

# CONTRAT DE RÉSERVATION

LOT COPROPRIÉTÉ TVA 20%

Résidence :

.....

Réservataire :	.....		
Co-Réservataire :	.....		
N° Appartement	.....	Étage	.....
N° Stationnement	.....	Niveau	.....
N° Stationnement	.....	Niveau	.....

# 1 - CONDITIONS GÉNÉRALES

Entre les soussignés :

D'une part,

La Société dénommée aux conditions particulières du présent contrat,  
Ci-après dénommée le **RÉSERVANT**

Et,

D'autre part,

La ou les personnes dénommées aux conditions particulières du présent contrat, agissant solidairement entre elles, en cas de pluralité de réservataires,  
Ci-après dénommé(es) le **RÉSERVATAIRE**

## IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Le **RÉSERVANT** a acquis - ou a entrepris d'acquérir - un terrain sur lequel il projette d'édifier un ensemble immobilier à usage principal d'habitation et dont les caractéristiques sont reprises aux conditions particulières, ledit ensemble étant soumis au statut du droit de la copropriété.

Cet ensemble immobilier est réalisable en une ou plusieurs tranches. Dans les tranches autres que celle concernant le bien objet des présentes, le **RÉSERVANT** se réserve expressément toute liberté quant à la nature et au délai d'exécution des constructions prévues, avec la faculté de ne pas réaliser ou de modifier les constructions projetées.

La consistance et les caractéristiques techniques de cet immeuble résultent:

- De la note technique sommaire dite « notice descriptive » annexée au présent contrat et signée des deux parties,
- Du plan de masse prévisionnel de l'immeuble à réaliser annexé au présent contrat et signé des deux parties,
- Du plan prévisionnel des locaux choisis par le **RÉSERVATAIRE** annexé au présent contrat et signé des deux parties, étant ici précisé que la surface habitable est susceptible de varier en fonction des techniques de construction choisies, dans la limite de CINQ POUR CENT, limite admissible ne donnant lieu à aucune réclamation.

La surface est appréciée globalement et non pièce par pièce. En cas de pluralité de locaux de même nature compris dans la même vente, il y aura éventuellement compensation entre eux.

Le **RÉSERVANT** a obtenu - ou a entrepris d'obtenir - un permis de construire dont les caractéristiques sont reprises aux conditions particulières.

Il est précisé que la responsabilité du **RÉSERVANT** ne saurait être recherchée et engagée à raison de tous conseils et/ou contrats souscrits par le **RÉSERVATAIRE** auprès d'un tiers au présent contrat notamment lors de la conclusion d'un contrat de gestion locative, d'un contrat de prêt immobilier, etc...

## CECI EXPOSE, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

### ARTICLE 1 - RÉSERVATION

Par le présent contrat le **RÉSERVANT** confère au **RÉSERVATAIRE** qui accepte, la faculté d'acquérir par préférence à tout autre, aux conditions ci-après fixées, l'immeuble ci-après désigné aux conditions particulières, ainsi que la quote-part afférente à ce lot des parties communes de l'ensemble immobilier et/ ou le cas échéant adhérer à une ASL (Association Syndicale Libre) pour la gestion des parties communes de l'opération.

### ARTICLE 2 - CONDITIONS RÉVOCATOIRES

En vue de la réalisation de l'opération, le **RÉSERVANT** procède à des études préalables portant sur la faisabilité juridique, administrative, commerciale, financière et technique.

Si ces études font apparaître l'impossibilité de mener à bien l'opération telle qu'envisagée initialement, le **RÉSERVANT** aura la possibilité de modifier le projet ou bien le **RÉSERVANT** aura la possibilité d'y renoncer, ce que le **RÉSERVATAIRE** accepte d'ores et déjà.

Dans le cas où le **RÉSERVANT** renoncerait à l'opération, la présente réservation serait réputée nulle et non avenue, chaque partie étant alors libérée de tout engagement, sans indemnité de part et d'autre, et le dépôt de garantie dont il est parlé ci-après étant restitué au **RÉSERVATAIRE** dans un délai de 3 mois. Il en irait de même dans le cas où le **RÉSERVANT** n'aurait pas, dans ledit délai, obtenu le permis de construire visé aux conditions particulières.

### ARTICLE 3 - DÉLAI D'EXÉCUTION DES OUVRAGES

Le **RÉSERVANT** prévoit que les locaux, objets du présent contrat, seront achevés à la date prévisionnelle indiquée à l'article 3 des conditions particulières.

La date prévisionnelle de livraison pourra être modifiée jusqu'à l'acte authentique de vente pour tenir compte de l'avancement réel de l'opération. Sous réserve des stipulations mentionnées dans l'acte de vente, le réservataire est informé qu'un courrier lui sera adressé lui indiquant la date de livraison de son bien et les conditions dans lesquelles il pourra en prendre possession.

Ce délai sera suspendu en cas de survenance d'une ou plusieurs causes légitimes.

Sont notamment considérés comme causes légitimes de report de délai de livraison, les événements suivants:

- Les intempéries au sens de l'article L.5424-8 du code du travail qui dispose : « Sont considérées comme intempéries, les conditions atmosphériques et les inondations lorsqu'elles rendent dangereux ou impossible l'accomplissement du travail eu égard soit à la santé ou à la sécurité des salariés, soit à la nature ou à la technique du travail à accomplir. » Le maître d'œuvre constate les journées d'intempéries et leurs conséquences. Ainsi sont comptées comme journées d'intempéries celles où

le travail est arrêté, comme celles pour lesquelles une impossibilité technique à poursuivre les travaux a été validée par le maître d'œuvre. Les relevés de la Station Météorologique la plus proche et communiqués par MÉTÉO FRANCE servent de justificatifs.

- Les retards résultant de la liquidation des biens, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises
- Les retards résultant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par le RÉSERVANT devenu la Société vendeuse au RÉSERVATAIRE devenu l'acquéreur, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'Œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant) y compris sous-traitants.
- Les retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci.
- Les retards imputables aux compagnies concessionnaires de service public ou mission de service public (E.D.F. - G.D.F. - France TÉLÉCOM. - Compagnie des Eaux, etc...)
- La grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs.
- Les impératifs de sécurité
- La résiliation d'un marché de travaux due à la faute d'une entreprise
- Les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériels et matériaux consécutives à un désordre du marché à l'échelle nationale ou régionale
- Les retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants, pollution...) 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
- Les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au vendeur.
- Les troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier, attentats, mouvements de rue, incendies, inondations, catastrophes naturelles...
- Les travaux supplémentaires ou modificatifs sollicités par l'acquéreur et acceptés par le vendeur
- Les retards ou défauts de paiement de l'acquéreur tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le vendeur aurait accepté de réaliser.
- Les retards dans l'exercice par l'acquéreur de ses choix de matériaux et d'éléments d'équipement laissés à son initiative ; à cet effet l'acquéreur s'engage d'ores et déjà à déférer, dans le délai de quinze jours, à la demande du vendeur d'exercer ses choix personnels des éléments d'équipement et matériaux garnissant ses locaux privatifs
- Les retards résultant d'épisode épidémique ou pandémique et notamment les conséquences directes ou indirectes de toutes mesures prises pour y répondre tant par les pouvoirs publics que par les différents intervenants privés ; cela sans priver pour autant les autres causes légitimes de suspension des délais de trouver leur origine dans ledit épisode épidémique ou pandémique, la présente cause légitime de suspension de délais étant indépendante de toutes les autres causes légitimes prévues aux présentes.

Ces différentes circonstances auraient pour effet de retarder la livraison du bien vendu d'un temps égal au double à celui effectivement enregistré, en raison de leur répercussion sur l'organisation générale du chantier.

Dans un tel cas, la justification de la survenance de l'une de ces circonstances sera apportée par le RÉSERVANT au RÉSERVATAIRE par une lettre du Maître d'œuvre précisant les causes du retard dans la réalisation de l'ouvrage.

Dans le cas où le RÉSERVATAIRE désirerait faire des travaux supplémentaires avant l'achèvement de la construction, cette demande de travaux supplémentaires vaudra renonciation au délai de livraison initialement prévu.

Un nouveau délai de livraison sera alors convenu lors de la signature de l'avenant prévoyant les travaux à réaliser.

Cette demande ne pourra, en aucun cas, faire obstacle au règlement des appels de fonds correspondant à l'avancement de la construction tel que défini au présent contrat.

