l'encontre du RESERVANT des informations contenues dans ce document, lesquelles n'ont qu'une valeur indicative.

8) LES GARANTIES LEGALES

La garantie des vices apparents

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie des vices de construction apparents comme tout vendeur. Toutefois, en VEFA, l'acquéreur ne pouvant voir le bien qu'il acquiert lors de la vente, la Loi accorde à l'acquéreur un délai d'un mois à compter de la prise de possession pour dénoncer les vices apparents. L'action en garantie des vices apparents doit être engagée dans un délai d'un an suivant l'expiration du délai d'un mois susvisé.

La garantie biennale

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est 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.

La garantie décennale

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est responsable des vices cachés. Lorsque ceux-ci portent atteinte à la solidité ou à la destination du logement et qu'ils surviennent dans un délai de 10 ans suivant la réception de l'immeuble, ils relèvent de la garantie décennale.

La garantie d'isolation phonique

En application de l'article L111-11 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie d'isolation phonique, pendant un an à compter de la prise de possession.

La garantie d'achèvement

Le réservant fournira à l'acquéreur en l'état futur d'achèvement la garantie d'achèvement prévue par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la construction et de l'habitation.

9) TRAITEMENT DES RECLAMATIONS

En cas de désaccord ou de litige concernant l'exécution du contrat préliminaire de réservation, les parties s'engagent à mettre tous les moyens en œuvre pour trouver une solution amiable à leurs différends, dans un délai raisonnable. A ce titre, le Réservataire pourra adresser toute réclamation au Réservant dont les coordonnées figurent en première page de la présente notice précontractuelle.

A défaut d'accord entre les parties, le Réservataire est informé qu'il pourra recourir à la médiation et que le Réservant relève du médiateur suivant :

Association MEDIMMOCONSO, 3 avenue Adrien Moisant, 78400 CHATOU (<http://medimmoconso.fr>). Les parties conviennent de soumettre tous différends qui ne seraient pas réglés à l'amiable entre elles ou à l'issue d'une médiation, à la compétence exclusive des Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble.

CONTRAT PRELIMINAIRE A UNE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT SIGNATURE ELECTRONIQUE OU MANUSCRITE



Image non contractuelle à caractère d'ambiance

NOM / VILLE DU PROGRAMME			
NOM / PRENOM DES RESERVATAIRES			
N° APPARTEMENT		ÉTAGE	
N° PARKING(S)		NIVEAU	
N° PARKING(S)		NIVEAU	

ENTRE les personnes ci-après dénommées, il est établi le présent contrat de réservation préliminaire à une vente en état futur d'achèvement :

La société dénommée **SAS SOGEPROM SUD REALISATIONS**,
Société civile immobilière de construction vente au capital de 37.000 €,
Ayant son siège social à MONTPELLIER 34960 (Hérault), 80 place Ernest Granier, Immeuble Etoile Richter - CS 19501
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER sous le numéro 482 966 975

La Société SOGEPROM SUD REALISATIONS elle-même représentée par la Société PRAGMA, société par actions simplifiée, au capital de 600.000,00 EUR, dont le siège est à MONTPELLIER (34000) - à Courbevoie (92400), Immeuble AMPERE E+, 34-40 rue Henri Regnault., identifiée sous le numéro SIREN 950016535, RCS MONTPELLIER, en qualité de Président, , fonction à laquelle elle a été nommée par décision du Comité de Surveillance en date du 12 décembre 2011, renouvelée aux termes d'une décision du Comité de Surveillance en date du 9 décembre 2014, puis du 28 novembre 2017, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des articles 2 et 13 des statuts.

La société PRAGMA elle-même représentée aux présentes par, Monsieur Christophe LOUX, Directeur Régional Toulouse Métropole, dûment habilité aux fins des présentes,

Il est ici précisé que ladite société pourra se substituer une société de son choix dans le bénéfice de ce contrat.

Ci-après dénommée "Le Réservant"

D'une Part

ET

La ou les personnes dénommées en fin des présentes,

Agissant solidairement entre elles, en cas de pluralité de réservataires.

Ci-après dénommée(s) "Le Réservataire"

D'autre Part

CONTRAT DE RESERVATION

Le présent contrat de réservation est régi par les dispositions de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 et du décret d'application n° 67-1166 du 22 décembre 1967, codifiés aux articles L. 261-15 et R. 261-25 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Pour autant que les conditions le permettant soient réunies et que les conditions suspensives visées à l'article « Conditions suspensives » soient réalisées, le **RESERVANT** s'engage, aux termes du présent contrat de réservation, irrévocablement, à offrir au **RESERVATAIRE**, qui accepte, dans le délai ci-après indiqué et dans les conditions ci-après définies, la vente en état futur d'achèvement des biens et droits immobiliers objet des présentes, conformément aux dispositions des articles L. 261-1 et suivants et R. 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, que le **RESERVANT** s'obligera à construire.

En contrepartie, le **RESERVATAIRE** versera le dépôt de garantie dont le montant est ci-après visé.

Conformément à l'article L 111-1 du Code de la Consommation, le RESERVATAIRE reconnaît qu'une notice d'information précontractuelle, qui figure en annexe du présent contrat, lui a été remise et qu'il en a pris connaissance.

Pour les besoins de l'acte de vente en état futur d'achèvement, il est convenu que l'achèvement au sens du présent acte, s'entend tel qu'il est défini par l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement reproduit :

« 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 L261-15. 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. »

Cet achèvement ne comprendra pas les travaux de parachèvement et d'espaces verts.

En suite de quoi, il a été convenu ce qui suit :

I - CONDITIONS GENERALES

Pour autant que les conditions permettant la réalisation de l'opération de construction soient réunies et notamment l'accueil favorable du projet auprès d'éventuels acquéreurs, le **RESERVANT** réserve au **RESERVATAIRE**, qui l'accepte, les biens et droits immobiliers ci-après désignés à l'article « Désignation des locaux objet du présent contrat » (ci-après les Biens), considérés en leur état futur d'achèvement et dépendant du projet immobilier dont la consistance, et l'état d'avancement sont décrits à l'article II – « PROJET » ci-après.

1.1 Conditions de Vente

Si la vente envisagée est conclue, elle aura lieu en l'état futur d'achèvement, sauf dans le cas particulier ci-dessous, sur la base d'un contrat de vente établi en conformité, tant avec les dispositions de l'articles 1601-3 du Code civil qu'avec les dispositions des articles L. 261-1 et suivants, et R. 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et des textes modificatifs et complémentaires, et aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous les conditions et charges suivantes :

Engagement pour le RESERVANT devenu Vendeur :

- de vendre les locaux considérés et d'exécuter les travaux en s'obligeant à se conformer aux plans et à la notice descriptive de la construction ci-après visés, sous réserve des modifications pouvant y être apportées par le Vendeur pour des raisons d'ordre technique ou administratif à condition qu'il n'en résulte ni augmentation de prix, ni altération de qualité. Par ailleurs, les appareils et les matériaux dont le type et/ ou la marque ont été indiqués dans la notice descriptive pourront être remplacés par des appareils et matériaux de marque et/ ou type équivalent et assumant des performances qualitatives et quantitatives similaires ou comparables ;
- d'en donner la jouissance à l'Acquéreur lors de la mise à disposition des locaux à la livraison de la construction, sous réserve du complet règlement du prix, ainsi que des indemnités de retard qui pourraient être dues par le **RESERVATAIRE** devenu Acquéreur. ;
- de donner à l'Acquéreur une garantie d'achèvement ou de remboursement dans les conditions prévues par les articles R. 261-17, R. 261-21 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ;

Engagement pour le RESERVATAIRE devenu Acquéreur :

- de payer le prix de vente, conformément aux stipulations des présentes ;
- d'acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les fractions des charges communes afférentes aux Biens, dans les conditions prévues par le règlement de copropriété contenant état descriptif de division qui sera établi selon les principes d'usage et le cas échéant, celles prévues dans l'état descriptif de division en volumes et les statuts de l'association syndicale ; la vente aura lieu, en outre, sous les stipulations des textes fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et sous toutes les charges, clauses et conditions résultant du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division, ainsi que le cas échéant de l'état descriptif de division en volumes et des statuts de l'association syndicale y afférente ;

- de laisser, à compter du jour de l'entrée en jouissance, pénétrer les jours ouvrés le maître de l'ouvrage et/ou les intervenants à l'acte de construire aux fins de procéder à la levée des éventuelles réserves, à leur constatation et à l'obtention de l'attestation de non contestation de la conformité des travaux ;
- de supporter et acquitter tous les droits et taxes, contribution de sécurité immobilière, émoluments TTC du notaire et, d'une manière générale, tous les frais entraînés par la vente et ceux afférents aux prêts éventuellement sollicités par lui, la taxe à la valeur ajoutée étant déjà comprise dans le prix de vente ; le tout sauf s'il en est stipulé autrement aux termes des conditions particulières des présentes.

Le Vendeur conservera la qualité de maître d'ouvrage et aura en outre, le pouvoir irrévocable de signer, après la vente en l'état futur d'achèvement, s'il y a lieu, toute convention de cessions de terrains, de cours communes, et servitudes ou autres nécessaires pour la réalisation de l'ensemble immobilier dont dépendront les Biens.