Il est également rappelé que la non finition des parties communes ou des ouvrages d'intérêt commun ne saurait être invoquée par le RÉSERVATAIRE comme une cause d'empêchement de livraison dès lors que les parties qui lui seront vendues seront habitables ou utilisables en conformité de leur destination, conformément aux dispositions de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

#### ARTICLE 4 - PRIX

Le présent contrat est conclu à un prix prévisionnel tel qu'il ressort à l'article 4 des conditions particulières. Ce prix s'entend taxe à la valeur ajoutée (TVA) incluse, à l'exclusion des frais de l'acte de vente, de règlement de copropriété et éventuellement d'emprunt.

Ce prix sera ferme, définitif et non révisable si l'acte authentique est régularisé dans le délai maximum fixé à l'article 6 des Conditions générales (paragraphe 2).

Au cas où l'acte authentique n'aurait pas été signé par le RÉSERVATAIRE à l'expiration du délai susvisé, le prix sera actualisé en fonction de la variation de l'indice B.T. 01. L'indice de base est le dernier indice publié au jour des présentes.

L'indice de révision à appliquer pour déterminer le prix actualisé est le dernier publié au jour de la signature de l'acte de vente.

En cas d'augmentation ou de diminution du taux de la TVA en vigueur à la date de la signature du présent contrat de réservation, le prix sera majoré ou diminué de l'incidence de cette modification.

Le prix sera stipulé payable en fonction de l'article R 261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'échelonnement sera le suivant (en pourcentages cumulés) :

### **VERSEMENT EN POURCENTAGES CUMULES**

• Dépôt de garantie	5%
• Terrassement pour fondation en cours	30%
• Achèvement des fondations	35%
• Plancher haut Rez-de-Chaussée	65%
• Mise hors d'eau	70%
• Achèvement des cloisons	90%
• Achèvement des travaux	95%
• Remise des clés	100%

Les fractions payables en fonction de l'état d'avancement des travaux atteints au jour de la signature de l'acte de vente sont exigibles immédiatement lors de cette signature.

Le dépôt de garantie éventuellement versé lors de la signature du contrat de réservation (maximum 5%) s'imputera sur la partie du prix exigible le jour de la signature de l'acte authentique.

Tout versement non effectué à une échéance donnera lieu à un intérêt de 1% par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier. Le versement de cet intérêt devra intervenir préalablement à tout autre paiement. Cette stipulation ne peut en aucun cas valoir accord de délai de paiement.

### **ARTICLE 5 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION**

Le mode de financement des locaux et du paiement des sommes exigibles sont indiqués à l'article 7 des conditions particulières. Dans le cas où le RÉSERVATAIRE déclare avoir l'intention de solliciter un ou plusieurs prêts pour le financement de l'acquisition des locaux désignés à l'article 7 des conditions particulières, le présent contrat est consenti et accepté sous la condition suspensive de leur obtention.

Les parties déclarent expressément que la présente condition suspensive est stipulée dans le seul intérêt du RÉSERVATAIRE, ce dernier pouvant renoncer à son bénéfice et notifier à tout moment au RÉSERVANT qu'il dispose de sommes nécessaires pour le lancement de l'opération.

Cette notification devra contenir la mention manuscrite prévue aux articles L313-40 et suivants du Code de la Consommation.

Si le RÉSERVATAIRE n'a pas l'intention d'emprunter, il appose la mention manuscrite de renonciation à l'obtention d'un prêt et, par suite, ne pourra pas bénéficier de la présente condition suspensive.

#### **1) DÉPÔT DU DOSSIER DE DEMANDE DE PRÊT (S)**

À titre de condition essentielle de la réservation, le RÉSERVATAIRE s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention du ou des prêts ci-dessus énoncés.

A cet effet, il s'engage à déposer auprès d'un ou des organismes bancaires de son choix toutes les pièces nécessaires à l'établissement du dossier de demande de prêt et ce, dans les meilleurs délais de la signature des présentes et à en justifier au RÉSERVANT.

Dans les 8 jours de ce ou ces dépôts, il s'engage à justifier au RÉSERVANT par tous moyens du dépôt du ou des dossiers de demande de prêt par la production d'une attestation de dépôt du dossier.

Le ou les prêts prévus ci-dessus seront réputés obtenus par le RÉSERVATAIRE dès réception par lui d'une ou plusieurs offres correspondant au montant total énoncé aux conditions particulières.

#### **2) DÉCISION DE L'ORGANISME PRÊTEUR**

Le RÉSERVATAIRE s'engage également à notifier au RÉSERVANT la décision du ou des organisme(s) prêteur(s) (les offres ou refus de prêt) auquel il aura expressément mentionné les dispositions du présent article et ce dans un délai expirant au plus tard 45 jours après la notification du présent contrat au sens de l'article 8 des présentes.

À défaut de la réception de cette lettre dans le délai précité, le RÉSERVANT aura la faculté de mettre en demeure le RÉSERVATAIRE de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou de la défaillance de la condition. Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu.

Passé ce délai de 8 jours sans que le RÉSERVATAIRE n'ait apporté les justifications, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit, sans autre formalité. Dans cette hypothèse, le RÉSERVANT retrouvera son entière liberté mais le RÉSERVATAIRE 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 prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait ; à défaut, le dépôt de garantie restera acquis au RÉSERVANT.

### **ARTICLE 6 - MODALITÉS JURIDIQUES ET RÉALISATION DE LA VENTE**

Dès que la réalisation du projet susvisé est possible, le RÉSERVANT s'oblige envers le RÉSERVATAIRE qui accepte cet engagement, à lui offrir de réaliser l'acquisition des locaux désignés dans les conditions particulières. La vente des fractions d'immeubles objet du présent contrat se fera sous la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement, conformément aux dispositions de l'article 1601-3 du Code Civil et des articles L261-10 et R261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation.

Le RÉSERVANT, ou le Notaire agissant pour son compte, devra alors notifier au RÉSERVATAIRE, par lettre recommandée avec accusé de réception, un mois au moins avant sa signature, le projet d'acte de vente, en lui précisant la date à partir de laquelle pourra être signé ledit acte de vente. L'acte de vente sera reçu par le notaire désigné à l'article 8 des conditions particulières dans un délai maximum de dix jours qui suivra cette date.

Le RÉSERVATAIRE sera considéré comme renonçant à l'acquisition, s'il ne répond pas à cette offre et s'il n'effectue pas les versements prévus à l'article quatre du présent contrat.

Le défaut de signature de l'acte notarié de vente dans les délais et conditions ci-dessus indiqués rendra au RÉSERVANT sa pleine et entière liberté, par la simple survenance du terme sans mise en demeure préalable, le RÉSERVATAIRE s'interdisant d'entraver de quelque manière que ce soit la libre disposition des locaux dont il s'agit.

Le dépôt de garantie restera acquis au RÉSERVANT.

L'acquisition sera garantie conformément aux articles R 261-17 à R 261-21 du Code de la Construction et de l'Habitation par l'intervention d'une banque, d'un établissement financier ou d'une société de caution mutuelle.

L'entrée en jouissance aura lieu après achèvement et paiement du solde du prix. Une inscription de privilège pourra être prise au profit du RÉSERVANT qui se réservera également l'action résolutoire.

#### **ARTICLE 7 - DÉPÔT DE GARANTIE**

En contrepartie de la présente réservation, le RÉSERVATAIRE verse sur un compte spécialement ouvert à son nom une somme représentant 5 p. 100 maximum du prix de vente prévisionnel.

Si le RÉSERVATAIRE paie cette somme par chèque, le RÉSERVANT aura alors la charge de la remise du chèque au dépositaire.

Le montant de cette somme, le nom et l'adresse du dépositaire sont mentionnés à l'article 6 des conditions particulières.