CAS PARTICULIER

Si le présent contrat est conclu à une date telle que l'achèvement de l'ensemble immobilier intervienne effectivement avant la signature de l'acte authentique, les locaux seront vendus achevés au sens de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, des travaux de parachèvement étant éventuellement encore en cours.

L'acte de vente prévoira dans ce cas, l'entrée en jouissance par le **RESERVATAIRE** lors de la signature, tout pouvoir étant conféré au **RESERVANT** pour conduire les travaux de parachèvement.

Il prévoira également au profit du **RESERVATAIRE** le bénéfice de la garantie des vices de construction et défauts de conformité apparents (article 1642-1 du Code civil) pendant un mois après la prise de possession.

1.2 Délais – notifications et correspondances

1.2.1 Délais

Si la conclusion de la vente intervenait, à l'initiative du **RESERVANT**, au plus tard à la date indiquée à l'article « Date prévisionnelle de livraison » ci-après, elle aurait lieu en l'étude du notaire du programme dont les nom et adresse figurent au II – « PROJET », avec le concours le cas échéant, du notaire du **RESERVATAIRE**.

Dans ce cas, le **RESERVANT** notifierait au **RESERVATAIRE**, par lettre recommandée avec accusé de réception, la date de signature et le projet d'acte de vente ; cette notification devant intervenir un mois au moins avant la date de la signature notifiée, avec l'ensemble des pièces prévues par les lois et décrets en vigueur (qui pourront lui être adressées sous forme dématérialisée type CD Rom, clé Usb).

Précision faite que cette notification pourra également intervenir sous la forme d'une lettre recommandée électronique au sens des dispositions de l'article 1369-8 du Code civil (à ce jour applicables) et du décret n° 2011-144 du 2 février 2011. A cette fin, le **RESERVATAIRE** accepte d'ores et déjà que cette notification puisse être réalisée par voie électronique aux adresses électroniques précisées.

Le **RESERVATAIRE** déclare :

- disposer par ailleurs, des moyens techniques nécessaires et d'un matériel adapté afin d'accéder au courrier recommandé électronique et d'en prendre connaissance depuis un compte de messagerie email et un navigateur Web fiables et mis à jour depuis 2011.

- s'engager à communiquer tout changement d'adresse au cas où l'ancienne adresse deviendrait indisponible, à ne pas filtrer les notifications, ainsi qu'à avoir une boîte email disposant de suffisamment d'espace libre pour recevoir ladite notification.

- s'engager également à accepter, dès sa notification, de recevoir la lettre recommandée électronique contenant le projet d'acte de vente et ses annexes.

Si le **RESERVATAIRE** n'avait pas signé l'acte authentique au plus tard à la date indiquée à l'article « Date prévisionnelle de livraison » du III., ci-après, le **RESERVANT** lui adresserait par acte extrajudiciaire, une sommation de se présenter au jour et heure fixés par ses soins, en l'étude du notaire rédacteur de l'acte, à l'effet de procéder à la signature de la vente. Si le **RESERVATAIRE** ne se présentait pas pour la signature de l'acte à la date prévue dans ladite sommation, le notaire serait requis par le **RESERVANT**, de dresser un procès-verbal de carence.

Dans le cas cité ci-dessus, comme dans celui où le **RESERVATAIRE** ferait connaître son intention de ne pas donner suite à la présente réservation, le **RESERVANT** redeviendrait libre de vendre les biens objets de la présente convention, à toute personne de son choix, et le dépôt de garantie versé demeurerait acquis à ce dernier.

La vente n'existera que par la signature de l'acte authentique.

1.2.2. Notifications et correspondances

L'envoi de toutes les notifications à l'attention du **RESERVATAIRE** et relatives à l'exécution du présent contrat, notamment les notifications opérées dans le cadre des articles L.271-1 et R.261-30 du Code de la construction et de l'habitation visées ci-après, seront effectuées par lettre recommandée adressée soit par voie postale, soit, sous réserve de l'accord du **RESERVATAIRE** exprimé dans les Conditions Particulières, par voie électronique, conformément aux articles 1126 du Code civil et L.100 du Code des postes et des communications électroniques aux adresses indiquées dans les Conditions particulières.

Il est précisé que l'accord donné ci-dessous concerne les notifications et correspondances adressées par voie électronique que ce soit par le **RESERVANT** et/ou l'Office Notarial chargé de régulariser la vente en état futur d'achèvement.

1.2.2.1. Notification par voie électronique :

Sous réserve de l'accord du **RESERVATAIRE** tel qu'indiqué ci-dessous, s'agissant des notifications effectuées par voie électronique, le **RESERVATAIRE** reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du Compte e-mail qu'il a indiqué aux Conditions particulières, tant pour son accès et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder.

Il est ici précisé que dans l'hypothèse d'une notification par voie électronique, le **RESERVATAIRE** recevra à cet effet à son adresse mail un courriel de la société chargée de l'acheminement, à savoir la société AR24, identifiée au SIREN sous le numéro 809 480 122 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS et certifiée conformément au décret numéro 2011-434 du 20 avril 2011, lui demandant de confirmer son autorisation de recevoir une lettre recommandée par voie électronique, conformément à l'article 3 du décret n° 2011-144 du 2 février 2011. Cette acceptation permet ensuite la réception de la lettre recommandée adressée par le **RESERVANT** au **RESERVATAIRE**.

Toute correspondance avec le **RESERVANT** ou par le notaire dans le cadre de l'exécution du présent contrat effectuée par le **RESERVATAIRE** au travers de son Compte e-mail sera réputée effectuée par ce **RESERVATAIRE** et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier sauf en cas de perte, usage abusif de son compte e-mail ou fermeture de son compte e-mail indépendante de son fait.

Dans ces hypothèses, le **RESERVATAIRE** s'engage à signaler immédiatement au **RESERVANT** par écrit toute perte, fermeture ou usage abusif de son Compte e-mail, et à lui communiquer ses nouvelles coordonnées de compte e-mail.

Il est précisé qu'en cas de pluralité de réservataires et d'utilisation de la même adresse e-mail, chacun déclare avoir un accès à ladite boîte e-mail et chacun donne mandat exprès à l'autre pour accepter de recevoir la lettre recommandée électronique.

1.2.2.2 Notification par voie postale

S'agissant des notifications effectuées par voie postale, le **RESERVATAIRE** est informé que cette notification lui sera adressée par courrier recommandé avec avis de réception, étant ici précisé qu'en cas de pluralité de réservataires, chacun donne mandat exprès à l'autre afin de recevoir un envoi unique adressé à l'ensemble des réservataires dans le cadre de l'article R.261-30 du Code de la construction et de l'habitation et de le retirer auprès des services postaux.

1.3 Prix et modalités de paiement

1.3.1 Prix

Le prix de ces lots est stipulé à l'article « Détail du prix » ci-après. Il s'agit d'un prix ferme, définitif et non révisable.

Ce prix s'entend Taxe sur la Valeur Ajoutée comprise au taux mentionné à l'article « Taxe sur la Valeur Ajoutée » En cas de modification de ce taux de TVA, le prix serait modifié pour tenir compte de l'incidence de cette modification. En tout état de cause, toute hausse ou baisse du taux de TVA fera la perte ou le profit du **RESERVATAIRE** devenu acquéreur, sans recours contre le **RESERVANT** devenu vendeur. Conformément aux dispositions de l'article 269, 2-a) bis du Code général des Impôts, le taux de la T.V.A sera déterminé à chaque date d'exigibilité des fractions du prix payable à terme. En conséquence, ce taux ne sera pas nécessairement identique pour chaque fraction du prix stipulé payable à terme.

Le prix ne tient pas compte :

1°- 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 « III – CONDITIONS PARTICULIERES »,

2° - 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, qui sera à la charge du **RESERVATAIRE** selon la quote-part de ce dernier dans les parties communes et/ ou espaces communs,

3°- s'il y a lieu des frais liés au financement du **RESERVATAIRE**,

4° - et des travaux modificatifs ou supplémentaires qui pourraient être demandés par le **RESERVATAIRE** 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 **RESERVANT** serait à l'origine.

1.3.2 Modalités de paiement

Le prix de vente est payable selon l'échéancier indiqué à l'article « Modalités de paiement », conforme aux dispositions de l'article R. 261-14 du Code de la construction et de l'habitation.

Il est précisé que les stades d'avancement des travaux ou de livraison, énoncés à l'article « Modalités de paiement », sont ceux des locaux vendus ou du bâtiment dont ils dépendent, et sont susceptibles d'être modifiés comme il est dit à l'article « Date prévisionnelle de livraison » du III – CONDITIONS PARTICULIERES, ci-après.

Les règlements devront être effectués dans un délai de quinze (15) jours calendaires suivant l'envoi par le **RESERVANT** de chaque attestation d'avancement des travaux établie dans les conditions qui seront précisées dans l'acte de vente, sauf pour la livraison, dont le paiement interviendra concomitamment à l'établissement du procès-verbal de livraison par chèque de banque.

Le paiement du prix sera garanti par le privilège du vendeur, réservé au **RESERVANT** indépendamment de l'action résolutoire dont il bénéficiera.