Cette somme, qui est indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente :

a) S'imputera sur la fraction du prix de vente exigible si celle-ci se réalise ;

b) Sera restituée sans indemnité de part et d'autre au bénéficiaire de la présente réservation dans les trois mois de sa demande dans les cas prévus à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

c) Sera acquise au RÉSERVANT qui ne pourra pas demander une quelconque autre indemnité et qui retrouvera sa pleine et entière liberté, si le RÉSERVATAIRE ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celles indiquées au b) du présent paragraphe ou si le RÉSERVATAIRE ne justifie pas du dépôt du dossier de demande de prêt dans les conditions de l'article 5 du présent contrat

d) Sera intégralement et immédiatement restituée, si le RÉSERVATAIRE use de son droit de rétractation dans le délai de dix jours prévu à l'article 8 du présent contrat.

e) Sera, intégralement et immédiatement, restituée par le tiers détenteur, sans indemnité de part ni d'autre, au RÉSERVATAIRE qui n'a pas obtenu le prêt visé à l'article 7 des conditions particulières du contrat, sous réserve des conditions stipulées à l'article 5 des conditions générales.

#### **ARTICLE 8 - NOTIFICATION DU CONTRAT - FACULTÉ DE RÉTRACTATION**

Conformément aux dispositions de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le présent contrat de réservation sera notifié 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 au RÉSERVATAIRE.

Le RÉSERVATAIRE aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant le contrat de réservation. Si le dixième jour du délai est un jour férié ou chômé (samedi ou dimanche), l'expiration du délai susvisé est reportée au premier jour ouvrable suivant.

La faculté de rétractation doit être exercée avant l'expiration de ce délai dans les mêmes formes que celles employées lors de la notification du présent contrat et ce sans avoir à justifier des motifs de sa décision, qui est irréversible. Il est ici précisé que la notification du contrat pourra se faire par exploit d'huissier.

En cas de rétractation exercée, comme dit ci-dessus, le présent contrat de réservation ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle.

#### **ARTICLE 9 - TRAVAUX MODIFICATIFS**

Le RÉSERVANT donne au RÉSERVATAIRE la possibilité de personnaliser les locaux faisant l'objet du présent contrat de réservation, cela au travers d'un choix limité et selon les conditions énoncées au sein d'un catalogue, dit catalogue des options, mis à sa disposition et rappelées succinctement ci-dessous. Le RÉSERVATAIRE accepte ces conditions sans réserve.

La possibilité de réaliser des travaux modificatifs est subordonnée à l'accord exprès du Maître d'œuvre et du RÉSERVANT qui pourront, le cas échéant, les refuser notamment en raison des contraintes réglementaires, techniques ou de chantier, notamment d'avancement, et ceci, sans avoir à en justifier au RÉSERVATAIRE.

Ces travaux seront réalisés exclusivement par les entreprises en charge de la construction de l'immeuble et ne pourront porter, ni sur les parties communes, ni sur des éléments touchant au respect du permis de construire et des règles de construction, tels les façades, les circulations communes, les ascenseurs, les colonnes de ventilation, les éléments porteurs de l'édifice les menuiseries extérieures, les balcons, les terrasses etc.

Pour le cas où le RÉSERVATAIRE souhaiterait faire réaliser des travaux par des entreprises de son choix, les travaux concernés ne pourront être réalisés qu'après la livraison et sous l'entière responsabilité du RÉSERVATAIRE

Ces travaux modificatifs acceptés par le RÉSERVANT feront l'objet d'un bon de commande distinct du présent contrat et leur coût sera à la charge du RÉSERVATAIRE.

Il est précisé que les travaux modificatifs ne pourront en aucun cas faire obstacle au règlement des appels de fonds correspondant à l'avancement de la construction tel que défini à l'article 4 du présent contrat.

Ces travaux modificatifs bénéficient des mêmes garanties de parfait achèvement et, le cas échéant, de bon fonctionnement que les prestations de même nature mentionnées dans la notice descriptive visée à l'article R.261-13 du code de la Construction et de l'Habitation.

#### **ARTICLE 10 - DISPOSITIONS DE LA LOI N°78-17 DU 6 JANVIER 1978 RELATIVE À L'INFORMATION, AUX FICHIERS ET AUX LIBERTÉS**

Le RÉSERVANT est géré par la société URBAT PROMOTION (société immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 352 588 727, située Résidence Oxygène 1401 Avenue du Mondial 98 - CS 68214 - 34965 Montpellier cedex 2), ces derniers interviennent comme Responsables de traitement conjoints dans le cadre du traitement de vos données personnelles.

Le tableau ci-dessous récapitule les finalités de données personnelles pour lesquelles URBAT et le RÉSERVANT traitent vos données personnelles :

<b>Finalités</b>	<b>Fondements juridiques</b>
Gestion administrative des réservataires	L'intérêt légitime de chaque Responsable de traitement
Gestion et suivi des dossiers de réservation (et des pièces subséquentes) tout au long des étapes de la construction (jusqu'à la fin des périodes de garantie)	L'exécution des relations contractuelles vous unissant au RÉSERVANT L'intérêt légitime d'URBAT
Gestion des contrats de réservation	L'exécution des relations contractuelles vous unissant au RÉSERVANT L'intérêt légitime d'URBAT
Gestion des paiements (y incluant le dépôt de garantie)	L'exécution des relations contractuelles vous unissant au RÉSERVANT L'intérêt légitime d'URBAT
Gestion et suivi du financement de l'acquisition	L'intérêt légitime de chaque Responsable de traitement
Gestion des rétractations	Le respect d'obligations réglementaires de chaque Responsable de traitement ou leur intérêt légitime pour les données qui excéderaient ce qui est strictement nécessaire au respect d'obligations réglementaires
Gestion des demandes afférentes à la gestion locative	L'intérêt légitime de chaque Responsable de traitement
Gestion des travaux modificatifs acquéreurs et gestion des options	L'exécution des relations contractuelles vous unissant au RÉSERVANT L'intérêt légitime d'URBAT
Levée et suivi des réserves	L'exécution des relations contractuelles vous unissant au RÉSERVANT L'intérêt légitime d'URBAT
Gestion des signatures électroniques	L'intérêt légitime de chaque Responsable de traitement
Gestion des demandes relatives aux investissements et acquisition immobiliers	L'intérêt légitime de chaque Responsable de traitement
Réalisation d'actions de prospection commerciale (traitement réalisé uniquement par URBAT en tant que Responsable de traitement)	L'intérêt légitime d'URBAT ou votre consentement s'il est requis par la réglementation
Gestion des avis des clients et des enquêtes de satisfaction (traitement réalisé uniquement par URBAT en tant que Responsable de traitement)	L'intérêt légitime d'URBAT
Gestion des fiches d'intermédiation ORIAS	Le respect d'obligations réglementaires de chaque Responsable de traitement
Gestion des contentieux	L'exécution des relations contractuelles vous unissant au RÉSERVANT L'intérêt légitime d'URBAT
Lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme	Le respect d'obligations réglementaires de chaque Responsable de traitement

Les données personnelles sont collectées par URBAT directement auprès des personnes concernées. Elles peuvent également avoir été transmises par les partenaires de URBAT (RÉSERVANT, notaires, partenaires de commercialisation, etc.).

De manière générale, URBAT et le RÉSERVANT traitent des catégories de données personnelles suivantes : des données d'identification (nom, prénom, coordonnées, etc.), votre situation matrimoniale, votre adresse email, des données relatives à vos souhaits de logement, des données relatives à vos souhaits d'investissement immobiliers, des données relatives aux travaux modificatifs, des données relatives à vos propriétés, à vos ressources, des données relatives aux contrats et aux paiements, des données relatives à vos projets de financement

Les informations collectées par URBAT et le RÉSERVANT et qui sont indispensables pour répondre aux finalités précitées sont identifiées par un astérisque sur les formulaires de collecte. Si vous ne renseignez pas ces champs obligatoires, URBAT et le RÉSERVANT pourrait ne pas être en mesure d'assurer le service concerné.

Vos données personnelles sont principalement communiquées/accessibles aux services commerciaux, informatiques, financiers et juridiques d'URBAT.

En dehors d'URBAT, vos données sont communiquées :

- Aux prestataires informatiques d'URBAT (y incluant notamment la dématérialisation et la signature électronique)
- Aux sous-traitants intervenants à des fins de prospection commerciale (routage, etc.)
- Aux partenaires intervenant dans le cadre de la gestion des contrats : notaires, établissements de crédit, sociétés de recouvrement, etc.
- Aux prestataires d'URBAT en charge de la levée des réserves
- Aux syndicats de copropriété des immeubles concernés
- A la maison-mère d'URBAT

Les sous-traitants agissant selon les instructions d'URBAT seront tenus de mettre en œuvre les mesures de protection appropriées. Si certains des partenaires d'URBAT se trouvent hors de l'Union Européenne, nous nous assurerons que les transferts sont réalisés conformément aux exigences réglementaires françaises (par exemple, mise en place de clauses contractuelles adoptées par la Commission européenne). Vous pouvez contacter notre société pour obtenir de plus amples informations sur ces sujets ainsi qu'une copie des documents pertinents.

Les données personnelles traitées par URBAT et le RÉSERVANT sont conservées conformément à la réglementation relative à la protection des données et selon les durées des prescriptions légales. Ainsi, par exemple :

- Les données afférentes aux clients sont conservées pour la durée du contrat augmentée de trois ans ;
- Les données afférentes aux prospects sont conservées 3 ans à compter du dernier contact commercial ;

Vous bénéficiez des droits suivants :

- Vous avez le droit de demander l'accès et la rectification de vos données personnelles.
- Vous avez le droit de demander la limitation du traitement de vos données personnelles, (i) si vous contestez l'exactitude de vos données pendant la durée nous permettant de vérifier l'exactitude de ces dernières, (ii) si vous considérez que nous traitons illicitement vos données et que vous exigez une limitation de leur utilisation plutôt qu'un effacement, (iii) si nous n'avons plus besoin de vos données au regard des finalités visées ci-dessus mais que celles-ci sont encore nécessaires pour la constatation, l'exercice ou la défense de vos droits en justice, (iv) en cas d'exercice de votre droit d'opposition pendant la durée de vérification portant sur le point de savoir si les motifs légitimes que nous poursuivons prévalent sur les vôtres.
- Vous avez le droit de demander la suppression de vos données personnelles.
- Vous avez le droit de demander à exercer votre droit d'opposition vis-à-vis des traitements exploités pour des raisons tenant à votre situation particulière.
- Vous avez le droit vous opposer, à tout moment et sans motif, à la prospection commerciale.
- Vous avez le droit de ne pas faire l'objet d'une décision fondée exclusivement sur un traitement automatisé et produisant des effets juridiques vous concernant ou vous affectant de manière significative.
- Vous avez le droit d'exercer votre droit à la portabilité des données, ce qui vous donne le droit d'obtenir une copie de vos données ou de les transférer à un tiers dans un format structuré et couramment utilisé et lisible par une machine.
- Vous avez le droit de retirer votre consentement à tout moment lorsque le traitement de vos données est fondé sur ce consentement.
- Vous disposez également du droit de formuler des directives concernant la conservation, l'effacement et la communication de vos données à caractère personnel post-mortem.

Ces droits peuvent être exercés, à tout moment, en envoyant un courrier électronique à l'adresse [rgpd@urbat.com](mailto:rgpd@urbat.com) ou un courrier postal à l'adresse suivante URBAT Promotion, Immeuble Oxygène, 1401 Avenue du Mondial 98, CS 68214, MONTPELLIER Cedex 2 (34965).

Vous pouvez également - si vous le souhaitez - introduire toute réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL). Des informations supplémentaires sont accessibles sur son site Internet [www.cnil.fr](http://www.cnil.fr)

Nous vous invitons également à consulter notre Politique de protection des données personnelles sur notre site Internet <https://www.urbat.com/>

#### **ARTICLE 11 - DÉMARCHAGE TÉLÉPHONIQUE**

Le RÉSERVANT - en tant que responsable du traitement des données - informe le RÉSERVATAIRE de son droit à s'inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique auprès de Bloctel : [www.bloctel.gouv.fr](http://www.bloctel.gouv.fr) conformément à l'article L223-2 du Code de la Consommation.

#### **ARTICLE 12 - INTERDICTION DE PÉNÉTRER SUR LE CHANTIER**

Il est rappelé au RÉSERVATAIRE que pour des raisons de sécurité et de responsabilité, il lui est strictement interdit de pénétrer sur le chantier ce à quoi il s'engage. Il est précisé ici que ce dernier renonce à tous recours s'il lui advenait de passer outre cette interdiction.

Le RÉSERVANT pourra organiser des visites et ce en coordination avec le coordonnateur Sécurité Protection Santé, le maître d'œuvre d'exécution et les entreprises. Il en avertira au préalable le RÉSERVATAIRE.

### **ARTICLE 13 - ÉTAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

Il est rappelé que conformément à l'article L125-5 du Code de l'Environnement, les RÉSERVATAIRES ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le RÉSERVANT ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

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

À cet effet, un état des risques naturels et technologiques de moins de 6 mois est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

Conformément à ces articles, dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques fourni par le RÉSERVANT, est annexé aux présentes.

Ce document fera également l'objet d'un dépôt de pièces au rang des minutes du notaire de l'opération et ce préalablement à la signature de l'acte de vente.

### **ARTICLE 14 : PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT**

Conformément à l'article L112-11 du Code de l'urbanisme, lorsque des immeubles non bâtis constructibles situés dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit font l'objet de vente, un document informant de cette situation est communiqué au futur acquéreur.

Le cas échéant, ce document sera annexé au présent contrat et le réservataire déclare d'ores et déjà en avoir pris connaissance.

### **ARTICLE 15 - LES GARANTIES LÉGALES EN VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT**

La garantie des vices et des défauts de conformité apparents (art. 1642-1 et 1649 al 2 C. civ.)

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie des vices de construction ou défauts de conformité apparents.

L'acquéreur doit, à peine de forclusion, agir en justice contre le vendeur dans le délai d'un an à compter soit de la réception des travaux, soit du mois qui suit la prise de possession du bien vendu.

La garantie biennale (art. 1792-3 C. civ.)

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu du bon fonctionnement des éléments d'équipements dissociables du bien vendu. Cette garantie court pendant un délai de deux ans à compter de sa réception.

La garantie décennale (art. 1646-1, 1792 et 1792-2 C. civ.)

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est responsable de plein droit, envers l'acquéreur, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou de ses éléments d'équipement indissociables ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Cette garantie court pendant un délai de dix ans à compter de la réception du bien vendu.

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 du bien vendu.

### **ARTICLE 16 - DISPOSITIONS DIVERSES**

En cas de désaccord ou de litige concernant le présent contrat le RÉSERVATAIRE peut adresser au RÉSERVANT toute réclamation en vue de sa résolution amiable.

A défaut d'accord entre les parties, le RÉSERVATAIRE est informé que le RÉSERVANT relève de l'Association MEDIMMOCONSO, 1 Allée du Parc de Mesemena - Bât A - CS25222 - 44505 LA BAULE CEDEX ; Site internet : <https://medimmoconso.fr/adresser-une-reclamation/>

Les parties conviennent de soumettre leurs différends qui ne seraient pas réglés à l'amiable à la juridiction compétente.

### **ARTICLE 17 - ÉLECTION DE DOMICILE**

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

- Le Réservant en son siège social sus-indiqué,
- Le Réservataire en son domicile ci-après indiqué.

## REPRODUCTION DES ARTICLES R 261-28 A R 261-31 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

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

### ARTICLE R 261-28

Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5% du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2% si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans.

### ARTICLE R 261-29

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

### ARTICLE R 261-30

Le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de 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 à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

## REPRODUCTION DE L'ARTICLE L 271-1 et L 271-2 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

### ARTICLE L 271-1

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

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

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

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

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

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

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

### ARTICLE L271-2

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.

## II - CONDITIONS PARTICULIÈRES

### ARTICLE 1 - RÉSERVANT

Société : (Cochez la case correspondante)

URBAT SAS Société par actions simplifiée à Directoire et Conseil de Surveillance immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 352 588 727, au capital de 40 167 600 euros, n°TVA intracommunautaire FR 11 352 588 727 00052, avec faculté de substitution,

représentée par son Directeur Général,

SCCV société civile de construction vente : .....

SNC société en nom collectif : .....

Immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro : .....

N°TVA intracommunautaire : ..... Représentée par son gérant : URBAT PROMOTION .....

Adresse : Immeuble Oxygène, 1401 avenue du Mondial 98, CS 68214 34965 MONTPELLIER Cedex 2

Téléphone : 04 67 14 13 12 Mail : [urbat@urbat.com](mailto:urbat@urbat.com)

### ARTICLE 2 - RÉSERVATAIRE

#### 1. RÉSERVATAIRE

Monsieur, Madame, Société : .....

Nom de jeune fille : .....

Prénoms : .....

Date et lieu de naissance : .....