1.3.3 Indemnité éventuelle en cas de retard de signature de l'acte de vente

Dans le cas exceptionnel où le **RESERVANT** accepterait, à la demande du **RESERVATAIRE**, de reporter la date de signature de l'acte de vente au-delà de la date indiquée à l'article « Réalisation de la vente » ci-après, le prix de vente des Biens précisé à l'article « Prix », sera majoré d'une pénalité calculée au taux d'un pour cent par mois de retard, tout mois commencé étant considéré comme dû, à titre d'indemnité compensatrice du préjudice subi par le **RESERVANT** du fait du retard apporté à la vente, en particulier pour tenir compte des frais financiers supplémentaires encourus par ce dernier.

Cette indemnité s'appliquerait pour la période commençant à courir au-delà de la date indiquée à l'article « Réalisation de la vente » ci-après.

1.4 Date prévisionnelle de livraison

La date prévisionnelle de livraison est indiquée à l'article « Date prévisionnelle de livraison » du « III – CONDITIONS PARTICULIERES ». Il est précisé que la date de livraison est prévisionnelle et peut être retardée en raison de la survenance d'un cas de force majeure et/ ou d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

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 l'exécution par le **RESERVANT** de son obligation d'achever à bonne date les travaux de construction des Biens pour autant (i) qu'ils échappent au contrôle du **RESERVANT**, (ii) qu'ils ne pouvaient pas être raisonnablement prévus lors de la conclusion du contrat de réservation et/ou de la vente en résultant et (iii) dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées ; la survenance d'un cas de force majeure ayant pour objet d'empêcher temporairement le **RESERVANT** de poursuivre les travaux de construction des Biens ayant pour seule conséquence de différer de plein droit la date de livraison des Biens, sans que l'une ou l'autre des Parties puisse se prévaloir de la résolution de la vente.

En outre, pour l'application de ces stipulations, seraient notamment considérés comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison :

- les dégradations, destructions ou dommages quelconques résultant notamment d'inondations, incendies, cataclysmes, cyclones, catastrophes naturelles, les troubles résultant d'actes d'hostilité, révolutions, accidents de chantier, foudre, chute d'aéronef, faits de guerre étrangère ou civile ;
- la rupture générale d'approvisionnement en énergie nécessaire pour la réalisation du chantier
- les grèves qu'elles soient générales, particulières au secteur socio-professionnel du Bâtiment et/ou à ses industries annexes ou à ses fournisseurs ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier, y compris les grèves affectant les sous-traitants et fournisseurs, ou qu'elles touchent un service public perturbant le déroulement du chantier ;
- les intempéries et phénomènes climatiques constatés par un certificat du maître d'œuvre auquel les parties conviennent de se rapporter à cet égard assorti des justifications provenant de la station météorologique la plus proche ;
- les 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 ;

- le retard résultant de la cessation des paiements, l'admission au régime de la sauvegarde, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire, de la déconfiture, de l'abandon de chantier ou de la défaillance de l'une quelconque des entreprises travaillant sur le chantier, y compris celles sous-traitantes ou un prestataire de service (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même ses effets), ou encore de leurs fournisseurs (la justification sera apportée par le **RESERVANT** au **RESERVATAIRE** au moyen de la production de la copie de toute lettre recommandée avec accusé de réception adressée par le maître d'œuvre à l'entreprise défaillante) ;
- les retards dus au manquement d'une entreprise à ses obligations réglementaires et contractuelles conduisant à la résiliation du marché et la substitution d'une entreprise,
- les retards entraînés par la recherche ou la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à l'entreprise défaillante, en redressement ou en liquidation judiciaire, et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci ;
- les retards provenant de la découverte d'une zone de pollution ou de contamination du terrain d'assiette de l'opération, d'un engin explosif ou d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou la résurgence d'eau, la nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, la présence de poche d'eau ou de tassement différentiel, de pollution des sols, ou tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales, des injections ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et plus généralement tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation autres que celles révélées par une éventuelle étude réalisée préalablement au démarrage du chantier ;

- tout retard lié à l'intervention de la direction des monuments historiques ou autre administration en cas de découverte de vestiges archéologiques dans le terrain ou à des fouilles archéologiques imposées par les administrations compétentes,
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre totalement ou partiellement le chantier et/ ou d'arrêter les travaux (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes imputables au maître de l'ouvrage) ;
- les retards imputables aux compagnies concessionnaires (ERDF, GRDF, Compagnie des eaux, etc...) et des services publics chargés de la viabilité et des réseaux desservant l'ensemble immobilier ;
- les vols, dégradations, actes de vandalisme dont le chantier et les entreprises y intervenant seraient les victimes, les délais nécessaires au réapprovisionnement du chantier et à la reprise des dommages ainsi causés ;
- les délais supplémentaires pour l'exécution des travaux modificatifs demandés par le **RESERVATAIRE** ;
- les retards apportés par le **RESERVATAIRE** dans la confirmation de ses choix de prestations à la date à laquelle le **RESERVATAIRE** est invité par le **RESERVANT** à faire ses choix ;
- les retards de paiement de le **RESERVATAIRE** tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard, et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le **RESERVANT** aurait accepté de réaliser.
- le retard lié à la procédure de référé préventif,
- les retards imputables à l'aménageur au titre des travaux à réaliser dans la ZAC ou au lotisseur, le cas échéant,

Pour l'appréciation des évènements ci-dessus évoqués, les parties d'un commun accord, déclarent s'en rapporter dès à présent, à un certificat établi par le Maître d'œuvre ayant, lors de la survenance de l'un quelconque de ces évènements, la direction des travaux, à l'exception du retard de paiement par le RESERVATAIRE devenu ACQUEREUR qui sera simplement constaté par le RESERVANT devenu VENDEUR.

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

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 **RESERVATAIRE** s'interdit d'ores et déjà toute réserve ou réclamation relative à l'état d'avancement des travaux des autres tranches.

1.5 Travaux modificatifs ou supplémentaires

Le **RESERVATAIRE** peut souhaiter apporter certaines modifications à son plan d'appartement.

Afin de répondre au mieux aux éventuelles demandes de travaux modificatifs ou supplémentaires dans le cadre d'un bon déroulement des travaux, le **RESERVATAIRE** qui souhaite user de la faculté de demander des travaux modificatifs ou supplémentaires, devra formuler sa demande selon les modalités décrites ci-dessous.

La possibilité de réaliser des travaux modificatifs ou supplémentaires, est subordonnée à l'accord exprès du **RESERVANT**, de l'architecte, du maître d'œuvre, et du bureau de contrôle, qui pourront, le cas échéant les refuser, notamment en raison des contraintes techniques, administratives ou d'état d'avancement du chantier, et ceci, sans avoir à en justifier au **RESERVATAIRE**.

Ces travaux ne pourront en aucun cas faire obstacle au règlement des appels de fonds correspondant à l'avancement de la construction tel qu'il est défini au présent contrat.

Ces travaux ne pourront être pris en compte qu'à compter de la signature de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement et feront l'objet d'un contrat de travaux modificatifs dans le délai ci-après fixé au (i), assorti du versement soit d'un acompte soit de la totalité du montant desdits travaux. Ce contrat aura pour objet de fixer leur coût au moyen d'un devis, leurs conditions de paiement et, le cas échéant, l'incidence desdits travaux sur le délai de livraison prévu. Le coût des travaux modificatifs et supplémentaires ne participera pas du caractère du prix de vente fixé.

Procédure de demande de travaux modificatifs ou supplémentaires

(i) Modalités de recevabilité des demandes de travaux modificatifs ou supplémentaires

Les modifications demandées par le **RESERVATAIRE**, ne pourront être prises en considération, que dès lors qu'elles auront été adressées au **RESERVANT** par lettre recommandée avec accusé de réception dans les délais ci-dessous :

- concernant les options techniques (modifications de cloisons, modifications électriques et de plomberie...) : au plus tard dans les dix (10) jours suivant la réception de l'appel de fonds correspondant au stade : « achèvement des fondations ».
- concernant les options décoratives (changement des revêtements des sols et murs, aménagement de placards...) : au plus tard dans les trente (30) jours suivant la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception contenant convocation au rendez-vous de choix des options décoratives..

Le **RESERVATAIRE** est informé de ce que sa demande de travaux modificatifs ou supplémentaires, sera d'autant plus facile à satisfaire que le **RESERVANT** en sera saisi rapidement.

Toute demande d'option étant envoyée au-delà de la date limite susvisée ne pourra être traitée.

Ces travaux objet du contrat de travaux modificatifs bénéficieront des mêmes garanties que celles afférentes aux prestations de base.

En raison des dangers que présente un chantier de construction, le **RESERVATAIRE** s'interdit formellement de pénétrer dans l'immeuble en cours de construction et renonce à tout recours s'il lui advenait de passer outre cette interdiction.

(ii) Modalités d'acceptation ou de refus des travaux modificatifs ou supplémentaires

Après réception de la demande de travaux modificatifs ou supplémentaires, le **RESERVANT** soumettra cette demande à l'architecte, aux bureaux d'études concernés, et au maître d'œuvre d'exécution de l'opération afin d'en apprécier la faisabilité.

Après analyse de la demande, le **RESERVANT** informera le **RESERVATAIRE** de son accord ou de son refus de réaliser lesdits travaux.

Dans l'hypothèse où la demande serait acceptée, le **RESERVANT** adressera au **RESERVATAIRE** un contrat de travaux modificatifs auquel sera joint un devis incluant le coût des travaux modificatifs ou supplémentaires, ainsi que le coût des plans et études nécessaires à leur réalisation.