Nationalité : .....

RCS de : ..... Numéro : ..... Capital : .....

Adresse : .....

Code Postal : ..... Ville : .....

Tél. fixe : ..... Tél.(portable) : ..... Mail : .....

J'accepte de recevoir des offres commerciales du RÉSERVANT par email et/ou par SMS-MMS

Oui  Non

J'accepte de recevoir des offres commerciales des partenaires commerciaux du RÉSERVANT par email et/ou par SMS-MMS

Oui  Non

Vous pouvez retirer à tout moment tout ou partie de ces consentements en adressant un mail à l'adresse [rgpd@urbat.com](mailto:rgpd@urbat.com) ou par voie postale à l'adresse URBAT, Immeuble Oxygène, 1401 Avenue du Mondial 98, CS 68214, MONTPELLIER Cedex 2 (34965).

Revenus mensuels : ..... Profession : .....

Situation de Famille : (Cochez la case correspondante)

Célibataire  Marié  PACS  Veuf  Divorcé

Lieu et date du mariage ou du PACS : .....

Régime matrimonial : .....

Date du contrat, nom et adresse du notaire : .....

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

## 2.CO RÉSERVATAIRE

Monsieur, Madame, Société : .....

Nom de jeune fille : .....

Prénoms : .....

Date et lieu de naissance : .....

Nationalité : .....

RCS de : ..... Numéro : ..... Capital : .....

Adresse : .....

Code Postal : ..... Ville : .....

Tél. fixe : ..... Tél.(portable) : ..... Mail : .....

J'accepte de recevoir des offres commerciales du RÉSERVANT par email et/ou par SMS-MMS

Oui  Non

J'accepte de recevoir des offres commerciales des partenaires commerciaux du RÉSERVANT par email et/ou par SMS-MMS

Oui  Non

Vous pouvez retirer à tout moment tout ou partie de ces consentements en adressant un mail à l'adresse [rgpd@urbat.com](mailto:rgpd@urbat.com) ou par voie postale à l'adresse URBAT, Immeuble Oxygène, 1401 Avenue du Mondial 98, CS 68214, MONTPELLIER Cedex 2 (34965).

Revenus mensuels : ..... Profession : .....

Situation de Famille : (Cochez la case correspondante)

Célibataire  Marié  PACS  Veuf  Divorcé

Lieu et date du mariage ou du PACS : .....

Régime matrimonial : .....

Date du contrat, nom et adresse du notaire : .....

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

Étant précisé que en cas de pluralité de réservataires, les personnes sus-désignées agissent solidairement entre elles,

Le cas échéant Notaire du client: Nom : Maître .....

Adresse : .....

Tél. : ..... Fax: ..... Mail : .....

### ARTICLE 3 - DÉSIGNATION DES BIENS CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Programme : .....

Adresse : .....

Permis de Construire n°: .....  En cours d'instruction  Délivré le : .....

Par la mairie de : .....

Pour un projet de : .....

Références cadastrales du terrain - assiette du projet : .....

Date prévisionnelle signature acte authentique : .....

Délai prévisionnel d'achèvement : .....

**Il est rappelé au RÉSERVATAIRE que cette date prévisionnelle est susceptible de varier entre les présentes et la signature de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement.**

*(Cochez la case correspondante)*

APPARTEMENT (S) de type : ..... Portant le(s) n°..... du plan, situé au(x) ..... étage du bâtiment : .....

Surface habitable approximative : .....m<sup>2</sup>, comportant : ..... pièces principales

MAISON (S) de type : ..... Portant le(s) n°..... du plan, comportant ..... étage(s)

Surface habitable approximative : .....m<sup>2</sup>, comportant : ..... pièces principales

LOCAL À USAGE .....

Portant le(s) n°..... du plan, situé au(x) ..... étage du bâtiment .....

Surface habitable approximative : .....m<sup>2</sup> comportant : ..... pièces principales

Pièces de service, dégagements, dépendances : *(Cochez la case correspondante)*

• Entrée  Oui  Non

• Couloir  Oui  Non

• WC  Oui  Non

• Salle de bains  Oui  Non

• Cave  Oui  Non

• Stationnement(s) portant le(s) n°..... du plan situé au niveau.....

Parking  Box  Garage  Parking double

Situé au niveau .....  Couvert  Non couvert Portant le(s) n°..... du plan

Parking  Box  Garage  Parking double

Situé au niveau .....  Couvert  Non couvert Portant le(s) n°..... du plan

Parking  Box  Garage  Parking double

Situé au niveau .....  Couvert  Non couvert Portant le(s) n°..... du plan

## CARACTÉRISTIQUES PARTICULIÈRES : PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DE L'IMMEUBLE

Le RÉSERVANT déclare que le programme : (Cochez la case correspondante)

- Sera conforme à la Réglementation Thermique (RT 2005) applicable pour tous les permis de construire dont la demande a été déposée après 2007,
- Vise l'obtention du label BBC (Bâtiment Basse Consommation). Ce label sera décerné lorsque les tests, à effectuer par l'organisme agréé et validés par l'organisme certificateur PROMOTELEC en fin de travaux, seront positifs, La mise en œuvre des préconisations visant à l'obtention du label BBC n'est pas exclusive de l'application des normes de la RT 2005, elle représente une amélioration, en termes d'isolation et d'économies d'énergies, de la RT 2005.
- Sera conforme à la Réglementation Thermique (RT 2012) applicable pour tous les permis de construire dont la demande a été déposée après le 1er janvier 2013 conformément au Décret n°2010-1269 du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des constructions.  
Que le RÉSERVANT a transmis à l'administration l'attestation de prise en compte de la RT 2012 annoncées dans le décret n°2011-544 du 18 mai 2011, publié au JO du 22 octobre 2011, au stade du dépôt de permis de construire.  
Que le RÉSERVANT atteste qu'il transmettra à l'administration l'attestation RT 2012 de fin de travaux, comme prévu à l'art R.111-20-3 du code de la construction et de l'habitation résultant du décret n°2011-544 du 18 mai 2011, publié au JO du 22 octobre 2011.

Le RÉSERVATAIRE a été informé que des divergences peuvent apparaître entre les mentions figurant dans l'attestation d'obtention du label et le diagnostic de performance énergétique (DPE).

En effet, le niveau de performance énergétique de l'immeuble et du bien est calculé selon un modèle des moyennes statistiques d'occupation qui ne peuvent en aucun cas anticiper sur un niveau réel de performance énergétique.

Par ailleurs, le DPE est relatif au logement réservé alors que le label BBC atteste d'un caractère global de niveau de performance énergétique de l'immeuble.

Enfin il est rappelé que les consommations d'énergie prises en compte par le DPE et le label sont celles liées au chauffage, au refroidissement et à la production d'eau chaude sanitaire excluant ainsi l'électroménager, la bureautique,. Le DPE ne tiendra pas compte des consommations liées à l'éclairage alors qu'elles sont prises en compte par le label.

### ARTICLE 4 - PRIX DE VENTE

Le prix de vente total ferme et définitif (sous réserve de la clause d'actualisation éventuelle prévue à l'article 4 des conditions générales) de l'appartement avec les lots annexes consenti et accepté par les parties, TVA comprise, est

fixé à : ..... euros (montant exprimé en chiffres)

.....

..... euros (montant exprimé en lettres)

Ce prix se décompose comme suit :

	Prix de vente TVA comprise
Logement :	.....
Stationnement :	.....
Travaux modific tifs :	.....
Cave :	.....
Autre :	.....
<b>Montant total de l'acquisition TVA comprise :</b>	..... <b>€uros TTC</b>

La Taxe sur la Valeur Ajoutée applicable à la vente est au taux normal de 20% en vigueur à la date de signature du présent contrat ; étant ici rappelé qu'en cas de variation du taux de la TVA postérieurement à la signature des présentes, le prix sera minoré ou majoré en fonction de cette variation.

## ARTICLE 5 - DISPOSITIF PINEL

Le RÉSERVATAIRE déclare expressément pour le bien ci-dessus désigné :

- Ne pas demander le bénéfice de la réduction d'impôt dite « Pinel » visée à l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts
- Demander le bénéfice de la réduction d'impôt dite « Pinel » visée à l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts

À ce titre, le RÉSERVATAIRE est informé par le RÉSERVANT que les frais et commissions directs et indirects payés par le réservant aux intermédiaires listés au X bis de l'article 199 novovicies du code général des impôts, sont estimés à la somme de

.....€ HT, représentant .....% du prix de revient du bien immobilier objet des présentes.