Le **RESERVATAIRE** disposera alors d'un délai de huit (8) jours pour confirmer son accord en retournant le contrat de travaux modificatifs et le devis datés, signés et revêtus de la mention manuscrite « bon pour accord », le tout accompagné du versement d'un acompte de 50 % du montant du devis par chèque au moment de la commande, les 50 % restants au moment de l'appel de fonds « Achèvement ».

Il est ici précisé que le **RESERVATAIRE** devra justifier au **RESERVANT**, pour la signature du contrat de travaux modificatifs, de la disponibilité des fonds ou de l'obtention d'un financement complémentaire pour la réalisation de ces travaux modificatifs ou supplémentaires.

Pour le cas où le contrat de travaux modificatifs serait signé avant la signature de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement, le chèque susvisé ne serait encaissé qu'une fois que le **RESERVATAIRE** sera devenu propriétaire. Si l'acte de vente en l'état futur d'achèvement n'était pas signé entre les parties, ledit chèque serait restitué directement au **RESERVATAIRE**.

(iii) Conditions générales d'acceptation des travaux modificatifs ou supplémentaires

Ces travaux modificatifs ou supplémentaires ne pourront être exécutés que sous les conditions suivantes :

- les travaux devront être conformes à la réglementation en vigueur en matière de construction, d'hygiène, de sécurité et d'ordre public (en particulier la réglementation handicapés), au permis de construire et aux éventuels permis de construire modificatifs ultérieurs, à l'état descriptif de division - règlement de copropriété et ses éventuels modificatifs, le cas échéant à l'état descriptif de division en volumes et aux statuts de l'association syndicale y afférente, et plus généralement à toute réglementation applicable en matière de construction ;
- les travaux ne pourront entraîner aucune démolition des constructions déjà réalisées ;
- les travaux ne devront pas perturber le bon déroulement du chantier ;
- les travaux ne devront pas porter atteinte directement ou indirectement aux droits des autres copropriétaires ou membres de l'association syndicale ;
- ils ne devront pas avoir pour résultat de porter atteinte à la stabilité des structures de l'immeuble, à son isolation phonique ou thermique, et ne devront en aucun cas engendrer des troubles dans le déroulement du chantier ;
- ils ne devront pas modifier la destination des locaux ;
- les travaux modificatifs ou supplémentaires, s'ils sont acceptés par le **RESERVANT**, seront exécutés par les entreprises déjà titulaires d'un marché de travaux sur le chantier. Le **RESERVANT** ne pourra prendre en considération des travaux modificatifs qui impliqueraient le recours à une entreprise non représentée sur le chantier ;
- le **RESERVATAIRE** s'interdit d'intervenir directement auprès du maître d'œuvre et des entreprises durant le déroulement des travaux.

1.6 Dépôt de garantie

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité des biens réservés au profit du **RESERVATAIRE**, celui-ci constitue un dépôt de la somme indiquée aux termes de l'article « III - CONDITIONS PARTICULIERES », qui représente un maximum de CINQ POUR CENT (5 %) du prix de vente T.T.C.

Cette somme est versée ainsi qu'il sera dit ci-après et sera portée sur un compte spécial ouvert au nom du **RESERVATAIRE** en la comptabilité du notaire chargé de la présente opération immobilière et dont les coordonnées sont indiquées dans les CONDITIONS PARTICULIERES.

Cette somme sera incessible, indisponible et insaisissable jusqu'à la signature de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement, conformément à l'article L. 261.15 du Code de la construction et de l'habitation.

Cette somme versée au compte susvisé s'imputera sur la partie du prix payable à la signature de l'acte authentique en cas de réalisation de la vente. A cet effet, lors de la signature de celle-ci, le **RESERVATAIRE** donnera l'ordre irrévocable au Notaire de verser cette somme sur le compte ouvert au nom du **RESERVANT** auprès de la banque centralisant les fonds de l'opération de construction.

Cette somme déposée en garantie sera acquise au **RESERVANT** dans le cas où le **RESERVATAIRE** ferait connaître son intention de ne pas signer alors que toutes les conditions suspensives sont réalisées, ou ne se présenterait pas au rendez-vous fixé pour la signature de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement après avoir été avisé dans les conditions prévues au présent contrat.

En tant que de besoin, le **RESERVATAIRE** donne par les présentes, ordre irrévocable au Notaire, de débloquer le montant du dépôt de garantie, sur simple présentation par le **RESERVANT** :

- d'un exemplaire des présentes,
- du récépissé d'envoi de la lettre de mise en demeure de signer l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement,
- du procès-verbal de carence dressé par le notaire du projet.

Le dépôt de garantie sera restitué au **RESERVATAIRE** :

- dans les cas prévus par l'article R. 261-31 du Code de la construction et de l'habitation, reproduit ci-après. Dans un tel cas, le **RESERVATAIRE** devra notifier par lettre recommandée avec accusé de réception sa demande motivée de remboursement au **RESERVANT** et au dépositaire,
- en cas de non réalisation des conditions suspensives éventuellement stipulées à l'article « Conditions suspensives » des présentes.

Le dépôt de garantie sera également restitué si le **RESERVATAIRE** use de son droit de rétraction dans le délai de dix (10) jours, prévu à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Le **RESERVANT** sera libéré, si bon lui semble, de son engagement en cas de défaut de versement ou d'insuffisance de provision ou d'opposition au paiement du chèque remis au titre du dépôt de garantie.

Le dépôt de garantie ne peut en aucun cas être considéré comme des arrhes au sens de l'article 1590 du Code civil.

1.7 Reproduction des 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 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 immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique 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 la signature de cet acte.

Article R. 261-31

Le dépôt de garantie est restitué sans retenue ni pénalité au réservataire :

a) si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ;

b) si le prix de vente excède de plus de 5 % le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité ;

c) Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10 % aux prévisions dudit contrat ;

d) Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;

e) Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 %.

Dans les cas prévus au présent article, le réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Sous réserve de la justification par le déposant de son droit de restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

1.8 Qualité de la construction

Les prestations générales de l'immeuble projeté sont définies par une notice descriptive sommaire annexée à chacun des exemplaires des présentes après visa par les parties.

Cette notice indique la nature et la qualité, tant des matériaux utilisés que des éléments d'équipement des locaux, **objet de la présente convention**. Elle comporte également l'indication des équipements collectifs de l'immeuble.

Il est précisé que la notice descriptive ci-dessus énoncée sera susceptible de recevoir des modifications de détail jusqu'à la mise au point des plans d'exécution.

De même seront admises toutes modifications de structure ou de l'agencement intérieur ayant pour but de résoudre un problème technique (gaines, faux plafonds, éléments porteurs), ou de compléter ou de parfaire soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'immeuble.

En outre, dans le cadre de la mise au point technique du projet, l'implantation et les dimensions des parkings sont susceptibles d'être modifiées. Ces variations peuvent intervenir en fonction des nécessités techniques et réglementaires.

Le **RESERVANT** conserve, y compris après l'éventuelle régularisation des présentes, la qualité de maître d'ouvrage. En conséquence, sauf accord préalable et écrit du **RESERVANT**, aucune modification ou suppression ou amélioration ne pourra être demandée par le **RESERVATAIRE**, aux plans et notice descriptive avant la remise des clés.

Après celle-ci, le **RESERVATAIRE** s'engage à ne faire effectuer dans les locaux aucune modification susceptible de faire obstacle à la délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité ou de l'obtention des labels environnementaux.

1.9 Remise des documents

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

- le plan masse
- la notice descriptive sommaire,
- le plan du Bien réservé avec sa surface approximative,
- le(s) plan(s) de repérage du ou des parkings et/ ou du ou des caves, le cas échéant.

1.10 Signature électronique

Le **RESERVANT** utilise les outils de contractualisation et de signature électronique DocuSign Signature et d'archivage CDC/ARKHINEO selon le procédé suivant :

a) Identification et authentification du ou des signataires du présent contrat :

Afin de conclure l'offre de demande de réservation, le **RESERVATAIRE** devra s'identifier.

L'utilisation de la plateforme DocuSign Signature avec l'option certificat électronique respecte les exigences de la « Signature Avancée ». Une authentification (OTP/SMS, code d'identification ou login DocuSign) est réalisée pour chaque signataire. Une fois le signataire authentifié, l'infrastructure de signature génère une clé privée dans un dispositif matériel sécurisé (HSM) et un certificat au nom du signataire. Ce certificat personnel à usage unique est alors utilisé pour réaliser la signature cryptographique insérée dans le document. Afin de garantir la valeur juridique des actes soumis au processus de signature électronique avancée, le département Sécurité et Audit de DocuSign demande à chaque client, en tant qu'entité d'enrôlement déléguée, de compléter un formulaire décrivant le processus mis en œuvre pour l'identification des signataires.

b) Création d'une signature propre et sécurisée :

La signature électronique est propre à chaque signataire. En cas de pluralité de signataires (réservataire et co-réservataire), chaque signataire sera tenu aux mêmes obligations d'identification et d'authentification décrites à l'article a).

Le moyen de création de la signature électronique est un « moyen sous contrôle exclusif » du signataire. En effet, le signataire devra s'authentifier par un mot de passe OTP « non rejouable » reçu par SMS avant toute signature.

c) Création d'un élément électronique (la preuve) sécurisé :

Les traces associées aux différentes étapes du processus de signature d'un document électronique sont consignées dans un fichier appelé « fichier de preuve » qui permet de retracer à posteriori les actions (authentification, acceptations des clauses et des conditions générales, signature, etc.) réalisées par les différents acteurs participant à la transaction. Une piste d'audit transverse est également mise à disposition permettant la journalisation et le suivi des événements au fil de l'eau.