## ARTICLE 6 - DÉPÔT DE GARANTIE

À titre de dépôt de garantie en contrepartie de la présente réservation, le Réserveur verse ce jour :

La somme de : ..... euros (montant exprimé en chiffres)

.....euros (montant exprimé en lettres)

Par chèque n° : .....

Banque : .....

À l'ordre de : .....

Dépositaire : - NOM (Banque ou Notaire) : .....

Adresse : .....

**OU**

Par virement aux coordonnées suivantes :

IBAN : .....

BIC : .....

Domiciliation : .....

Dans le cas où le Réserveur verserait le dépôt de garantie par virement, ce dernier s'engage, dans un délai de 12 jours à compter de la réception du présent contrat, à transmettre la preuve de ce virement par mail à l'adresse suivante :

Urbat@urbat.com.....

## ARTICLE 7 - FINANCEMENT

(Cochez la case correspondante)

- Paiement Comptant
- Financement par crédit

a) Paiement Comptant :

Le RÉSERVATAIRE déclare que pour le financement des locaux faisant l'objet de la présente réservation, il n'envisage pas de contracter un emprunt. Le financement doit être assuré par la totalité de ses deniers personnels ou assimilé.

b) Financement par crédit :

Le RÉSERVATAIRE déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la présente acquisition de la manière suivante :

ORIGINE DES FONDS	MONTANT EN EUROS	EN CAS DE PRÊT	
		Durée	Taux
Deniers personnels	.....	.....	.....
Aides patronales ou assimilées	.....	.....	.....
Prêt bancaire ou assimilé	.....	.....	.....
Autre moyen de financemen	.....	.....	.....
Autre moyen de financemen	.....	.....	.....
<b>TOTAL</b>	.....	.....	.....

Si le RÉSERVATAIRE n'entend recourir à aucun prêt financier auprès d'organismes prêteurs pour le paiement du prix d'acquisition, dans ce cas, il reproduit la mention manuscrite suivante :

*« Je déclare que le prix convenu sera payé sans l'aide d'aucun prêt, et je reconnais avoir été informé que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir des dispositions de la loi n°79-596 du 13 juillet 1979 (articles L313-1 et suivants du Code de la Consommation), relatifs à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier. »*

Mention manuscrite à recopier par chaque réservataire suivie de sa signature

**RÉSERVATAIRE**

«  
«  
«  
«  
«  
«  
«  
«  
«  
«  
«  
«  
«  
«  
«

**CO - RÉSERVATAIRE**

«  
«  
«  
«  
«  
«  
«  
«  
«  
«  
«  
«

**RENDEZ-VOUS D'ÉTUDE DU FINANCEMENT**

Le RÉSERVATAIRE et le RÉSERVANT conviennent de se rencontrer le.....

**ARTICLE 8 - NOTAIRE DE L'OPÉRATION**

Nom : .....

Adresse : .....

.....

.....

Tél. : ..... Fax : ..... Mail : .....

## ARTICLE 9 - NOTIFICATION PAR ENVOI ELECTRONIQUE

Le RÉSERVATAIRE accepte de recourir à la lettre recommandée par courrier électronique avec avis de réception pour la notification du projet d'acte de vente prévue à l'article 6 des conditions générales ainsi que pour la notification du contrat de réservation prévue à l'article 8 des conditions générales, et ce à l'adresse mail communiquée à l'article 1 des conditions particulières :

Oui  Non

Le réservataire reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder. Il déclare disposer des moyens techniques afin d'accéder aux courriers recommandés par envoi électronique depuis un compte client email et un navigateur Web fiables et mis à jour.

Il s'engage à communiquer tout changement d'adresse email, à ne pas filtrer les notifications, ainsi qu'à avoir une boîte email disposant de suffisamment d'espace libre pour recevoir lesdites notifications. Il s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail. Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par le soussigné au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de celui-ci.

Le RÉSERVATAIRE est informé du fait que le tiers chargé de l'acheminement l'informerá, par courrier électronique, qu'une lettre recommandée électronique va lui être envoyée et qu'il a la possibilité, dans un délai de 15 jours à partir du lendemain de l'envoi de cette information de l'accepter ou de la refuser.

Le RÉSERVANT déclare que le procédé utilisé satisfait aux exigences de l'article L100 du Code des postes et des communications électroniques.

En cas de pluralité de réservataires, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux.

Dans les mêmes conditions, le CO RÉSERVATAIRE accepte de recourir à la lettre recommandée électronique pour la notification du projet d'acte de vente prévue à l'article 6 des conditions générales ainsi que pour la notification du contrat de réservation prévue à l'article 8 des conditions générales, et ce à l'adresse mail communiquée par le RÉSERVATAIRE ci-dessus à l'article 1 des conditions particulières :

Oui  Non

## ARTICLE 10 - SIGNATURE ELECTRONIQUE

Pour la conclusion du présent contrat, le réservataire accepte de recourir à la signature électronique, répondant aux exigences de l'article 1367 du code civil :

Oui  Non

Fait en ..... exemplaires le ..... à .....

LE RÉSERVANT

LE RÉSERVATAIRE  
«Lu et approuvé»

LE CO RÉSERVATAIRE  
«Lu et approuvé»

## ANNEXES

- Notice pré-contractuelle
- Notice d'information Pinel
- Fiche de renseignement réservataire personne morale ou personne physique
- Plan de vente
- Plan de masse
- Plan stationnement(s)
- Notice descriptive
- Fiche programme
- État des risques

# NOTICE D'INFORMATION

## DISPOSITIF « LOI PINEL »

Article 199 novovicies du Code Général des Impôts

Modifié par OI n°2020-1721 du 29 décembre 2020 - art. 168 (V)

Modifié par LOI n°2020-1721 du 29 décembre 2020 - art. 169 (V)

**I. - A.** - Les contribuables qui acquièrent, entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2024, alors qu'ils sont domiciliés en France au sens de l'article 4 B, un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement dans un bâtiment d'habitation collectif bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu à condition qu'ils s'engagent à le louer nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale fixée, sur option du contribuable, à six ans ou à neuf ans. Cette option, qui est exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure, est irrévocable pour le logement considéré.

La réduction d'impôt s'applique, dans les mêmes conditions, à l'associé d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une société civile de placement immobilier, lorsque l'acquisition du logement est réalisée, alors que l'associé est domicilié en France au sens du même article 4 B, par l'intermédiaire d'une telle société et à la condition que le porteur de parts s'engage à conserver la totalité de ses titres jusqu'à l'expiration de l'engagement de location mentionné au premier alinéa.

**B.** - La réduction d'impôt s'applique également dans les mêmes conditions :

1° Au logement situé dans un bâtiment d'habitation collectif que le contribuable fait construire et qui fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2024 ;

2° Au logement que le contribuable acquiert entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2024 et qui fait ou qui a fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens du 2° du I de l'article 257 ;

3° Au logement qui ne satisfait pas aux caractéristiques de décence, prévues à l'article 6 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, que le contribuable acquiert entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2024 et qui fait ou qui a fait l'objet de travaux de réhabilitation, définis par décret, permettant au logement d'acquies des performances techniques voisines de celles d'un logement neuf ;

4° Au local affecté à un usage autre que l'habitation que le contribuable acquiert entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2024 et qui fait ou qui a fait l'objet de travaux de transformation en logement.

5° Au logement que le contribuable acquiert entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2022 et qui fait ou qui a fait l'objet de travaux d'amélioration définis par décret, ainsi qu'au local affecté à un usage autre que l'habitation que le contribuable acquiert entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2022 et qui fait ou qui a fait l'objet de travaux de transformation en logement. Le montant des travaux, facturés par une entreprise, doit représenter au moins 25 % du coût total de l'opération.

**C.** - L'achèvement du logement doit intervenir dans les trente mois qui suivent la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition, dans le cas d'un logement acquis en l'état futur d'achèvement, ou la date de l'obtention du permis de construire, dans le cas d'un logement que le contribuable fait construire.

Pour les logements qui font l'objet des travaux mentionnés aux 2° à 5° du B après l'acquisition par le contribuable, l'achèvement de ces travaux doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du local ou du logement concerné.