Pendant toutes ces étapes, le contrat reste lisible, son contenu est stable dans le temps et l'ensemble des opérations techniques requises pour sa conservation est tracé.

d) Archivage de la preuve scellant l'acte et les signatures dans un espace sécurisé :

A la fin du processus de signature, l'exemplaire du contrat signé est transmis au **RESERVATAIRE**.

Pendant la durée du programme d'adhésion, DocuSign assurera l'envoi et le stockage des documents électroniques conformément aux conditions générales y afférent. DocuSign peut être amenée à établir et à appliquer des limites d'utilisation raisonnable afin de prévenir une utilisation abusive ou excessivement contraignante de DocuSign Signature. Le **RESERVANT** peut récupérer et stocker des exemplaires des documents électroniques pour archivage en dehors du système à tout moment pendant la durée de l'adhésion. Le **RESERVANT** peut également supprimer ou purger les documents électroniques du système à sa seule discrétion ou sur demande du **RESERVATAIRE**.

1.11 Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile, à savoir :

- le **RESERVANT** en son siège social,
- le **RESERVATAIRE** en son domicile ou en son siège social indiqué ci-après.

1.12 Reproduction de l'article 27 de la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés

« Les personnes auprès desquelles sont recueillies des informations nominatives doivent être informées :

- *du caractère obligatoire ou facultatif des réponses,*
- *des conséquences à leur égard d'un défaut de réponse,*
- *des personnes physiques ou morales destinataires des informations,*
- *de l'existence d'un droit d'accès et de rectification ».*

Les informations recueillies lors des différents entretiens ayant abouti à la conclusion du présent contrat seront exploitées conformément à la loi ci-dessus précitée.

Elles serviront à préparer l'éventuel acte de vente et sont obligatoires.

Elles sont intégrées dans un fichier commercial propre au **RESERVANT**.

Elles peuvent faire l'objet d'un droit d'accès et de rectification.

1.13 Reproduction des articles L. 271-1 et L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation – Faculté de rétractation

En vertu des dispositions de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, les Biens étant à usage d'habitation et le **RESERVATAIRE** étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter.

A cet effet, une copie du présent acte et ses annexes lui sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans un délai de dix (10) jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification, le **RESERVATAIRE** pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception au domicile élu par le **RESERVANT**.

Il est ici précisé au **RESERVATAIRE** que dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci sera considérée comme définitive.

Etant rappelé qu'en cas de pluralité de réservataires, la renonciation d'un seul emportera automatiquement renonciation de tous à la convention.

Les dispositions des articles L.271-1 et L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation sont rapportées aux présentes :

Article L. 271-1 :

Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de dix jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de dix jours.

Article L. 271-2

Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses 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.

1.14 Etat risques et pollution

Il est ici rappelé les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques.

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

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

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

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

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

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

VII. - *Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime. »*

En conséquence, le **RESERVANT** a demandé l'établissement d'un état risques et pollution.

Cet état risques et pollution datant de moins de six (6) mois est demeuré joint et annexé aux présentes.

Le **RESERVATAIRE** reconnaît avoir été informé par le **RESERVANT** de la situation des Biens au regard des risques naturels, miniers, pollution et technologiques, ainsi que des conséquences qui en découlent.

Le **RESERVANT** déclare qu'il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L.125-5 du Code précité d'un sinistre ayant affecté le terrain d'assiette de l'opération envisagé et donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

1.15 Information Relative à la Protection des Données à Caractère personnel

Le **RESERVANT** est conduit à traiter, en qualité de responsable de traitement, de manière automatisée ou non, les données à caractère personnel collectées auprès du **RESERVATAIRE** et le cas échéant, du co-réservataire dans le cadre du présent contrat de réservation.

1.15.1 Données collectées :

Dans le cadre de l'exécution du contrat, le **RESERVANT** ou son mandataire, responsable de traitement, est susceptible de collecter, directement auprès du **RESERVATAIRE** ou auprès de tiers autorisés, les catégories de données suivantes, sans que cette liste ne soit limitative :

- des données d'identification : nom, adresse, justificatif de domicile, adresse email, date de naissance, numéro de téléphone, nationalité, la carte nationale d'identité ou le passeport ;
- des éléments relatifs à la vie personnelle ou le patrimoine du **RESERVATAIRE** : situation maritale, charges, revenus annuels, salaire mensuel, éléments du patrimoine du **RESERVATAIRE**, avis d'imposition sur le revenu, RIB ;
- des éléments relatifs à la transaction, tels que le montant de l'apport personnel du **RESERVATAIRE**, le montant emprunté, le montant du bien ou le nom du notaire ;
- plus généralement, toutes les informations que le **RESERVATAIRE** est amené à fournir au **RESERVANT** dans le cadre de l'exécution du contrat.

Les informations relatives au **RESERVATAIRE** ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication, que pour les seules nécessités de gestion administrative ou d'actions commerciales ou pour satisfaire aux obligations légales ou réglementaires. Le **RESERVANT** ne collecte pas d'autre donnée à caractère personnel que celles qui lui sont fournies directement par le **RESERVATAIRE**.

1.15.2. Les finalités de traitement :

Les traitements réalisés par le **RESERVANT** ont, notamment, pour finalités :

- Administrer la vente
- Préparer et rédiger le contrat de réservation
- Préparer et rédiger l'acte de vente en état futur d'achèvement réitératif
- Réaliser et suivre l'exécution des contrats
- Gérer la relation avec le **RESERVATAIRE** devenu client après la signature de l'acte de vente réitératif,
- Respecter les obligations légales et réglementaires, notamment en matière la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme
- Recouvrer les fonds
- Réaliser des études statistiques ou des enquêtes de satisfaction,
- La prospection commerciale, la réalisation d'animations commerciales et de campagnes publicitaires

1.15.3. Communication à des tiers :

Le **RESERVANT** s'engage à ne transférer ces informations qu'aux services internes et prestataires ou sous-traitant intervenant dans le cadre du présent contrat, pour les besoins du contrat dans les limites nécessaires à l'exécution des finalités décrites ci-dessus.

1.15.4. Durée :

Les données à caractère personnel du **RESERVATAIRE** pourront être conservées pour la durée nécessaire à l'accomplissement de la finalité pour laquelle elles ont été collectées tel que mentionné ci-dessus. Elles seront ensuite supprimées. Par exception, ces données pourront être archivées pour gérer les réclamations et contentieux en cours ainsi que pour répondre à nos obligations légales et/ou réglementaires et/ou encore pour répondre aux demandes des autorités autorisées à en faire la demande.

1.15.5. Vos Droits :

Le **RESERVATAIRE** dispose d'un droit d'accès et de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, ainsi que le droit à la portabilité de ses données. Toute personne peut également s'opposer à tout moment, pour des raisons tenant à sa situation particulière, à ce que ces données à caractère personnel fassent l'objet d'un traitement. Il est précisé que l'exercice de certains de ces droits peut entraîner au cas par cas pour le **RESERVANT** l'impossibilité de fournir le produit ou le service.

Ces personnes peuvent aussi, à tout moment et sans frais, sans avoir à motiver leur demande, s'opposer à ce que ces données soient utilisées à des fins de prospection commerciale.

Vous pouvez exercer vos droits ainsi que contacter le délégué à la protection des données personnelles en lui adressant un courrier électronique à l'adresse suivante protectiondesdonnees@sogeprom.com ou en lui écrivant à SOGEPROM – Correspondant Protection des Données - 34-40, Rue Henri Regnault Immeuble Ampère e+ 92400 COURBEVOIE.

Vous avez le droit d'introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL), autorité de contrôle en charge du respect des obligations en matière de données à caractère personnel.

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 **RESERVATAIRE** est informé qu'il peut retirer ce consentement, étant rappelé que ce retrait est sans incidence sur la licéité du traitement de ces données nécessaires à l'exécution du présent contrat.

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

II – PROJET – CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Consistance générale du projet

Le **RESERVANT** se propose d'entreprendre la construction d'un ensemble immobilier sur un terrain dont l'assiette foncière est située à **Balma (31130), 23 Avenue de la Plaine** et figure au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
BT	145		1503
BT	163		109
BT	165		1399
Contenance totale :			3011 m²

Il est ici précisé que ces références cadastrales pourront faire l'objet d'un remaniement en vue d'une nécessité administrative.

Cet ensemble immobilier sera soumis au régime de la copropriété et fera l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division qui sera établi avant la signature de l'acte authentique constatant la vente en l'état futur d'achèvement, aux termes d'un acte à recevoir par **Maître ALALOUF, Notaire à Toulouse, 30 Boulevard Maréchal Leclerc**.

Un exemplaire de l'état descriptif de division - règlement de copropriété, ou de son projet définitif, sera adressé au **RESERVATAIRE** préalablement à la signature de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement.

Dans le cas où le **RESERVANT** réaliserait l'ensemble immobilier, il s'oblige à rendre son terrain d'assiette compatible avec l'usage principal d'habitation auquel il le destine, en considération des autorisations administratives obtenues pour la réalisation de l'ensemble immobilier, et conformément à la réglementation en vigueur à la date du dépôt desdites autorisations administratives.

2.2 Situation au plan foncier

2.2.1 Assiette foncière

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

2.2.2 Situation Administrative

Le projet de construction de l'ensemble immobilier a fait l'objet d'un arrêté de permis de construire n° **PC 03104421C0008** délivré le **29 Mars 2021**.

Le **RESERVANT** se réserve le droit, sans que le concours du **RESERVATAIRE** 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 en moins le nombre de logements, leur composition et leur répartition, de modifier les annexes, à la seule exception des Biens objets des présentes.

2.3 Notaires

2.3.1. Notaire du RESERVANT :

Les plans, documents descriptifs, règlement de copropriété et état descriptif de division, et tout acte modificatif éventuel seront déposés au rang des minutes de l'office notarial de :

Maître ALALOUF
SCP BL NOTAIRES
NOTAIRES ASSOCIES
30 Boulevard Maréchal Leclerc
BP 48002
31080 TOULOUSE Cedex 6
Standard : 05 34 45 52 52

Chez qui les actes de vente seront signés.

2.3.2. Notaire du RESERVATAIRE (le cas échéant) :

2.4 Dépôt de garantie

Les dépôts de garantie des réservataires de cette opération seront déposés auprès de l'office notarial sus-dénommée au sein duquel exerce le notaire susnommé.

2.5 Assurances dommages-ouvrage – C.N.R.

En application des [articles L. 242-1 et suivants du Code des assurances](#), le **RESERVANT** souscrira préalablement à l'ouverture du chantier des assurances « Dommages-Ouvrage » concernant l'ensemble immobilier dont dépendent les Bens objet des présentes.

En outre le **RESERVANT** souscrira auprès de la même Compagnie, des polices d'assurance « Constructeur Non Réalisateur », et une police d'assurance « Tous Risques Chantier ».

2.6 Garanties

Il est ci-après sommairement récapitulé les garanties dont bénéficiera le **RESERVATAIRE** devenu acquéreur au titre de la vente en état futur d'achèvement :

TABLEAU RECAPITULATIF DES GARANTIES

Garantie	Délai	Point de départ	Texte
Vices de construction apparents ou défauts de conformité apparents (avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession)	1 mois (action dans l'année)	Le plus tardif des 2 événements : Réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	1642-1 et 1648 Code civil
Isolation phonique	1 an	Prise de possession	L111-11 C.C.H
Bon fonctionnement éléments d'équipements dissociables	2 ans	Réception	1792-3 Code civil
Dommages : <ul style="list-style-type: none"> ▪ compromettant la solidité de l'ouvrage ; ▪ rendant impropre l'ouvrage à sa destination ; ▪ ou bien affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables 	10 ans	Réception	1646-1, 1792 et 1792-2 Code civil

III - CONDITIONS PARTICULIERES

3.1 Le RESERVATAIRE

DESIGNATION DU RESERVATAIRE	DESIGNATION DU CO-RESERVATAIRE
Civilité / Nom : Prénoms : Né(e) à : Le : Nationalité : Profession : Adresse: Tél. portable : E-mail : Lequel/ Laquelle : Accepte <input type="checkbox"/> Refuse <input type="checkbox"/> que les notifications/correspondances liées au contrat de réservation et à l'acte de vente en l'état futur d'achèvement soient adressées par voie électronique à l'adresse e-mail ci-dessus. A défaut d'accord, l'ensemble des notifications/ correspondances s'effectuera par voie postale. Célibataire <input type="checkbox"/> Marié <input type="checkbox"/> Date du mariage : Lieu du mariage : Régime matrimonial : Contrat de mariage en date du : Reçu par Maître , Notaire à PACS <input type="checkbox"/> Conclu le Tribunal de Ou devant Maître , Notaire à Nombre et âge des enfants :	Civilité / Nom : Prénoms : Né(e) à : Le : Nationalité : Profession : Adresse Tél. portable : E-mail : Lequel/ Laquelle : Accepte <input type="checkbox"/> Refuse <input type="checkbox"/> que les notifications/correspondances liées au contrat de réservation et à l'acte de vente en l'état futur d'achèvement soient adressées par voie électronique à l'adresse e-mail ci-dessus. A défaut d'accord, l'ensemble des notifications/ correspondances s'effectuera par voie postale. Célibataire <input type="checkbox"/> Marié <input type="checkbox"/> Date du mariage : Lieu du mariage : Régime matrimonial : Contrat de mariage en date du : Reçu par Maître , Notaire à PACS <input type="checkbox"/> Conclu le Tribunal de Ou devant Maître , Notaire à Nombre et âge des enfants :

3.2 Désignation des locaux objet du présent contrat :

Dans l'ensemble immobilier situé à Balma (31130), 23 Avenue de la Plaine :

Appartement	
Type	_____
Bâtiment	_____
Etage	_____
Numéro commercial	_____
Surface habitable appartement	_____ m ²
Surface balcon à titre indicatif	_____ m ²
Surface terrasse à titre indicatif	_____ m ²
Emplacement de stationnement	
Niveau	_____
Numéro commercial	_____
Emplacement de stationnement	
Niveau	_____
Numéro commercial	_____
Annexes	
Numéro commercial	_____

Il est ici précisé que le numéro indiqué aux présentes correspond au numéro commercial, il peut être différent du numéro de lot qui le désignera dans l'état descriptif de division.

Le plan des biens réservés portant l'indication de la surface totale du logement (pièces principales, pièces annexes) est demeuré ci-joint et annexé aux présentes, après visa par les parties.

Pour l'exécution des travaux, le **RESERVANT** s'oblige à se conformer aux plans et notice descriptive annexés.

Le **RESERVANT** se réserve toutefois la possibilité d'apporter auxdits plans toutes modifications qui seraient rendues nécessaires pour leur réalisation définitive et notamment la modification de l'emplacement ou de l'emprise des gaines, faux plafonds, ou soffites. Le **RESERVANT** précise également que les cotes exprimées ne sont qu'indicatives, des différences d'un maximum de CINQ POUR CENT (5 %) de la surface habitable totale exprimée par eux étant tenue pour admissible et ne pouvant fonder aucune réclamation.

Les surfaces annexes pourront, elles, varier sans recours du **RESERVATAIRE**.

L'implantation des parkings et leurs dimensions seront susceptibles d'être modifiées. En effet, lors de la mise au point du dossier d'exécution technique par l'entreprise et l'architecte, des variations peuvent intervenir en fonction des nécessités techniques (nivellement des terrains, mitoyenneté, configuration des descentes de charges...) et réglementaires (bureau de contrôle, sécurité, concessionnaires, urbanisme...).

3.3 Prix

3.3.1 Le prix de vente TTC des lots ci-dessus désignés est de :

Prix total de l'acquisition :

En chiffres : _____ € , TVA à _____ %

En lettres : _____
_____ euros, TVA à _____ %

Lequel prix s'appliquant, savoir :

- **à l'appartement**, à hauteur de :

- En chiffres : _____ € , TVA à _____ %

- En lettres : _____
_____ euros, TVA à _____ %

- **au(x) parking(s)**, à hauteur de :

- En chiffres : _____ € , TVA à _____ %

- En lettres : _____
_____ euros, TVA à _____ %

- **au(x) parking(s)**, à hauteur de :

- En chiffres : _____ € , TVA à _____ %

- En lettres : _____
_____ euros, TVA à _____ %

3.3.2 Modalités de paiement :

Le prix sera payable selon les modalités suivantes :

	VERSEMENT	% CUMULE
OUVERTURE DU CHANTIER	5 %	5 %
AU TERRASSEMENT EN COURS	25 %	30 %
AU FONDATIONS ACHEVEES	5 %	35 %
AU PLANCHER BAS DU R+1	25 %	60 %
À LA MISE HORS D'EAU	10 %	70 %
À LA MISE HORS D'AIR	10 %	80 %
À L'ACHEVEMENT DES CLOISONS	10 %	90 %
A L'ACHEVEMENT DES TRAVAUX	5 %	95 %
À LA LIVRAISON	5 %	100 %

Ces modalités de versement sont conformes aux dispositions de l'article R. 261-14 du Code de la construction et de l'habitation.

Les appels de fonds seront effectués en fonction de l'avancement des travaux justifiés par des attestations du maître d'œuvre.

Tout retard dans leur paiement entraînera une pénalité calculée au taux de 1 % par mois de retard, prorata temporis à compter du 1^{er} jour de retard, à titre d'indemnité compensatrice du préjudice subi par le **RESERVANT**.

Le prix sus indiqué est FERME, DEFINITIF ET NON REVISABLE, TVA incluse au taux mentionné ci-dessous à l'article « Taxe sur la Valeur Ajoutée ».

3.3.3 Taxe sur la Valeur Ajoutée

Le prix de vente visé ci-dessus inclut la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux de 20 %.

La modification du taux de TVA fera la perte ou le profit du **RESERVATAIRE**, sans recours contre le **RESERVANT**.