Pour les logements qui ont fait l'objet des travaux mentionnés aux mêmes 2° à 5° avant l'acquisition par le contribuable, la réduction d'impôt s'applique aux logements qui n'ont pas été utilisés ou occupés à quelque titre que ce soit depuis l'achèvement des travaux.

**D.** - La location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal du contribuable ou, lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une société civile de placement immobilier, avec l'un des associés ou un membre du foyer fiscal de l'un des associés.

La location du logement consentie à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location nue à usage d'habitation principale à une personne autre que l'une de celles mentionnées au premier alinéa ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt à la condition que cet organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière.

La réduction d'impôt n'est pas applicable aux logements dont le droit de propriété est démembré ou aux logements appartenant à une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une société civile de placement immobilier, dont le droit de propriété des parts est démembré.

Elle n'est pas non plus applicable aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou ayant reçu le label délivré par la " Fondation du patrimoine ", mentionnés au premier alinéa du 3° du I de l'article 156, et aux logements financés au moyen d'un prêt mentionné à l'article D. 331-1 du code de la construction et de l'habitation.

**E.** - Un contribuable ne peut, pour un même logement, bénéficier à la fois du m du 1° du I de l'article 31, de l'une des réductions d'impôt prévues aux articles 199 undecies A, 199 undecies C et 199 terdecies et de la réduction d'impôt prévue au présent article.

**F.** - Les dépenses de travaux retenues pour le calcul de la réduction d'impôt prévue au présent article ne peuvent faire l'objet d'une déduction pour la détermination des revenus fonciers.

**II.** - La réduction d'impôt s'applique aux logements pour lesquels le contribuable justifie du respect d'un niveau de performance énergétique globale fixé par décret en fonction du type de logement concerné.

**III.** - L'engagement de location mentionné au I doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Cet engagement prévoit que le loyer et les ressources du locataire appréciées à la date de conclusion du bail ne doivent pas excéder des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement et de son type.

Les plafonds de loyer mentionnés au premier alinéa peuvent être réduits, dans des conditions définies par décret, par le

représentant de l'Etat dans la région après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement mentionné à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation, afin d'être adaptés aux particularités des marchés locatifs locaux.

**IV.** - Sous réserve des dispositions du IV bis, la réduction d'impôt s'applique exclusivement aux logements situés dans des communes classées, par arrêté des ministres chargés du budget et du logement, dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant et aux logements situés dans des communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense ou l'a été dans un délai de huit ans précédant l'investissement.

**IV bis.**- La réduction d'impôt mentionnée au 5° du B du I s'applique exclusivement aux logements situés dans les communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué ou qui ont conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire prévue à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation. Les modalités d'application du présent IV bis, notamment la liste des communes répondant à la condition liée au besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville, sont fixées par arrêté des ministres chargés du logement et du budget.

**V. - A.** - La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient d'au plus deux logements, retenu dans la limite d'un plafond par mètre carré de surface habitable fixé par décret et sans pouvoir dépasser la limite de 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition.

Lorsque la réduction d'impôt est acquise au titre des 2° à 5° du B du I, le prix de revient mentionné au premier alinéa du présent A s'entend du prix d'acquisition du local ou du logement augmenté du prix des travaux.

**B.** - Lorsque le logement est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix de revient correspondant à ses droits dans l'indivision.

Lorsque les logements sont la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une société civile de placement immobilier, le contribuable bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix de revient correspondant à ses droits sur les logements concernés.

**VI.** - Le taux de la réduction d'impôt est fixé à :

1° 12 % lorsque l'engagement de location mentionné au I est pris pour une durée de six ans. Par dérogation, ce taux est fixé à 10,5 % pour les acquisitions, autres que celles mentionnées au 5° du B du I, réalisées en 2023 et pour les constructions mentionnées au 1° du même B dont le permis de construire a été déposé cette même année ; il est fixé à 9 % pour les acquisitions, autres que celles mentionnées au 5° dudit B, réalisées en 2024 et pour les constructions mentionnées au 1° du même B dont le permis de construire a été déposé cette même année ;

2° 18 % lorsque l'engagement de location mentionné au I est pris pour une durée de neuf ans. Par dérogation, ce taux est fixé à 15 % pour les acquisitions, autres que celles mentionnées au 5° du B du I, réalisées en 2023 et pour les constructions mentionnées au 1° du même B dont le permis de construire a été déposé cette même année ; il est fixé à 12 % pour les acquisitions, autres que celles mentionnées au 5° dudit B, réalisées en 2024 et pour les constructions mentionnées au 1° du même B dont le permis de construire a été déposé cette même année.

**VII.** - La réduction d'impôt est répartie, selon la durée de l'engagement de location, sur six ou neuf années. Elle est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement, ou de son acquisition si elle est postérieure, et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des cinq ou huit années suivantes à raison d'un sixième ou d'un neuvième de son montant total au titre de chacune de ces années.

En cas de transfert du domicile fiscal du contribuable hors de France durant cette période, la réduction d'impôt s'impute, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent VII, sur l'impôt établi dans les conditions prévues à l'article 197 A, avant imputation des prélèvements ou retenues non libératoires. Elle ne peut pas donner lieu à remboursement.

**VII bis. - A.** - A l'issue de la période couverte par l'engagement de location mentionnée au I, lorsque le logement reste loué par période triennale dans les conditions prévues au III, le contribuable peut continuer à bénéficier de la réduction d'impôt prévue au présent article, à la condition de proroger son engagement initial pour au plus :

1° Trois années supplémentaires, renouvelables une fois, si l'engagement de location mentionné au I était d'une durée de six ans. Dans ce cas, la réduction d'impôt est égale à 6 % du prix de revient du logement, mentionné au A du V, pour la première période triennale et à 3 % pour la seconde période triennale. Par dérogation, la réduction d'impôt est égale à 4,5 % pour la première période et 2,5 % pour la seconde pour les acquisitions, autres que celles mentionnées au 5° du B du I, réalisées en 2023 et pour les constructions mentionnées au 1° du même B dont le permis de construire a été déposé cette même année ; elle est égale à 3 % pour la première période et 2 % pour la seconde, pour les acquisitions, autres que celles mentionnées au 5° dudit B, réalisées en 2024 et pour les constructions mentionnées au 1° du même B dont le permis de construire a été déposé cette même année ;

2° Trois années supplémentaires, si l'engagement de location mentionné au I était d'une durée de neuf ans. Dans ce cas, la réduction d'impôt est égale à 3 % du prix de revient du logement, mentionné au A du V, pour cette période triennale. Par dérogation, la réduction d'impôt est égale à 2,5 %, pour les acquisitions, autres que celles mentionnées au 5° du B du I, réalisées en 2023 et pour les constructions mentionnées au 1° du même B dont le permis de construire a été déposé cette même année ; elle est égale à 2 % pour les acquisitions, autres que celles mentionnées au 5° dudit B, réalisées en 2024 et pour les constructions mentionnées au 1° du même B dont le permis de construire a été déposé cette même année.

**B.** - Pour l'application du A du présent VII bis, la réduction d'impôt est imputée, par période triennale, à raison d'un tiers de son montant sur l'impôt dû au titre de l'année au cours de laquelle l'engagement de location a été prorogé et des deux années suivantes.

En cas de transfert du domicile fiscal du contribuable hors de France durant cette période, la réduction d'impôt s'impute, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent B, sur l'impôt établi dans les conditions prévues à l'article 197 A, avant imputation des prélèvements ou retenues non libératoires. Elle ne peut pas donner lieu à remboursement.

**VIII. - A. -** La réduction d'impôt est applicable, dans les mêmes conditions, au titre de la souscription par les contribuables, alors qu'ils sont domiciliés en France au sens de l'article 4 B, de parts de sociétés civiles de placement immobilier régies par le paragraphe 4 de la sous-section 2 de la section 2 du chapitre IV du titre Ier du livre II du code monétaire et financier dont la quote-part de revenu est, en application de l'article 8 du présent code, soumise en leur nom à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

**B. -** La réduction d'impôt, qui n'est pas applicable aux titres dont le droit de propriété est démembré, est subordonnée à la condition que 95 % de la souscription servent exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'application du présent article sont réunies. Le produit de la souscription annuelle doit être intégralement investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci.