3.3.4 Dispositions spécifiques au dispositif au dispositif d'investissement Pinel :

Pour l'application des dispositions d'investissement locatif de l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts ou des dispositions des articles L 31-10-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation relatives à l'attribution du prêt à taux zéro, telles que décrites à l'article 2 des Conditions générales, il est précisé que le bien est situé en zone (au sens du zonage défini par l'arrêté du 1^{er} aout 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du Code de la construction et de l'habitation) :

- Zone A
- Zone Abis
- Zone B1**
- Zone B2 ayant fait l'objet d'un agrément par le Préfet

- Zone C ayant fait l'objet d'un agrément par le Préfet
- Dans le périmètre d'un contrat de redynamisation de site de défense
- N'est situé dans aucune des zones ou périmètre susvisés et n'est par conséquent pas éligible au dispositif d'investissement locatif ou au prêt à taux zéro.

Il est ici précisé que si le bien est situé en zone B2 ou C ayant fait l'objet d'un agrément par le Préfet, celui-ci n'est plus éligible au dispositif d'investissement locatif et seules les dispositions relatives au PTZ restent à s'appliquer.

a. Dispositions spécifiques au dispositif d'investissement locatif Pinel

Pour l'application des dispositions de l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts relatives au dispositif d'investissement locatif Pinel,

Le réservataire déclare :

- Ne pas avoir l'intention de demander le bénéfice du dispositif d'investissement locatif Pinel prévu par l'article 199 novovicies du code général des impôts pour le bien ci-dessus désigné
- Avoir l'intention de demander le bénéfice du dispositif d'investissement locatif Pinel prévu par l'article 199 novovicies du code général des impôts pour le bien ci-dessus désigné.

Les conditions détaillées du dispositif d'investissement locatif dit « Pinel » sont disponibles sur simple demande.

L'attention du Réservataire est notamment attirée :

- sur le fait que tout décalage dans la signature de l'acte de VEFA et/ou dans le calendrier de livraison du logement est susceptible d'entraîner une modification du bénéfice de la réduction d'impôt.
- sur le fait que pour les actes d'acquisition signés à partir du 1^{er} janvier 2023, le montant de la réduction d'impôt est fonction de la date de dépôt du permis de construire, des caractéristiques du logement et de ses annexes et de sa localisation.

Dans le cas où le réservataire déclare demander le bénéfice de la réduction d'impôts Pinel, conformément aux exigences de l'article 199 novovicies du Code général des impôts et des dispositions du décret n° 2019-1426 du 20 décembre 2019 :

Le réservant indique que les frais et commissions directs et indirects compris dans le prix d'acquisition du logement TTC et ses éventuelles annexes sont de :

- ⇒% HT du prix de vente TTC représentant un montant estimatif de € HT
- ⇒% HT du prix de revient TTC de cette acquisition. Le prix de revient correspond à la somme du prix de vente TTC auxquels sont ajoutés les frais de notaire, forfaitisés à 2,5% du prix de vente TTC du logement (annexes et parking inclus).

Ces frais de commissions sont pris en charge par le réservant et déjà inclus dans le prix de vente

3.4 Réalisation de la vente

La signature de l'acte de vente interviendra à l'initiative du **RESERVANT** un mois après la notification faite au **RESERVATAIRE**, prévue à l'article « Délais – Notifications et correspondances » ci-dessus. Cette signature interviendra en l'étude du notaire du **RESERVANT** indiqué à l'article « Notaire du RESERVANT », dans les dix (10) jours ouvrés suivant l'expiration du délai d'un mois visé à l'article R.261-30 du Code de la construction et de l'habitation suite à la notification du projet d'acte, et prévisionnellement, à ce jour, dans les quatre mois de la réalisation des conditions suspensives stipulées à l'article 3.7.

3.5 Date prévisionnelle de livraison

La livraison de l'ensemble immobilier dont dépendront les Biens objets des présentes, interviendra prévisionnellement, sous réserve des cas de force majeure et/ou causes légitimes de suspension décrites à l'article « Date prévisionnelle de livraison » au I. du présent contrat, au plus tard le **4^{ème} TRIMESTRE 2023**.


3.6 Dépôt de garantie

Au titre du dépôt de garantie et en contrepartie de la présente réservation une somme de :

_____ € (_____ euros)

un virement bancaire établi auprès de **Maître ALALOUF**

Notaire susnommé, sur le compte ci-dessous :

Relevé d'identité Bancaire							
 Trésorerie Générale 1 place occitane 31039 TOULOUSE CEDEX	Domiciliation :						
	Code Banque	Code Guichet	N° de compte		Clé RIB		
	40031	00001	0000138964X		58		
Cadre réservé au destinataire du relevé	Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)						
	FR95	4003	1000	0100	0013	8964	X58
SCP BL NOTAIRES NOTAIRES ASSOCIES 30 BD MARECHAL LELCERC BP 48002 31080 TOULOUSE CEDEX 6	Identifiant International de la Banque (BIC)						
	CDCG FR PP						

En cas de virement, celui-ci devra parvenir sur le compte du notaire dont le RIB est ci annexé, dans un délai de 15 jour calendaire à compter de la date de fin du délai de rétractation sous peine de caducité de plein droit du présent contrat ci bon semble au réservant. Copie de l'ordre de virement devra être adressée sans délais au réservant.

Le présent contrat de réservation sera résolu de plein droit en cas de défaut ou d'insuffisance de provision ou d'opposition au paiement du chèque remis au titre du dépôt de garantie.

3.7 Conditions suspensives

Le présent contrat de réservation est conclu sous les conditions suspensives suivantes :

3.7.1 Signature de l'acte d'acquisition de l'assiette foncière de l'opération

Le présent contrat est soumis à la condition suspensive de la réalisation de l'intégralité des conditions suspensives affectant la ou les promesses de vente, dont le **RESERVANT** est titulaire et de la signature de l'acte authentique d'acquisition du ou des terrain(s) par le **RESERVANT**.

3.7.2 Caractère définitif du permis de construire

Le présent contrat est soumis à la condition suspensive du caractère définitif de l'arrêté de permis de construire susvisé.

3.7.3 Obtention d'une garantie financière d'achèvement

Le présent contrat est soumis à la condition suspensive de l'obtention d'une garantie financière d'achèvement, ou le cas échéant de la garantie de remboursement, prévues par les articles R. 261-17, R. 261-21 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

3.7.4 Absence de prescriptions archéologiques

Le présent contrat est soumis à la condition suspensive d'absence de prescriptions archéologiques formulées par les autorités compétentes dans le cadre de la réglementation en vigueur et imposant la conservation de tout ou partie du site, et/ou la modification du programme du RESERVANT, et/ou la réalisation de fouilles archéologiques.

3.7.5 Condition suspensive d'obtention de prêt

Le présent contrat de réservation est conclu sous la condition suspensive qu'il soit obtenu par le **RESERVATAIRE** une ou plusieurs offres définitives de prêts entrant dans le champ d'application des articles L. 312-1 à L. 312-36 du Code de la consommation.

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu au titre des caractéristiques financières des offres de prêts devant être obtenues :

- **Organisme prêteur** : Tout organisme bancaire

- **Apport personnel** : _____ €

- **Prêt(s)** : le RESERVATAIRE précise que le montant total emprunté sera de _____ €

- Prêt n°1 :

- Type de prêt : _____

- Montant maximum de la somme empruntée : _____
- Durée minimum de remboursement : _____
- Taux nominal d'intérêt maximum : _____ % l'an (hors assurances)

- Prêt n°2 :
- Type de prêt : _____
- Montant maximum de la somme empruntée : _____
- Durée minimum de remboursement : _____
- Taux nominal d'intérêt maximum : _____ % l'an (hors assurances)

- **Garantie** : que ce ou ces prêts soient garantis par une sûreté réelle portant sur les lots ou le cautionnement d'un établissement financier, à l'exclusion de toute garantie personnelle devant n'émaner de personnes physiques (sauf le cas de garanties personnelles devant être consenties par les associés et gérant de la société qui se rendrait acquéreur).

Le **RESERVATAIRE** s'oblige à déposer le ou les dossiers de demande de prêt dans le délai de quinze (15) jours calendaires à compter de la signature des présentes, auprès d'au moins deux établissements financiers différents.

Dans les huit (8) jours de ce ou ces dépôts, il s'engage à justifier au **RESERVANT** par lettre recommandée avec accusé de réception du dépôt du ou des dossiers de demande de prêt.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'une ou plusieurs offres définitives de prêts dans les soixante (60) jours calendaires des présentes.

Cette obtention devra être portée à la connaissance du **RESERVANT** par le **RESERVATAIRE**.

Le **RESERVATAIRE** déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :

- les charges résultant de l'ensemble de ses emprunts n'excèdent pas les plafonds admis par les banques.
- il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.
- il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité.
- il déclare avoir connaissance des dispositions de l'article 1178 du Code civil lequel dispose que :

« La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement. »

Pour pouvoir bénéficier de la protection de la présente condition suspensive, le **RESERVATAIRE** devra :

- justifier du dépôt de ses demandes de prêts auprès d'au moins deux (2) banques ou établissements financiers différents et du respect de ses obligations aux termes de la présente condition suspensive,
- justifier avoir fourni avec diligence les précisions et justifications demandées par eux,

- et se prévaloir, au plus tard à la date ci-dessus, par télécopie ou courrier électronique confirmés par courrier recommandé avec avis de réception adressé au **RESERVANT**, de la non obtention d'une ou plusieurs offres de prêts ou de refus de prêts devant émaner d'au moins deux banques ou établissements financiers différents.

Dans le cas où le **RESERVATAIRE** n'aurait pas apporté la justification requise dans un délai de huit (8) jours calendaires suivant la mise en demeure qui lui sera faite par le **RESERVANT**, ce dernier pourra se prévaloir de la caducité des présentes.

Par suite, le **RESERVANT** retrouvera son entière liberté mais le **RESERVATAIRE** ne pourra recouvrer le dépôt de garantie qu'il aura, le cas échéant, versé qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du ou des prêts, et que la condition n'est pas défaillie de son fait ; à défaut, le dépôt de garantie restera acquis au **RESERVANT** en application des dispositions de l'article 1178 du Code civil sus-relatées.

Jusqu'à l'expiration du délai de huit (8) jours calendaires suivant mise en demeure ci-dessus, le **RESERVATAIRE** pourra renoncer au bénéfice de la condition suspensive légale de l'article L. 312-16 du Code de la consommation, soit en acceptant des offres de prêts à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces offre et acceptation au **RESERVANT**, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt et en doublant cette volonté nouvelle de la mention manuscrite voulue par l'article L. 312-17 dudit Code ; cette volonté nouvelle et la mention feraient, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au **RESERVANT**.

OU :

3.7.5 Absence de condition suspensive d'obtention de prêt

3.7.5.1. En cas de signature manuscrite

Il est ici rappelé que si le **RESERVATAIRE** déclare qu'il paiera en totalité le prix de vente de ses deniers personnels et sans l'aide, ni directement ni indirectement, même partiellement, d'un prêt, ou que le ou les prêts qui sont nécessaires à son financement ont été obtenus par lui, il apposera ci-dessous, avant sa signature, la mention manuscrite visée, prescrite par l'article L 312-17 du Code de la consommation (article 18 de la loi n°79-596 du 13 juillet 1979). Par suite de quoi, le présent contrat de réservation ne sera pas soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt, prévue par l'article L 312-16 du Code de la consommation (article 17 de la loi n°79-596 du 13 juillet 1979).

Afin de satisfaire aux exigences de l'article L.312-15 du Code de la consommation, le **RESERVATAIRE** déclare que pour assurer le financement total de son acquisition, il n'entend recourir à aucun prêt visé à l'article L.312-15 du Code de la consommation. En conséquence, le **RESERVATAIRE** ou, en cas de pluralité, chacune des personnes désignées sous ce vocable, porte ci-après de sa main la mention prescrite par l'article L. 312-17 dudit code et s'engage à réitérer cette mention manuscrite dans l'acte de vente si cette dernière se réalise.

Mention à écrire et signer par chacun des réservataires dans le cas d'un paiement de la totalité du prix de vente sans recours à un prêt

Je soussigné, M..., reconnais avoir été informé que si, contrairement à mes déclarations, je recours néanmoins à un prêt je ne pourrais me prévaloir des dispositions du code de la consommation relatives au crédit immobilier et spécialement de la condition suspensive de l'obtention de ce prêt."

Signature

3.7.5.2 – En cas de signature électronique :

Il est ici rappelé que si le **RESERVATAIRE** déclare qu'il paiera en totalité le prix de vente de ses deniers personnels et sans l'aide, ni directement ni indirectement, même partiellement, d'un prêt, ou que le ou les prêts qui sont nécessaires à son financement ont été obtenus par lui, il apposera ci-dessous, avant sa signature, la mention manuscrite visée, prescrite par l'article L.312-17 du Code de la consommation (article 18 de la loi n°79-596 du 13 juillet 1979). Par suite de quoi, le présent contrat de réservation ne sera pas soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt, prévue par l'article L.312-16 du Code de la consommation (article 17 de la loi n°79-596 du 13 juillet 1979).

Afin de satisfaire aux exigences de l'article L.312-15 du Code de la consommation, le **RESERVATAIRE** déclare que pour assurer le financement total de son acquisition, il n'entend recourir à aucun prêt visé à l'article L.312-15 du Code de la consommation. En conséquence, le **RESERVATAIRE** ou, en cas de pluralité, chacune des personnes désignées sous ce vocable, porte ci-après de sa main la mention prescrite par l'article L.312-17 dudit code et s'engage à réitérer cette mention manuscrite dans l'acte de vente si cette dernière se réalise.

Conformément aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1174 du Code civil, prévoyant que « *Lorsqu'est exigée une mention écrite de la main même de celui qui s'oblige, ce dernier peut l'apposer sous forme électronique si les conditions de cette apposition sont de nature à garantir qu'elle ne peut être effectuée que par lui-même* », le **RESERVATAIRE** appose sous forme électronique la mention suivante :

"Je déclare ne pas avoir recours à un ou plusieurs prêt(s) pour le financement de l'acquisition objet du présent contrat de réservation. Je reconnais avoir été informé(e) que si j'avais néanmoins recours à un ou plusieurs prêt(s), je ne pourrai me prévaloir des dispositions de la Loi n°79-596 du 13 juillet 1979, pour considérer le présent contrat de réservation caduc et demander la restitution du dépôt de garantie."

L'apposition sous forme électronique de cette mention résulte d'une signature.

3.7.6 Condition suspensive de revente d'un bien en résidence principale (clause pour signature électronique)

Le **RÉSERVATAIRE** déclare que la vente est soumise à la revente d'un bien en résidence principale

Le présent contrat est soumis à la condition suspensive de la signature par le **RESERVATAIRE** d'un compromis de vente portant sur sa résidence principale dans un délai de quatre (4) mois à compter de la signature du présent contrat par les parties.

Le **RESERVATAIRE** s'engage à justifier au **RESERVANT** par lettre recommandée avec accusé de réception de la signature dudit compromis de vente dans les huit (8) jours de sa signature.

Si cette condition suspensive n'est pas réalisée dans le délai de quatre (4) mois susvisé, le présent contrat sera caduc et le bien redeviendra disponible à la vente sauf accord exprès contraire des parties.

Le **RÉSERVATAIRE** déclare que la vente n'est pas soumise à la revente d'un bien en résidence principale.

3.8 Faculté de substitution

La réalisation du contrat de réservation pourra avoir lieu au profit du **RESERVATAIRE** ou au profit de toute personne morale dont le **RESERVATAIRE** sera associé majoritaire, mais dans ce cas, le **RESERVATAIRE** restera tenu solidairement avec le substitué au paiement du prix, des frais et à l'exécution des conditions et charges.

En acceptant d'être substitué dans le bénéfice du présent contrat de réservation, le substitué sera de plein droit tenu de toutes les obligations du **RESERVATAIRE** dans les termes du présent contrat de réservation ; la substitution ne pourra en aucune manière aggraver la situation du **RESERVANT** ou restreindre la portée des stipulations des présentes.

Dans ce cas, le **RESERVATAIRE** restera solidairement tenu avec son substitué de la bonne exécution des obligations qui sont les siennes au titre du présent contrat de réservation.

La substitution devra être notifiée par lettre recommandée avec avis de réception au **RESERVANT**, ou par exploit d'huissier et au plus tard 15 jours ouvrés avant la signature prévue de l'acte de vente.

La substitution ne pourra être opposée au réservant qu'une seule fois et sous la condition que sa notification au **RESERVANT** soit accompagnée des documents suivants :

les personnes morales devront fournir :

- Extrait Kbis et statuts de la personne morale substituée
- pièces d'identité et justificatifs de domicile des bénéficiaires effectifs

Et sous réserve de validation du service conformité de ce dernier ;

A défaut du respect des conditions énoncées ci-dessus, la substitution sera inopposable au **RESERVANT**.

Le **RESERVATAIRE** fera, en cas de substitution, son affaire personnelle du remboursement du dépôt de garantie par le substitué.

Si l'article L271-1 du Code de la Construction et de l'habitation est applicable à la vente, le substitué aura un droit de rétractation en application dudit article. L'exercice par le substitué de ce droit n'impliquera pas rétractation du substituant, seule la substitution étant dans ce cas nulle et non avenue.

3.9 Traitement des réclamations - Médiation

En cas de désaccord ou de litige concernant l'exécution du présent contrat, les Parties s'engagent à mettre tous les moyens en œuvre pour trouver une solution amiable à leurs différends, dans un délai raisonnable.

En outre, conformément à l'article L.156-1 du Code de la consommation, le **RESERVATAIRE** est informé qu'en cas de litige avec le **RESERVANT** concernant l'exécution des présentes, il aura la possibilité de saisir un médiateur de la consommation, et que le **RESERVANT** relève du médiateur suivant :

Association **MEDIMMOCONSO**, 3 avenue Adrien Moisant, 78400 CHATOU
(<http://medimmoconso.fr>).

Les Parties conviennent de soumettre tous différends qui ne seraient pas réglés à l'amiable entre elles ou à l'issue d'une médiation, à la compétence exclusive des Tribunaux du lieu de situation de l'ensemble immobilier.

Fait à _____ pour le **RESERVATAIRE**,

Le _____

Fait à _____ pour le **RESERVANT**,

Le _____

En _____ exemplaires (1 exemplaire par signataire et 1 exemplaire pour le notaire).

Signatures :

LE RESERVANT

LE RESERVATAIRE

ANNEXES

- Notice d'information précontractuelle
- Plan masse
- Plans de l'appartement
- Plan du ou des emplacement(s) de stationnement,
- Notice descriptive
- Etat des risques et pollution
- Document d'information – Plan d'exposition au bruit d'un aéroport