**C. -** La société doit prendre l'engagement de louer le logement dans les conditions prévues au présent article. L'associé doit s'engager à conserver la totalité de ses titres jusqu'au terme de l'engagement de location souscrit par la société.

**D. -** La réduction d'impôt est calculée sur 100 % du montant de la souscription retenu dans la limite de 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition.

**E. -** Le taux de la réduction d'impôt est fixé à :

1° 12 % pour les souscriptions qui servent à financer des logements faisant l'objet d'un engagement de location pris pour une durée de six ans. Par dérogation, le taux de la réduction est fixé à 10,5 % pour les souscriptions réalisées en 2023 et à 9 % pour celles réalisées en 2024 ;

2° 18 % pour les souscriptions qui servent à financer des logements faisant l'objet d'un engagement de location pris pour une durée de neuf ans. Par dérogation, le taux de la réduction est fixé à 15 % pour les souscriptions réalisées en 2023 et à 12 % pour celles réalisées en 2024.

**F. -** La réduction d'impôt est répartie, selon la durée de l'engagement de location, sur six ou neuf années. Elle est accordée au titre de l'année de la souscription et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des cinq ou huit années suivantes à raison d'un sixième ou d'un neuvième de son montant total au titre de chacune de ces années. En cas de transfert du domicile fiscal du contribuable hors de France durant cette période, la réduction d'impôt s'impute, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent F, sur l'impôt établi dans les conditions prévues à l'article 197 A, avant imputation des prélèvements ou retenues non libératoires. Elle ne peut pas donner lieu à remboursement.

**IX. -** (Abrogé).

**X. -** Le montant total des dépenses retenues pour l'application du présent article au titre, d'une part, de l'acquisition ou de la construction de logements et, d'autre part, de souscriptions de titres ne peut excéder globalement 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition.

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

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

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

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

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

**XI. - A. -** La réduction d'impôt obtenue fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle intervient :

1° La rupture de l'un des engagements mentionnés au I, au VII bis ou au VIII ;

2° Le démembrement du droit de propriété de l'immeuble concerné ou des parts. Toutefois, aucune remise en cause n'est effectuée lorsque le démembrement de ce droit ou le transfert de la propriété du bien résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune et que le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit s'engage à respecter les engagements prévus au I, au VII bis et, le cas échéant, au VIII, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, pour la période restant à courir à la date du décès.

**B. -** Aucune reprise n'est effectuée en cas d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale, de licenciement ou de décès du contribuable ou de l'un des membres du couple soumis à imposition commune.

**XII. -** Les investissements mentionnés aux I et VIII et afférents à des logements situés en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française et dans les îles Wallis et Futuna ou à des souscriptions employées dans les conditions définies aux B et C du VIII pour le financement de tels logements ouvrent droit à la réduction d'impôt prévue au présent article dans les mêmes conditions, sous réserve des adaptations suivantes :

1° Le II n'est pas applicable à Mayotte. Il est applicable à Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française et dans les îles Wallis et Futuna dans des conditions fixées par décret et à compter de l'entrée en vigueur de ce décret ;

2° Les plafonds de loyer et de ressources du locataire mentionnés au III peuvent être adaptés par décret ;

3° Par dérogation au VI et au E du VIII, le taux de la réduction d'impôt est fixé à :

a) 23 % lorsque l'engagement de location mentionné au I est pris pour une durée de six ans et pour les souscriptions qui servent à financer des logements faisant l'objet d'un engagement de location pris pour une durée de six ans. Par dérogation, ce taux est fixé à 21,5 % pour les acquisitions, autres que celles mentionnées au 5° du B du même I, réalisées en 2023, pour les constructions mentionnées au 1° du même B dont le permis de construire a été déposé cette même année et pour les souscriptions mentionnées au VIII réalisées cette même année ; il est fixé à 20 % pour les acquisitions, autres que celles mentionnées au 5° du B du I, réalisées en 2024, pour les constructions mentionnées au 1° du même B dont le permis de construire a été déposé cette même année et pour les souscriptions mentionnées au VIII réalisées cette même année ;

b) 29 % lorsque l'engagement de location mentionné au même I est pris pour une durée de neuf ans et pour les souscriptions qui servent à financer des logements faisant l'objet d'un engagement de location pris pour une durée de neuf ans. Par dérogation, ce taux est fixé à 26 % pour les acquisitions, autres que celles mentionnées au 5° du B du I, réalisées en 2023, pour les constructions mentionnées au 1° du même B dont le permis de construire a été déposé cette même année et pour les souscriptions mentionnées au VIII réalisées cette même année ; il est fixé à 23 % pour les acquisitions, autres que celles mentionnées au 5° du B du I, réalisées en 2024, pour les constructions mentionnées au 1° du même B dont le permis de construire a été déposé cette même année et pour les souscriptions mentionnées au VIII réalisées cette même année.

**NOTA :**

Conformément au II de l'article 161 de la loi n° 2019-1479 du 29 décembre 2019, ces dispositions telles qu'elles résultent du I dudit article s'appliquent aux investissements réalisés à compter du 1er janvier 2021.

Modification effectuée en conséquence de l'article 5-II-3° du décret n° 2019-873 du 21 août 2019.

Conformément au II de l'article 168 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020, ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville ou qui respectent un niveau de qualité, en particulier en matière de performance énergétique et environnementale, supérieur à la réglementation, dont les critères sont définis par décret.

Conformément au II de l'article 169 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020, ces dispositions s'appliquent aux constructions pour lesquelles une demande de permis de construire est déposée à compter du 1er janvier 2021.

# NOTICE D'INFORMATION PRÉ-CONTRACTUELLE

## INFORMATIONS RELATIVES AU RÉSERVANT

URBAT SAS Société par actions simplifiée immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 352 588 727, au capital de 40 167 600 euros, Immatriculée à l'Orias N°13 008 616, n°TVA intracommunautaire FR 11 352 588 727 00052, avec faculté de substitution,

représentée par son Directeur Général,

SCCV société civile de construction vente : .....

SNC société en nom collectif : .....

immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro : .....

n°TVA intracommunautaire : .....

représentée par son gérant, URBAT PROMOTION

**Adresse :** Immeuble Oxygène, 1401 avenue du Mondial 98, CS 68214 34965 MONTPELLIER Cedex 2

**Téléphone :** 04 67 14 13 12 - **Mail :** urbat@urbat.com

**Contact :** ..... **Chef des Ventes :** .....

**Assurance :** Le RÉSERVANT est titulaire d'un contrat de RESPONSABILITÉ CIVILE DU PROMOTEUR ET DES PROFESSIONNELS ASSIMILÉS sous le numéro 41.797.682 auprès de la compagnie ALLIANZ IARD et ce depuis le 1er janvier 2007.

Il est rappelé que le présent contrat est régi par les articles L261-15 et R261-25 à R261-31 du Code de la construction et de l'Habitation.

## INFORMATIONS RELATIVES AUX BIENS RÉSERVÉS

Les biens réservés, le délai prévisionnel de livraison de ces biens, leur prix ainsi que les modalités de paiement sont décrits et exposés dans les conditions générales et particulières du présent contrat.

## GARANTIES LÉGALES

Type de la garantie	Nature des travaux garantis	Délai	Point de départ	Texte (articles)
Vices ou défauts de conformité apparents	Tous les vices de constructions ou défauts de conformité alors apparents		L'acquéreur doit, à peine de forclusion, agir en justice contre le vendeur dans le délai d'un an à compter soit de la réception des travaux, soit du mois qui suit la prise de possession si celle-ci est postérieure à la réception	1642-1 et 1648 al 2 du Code Civil
Parfait achèvement (due par les entreprises au seul vendeur)	Tous désordres sauf ceux dus aux effets de l'usure normale ou de l'usage	Un an	Réception des travaux entre le vendeur et les entreprises et autres intervenants à l'acte de construire l'immeuble	1792-6 al 2 du Code Civil
Isolation phonique		Un an	Prise de possession par le premier occupant	L.111-11 du C.C.H
Bon fonctionnement	Éléments d'équipements dissociables des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.	Deux ans	Réception des travaux entre le vendeur et les entreprises et autres intervenants à l'acte de construire l'immeuble	1792-3 du Code Civil
Décennale	Tous dommages même résultant d'un vice du sol, compromettant la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un des ses éléments d'équipement indissociables, le rendent impropre à sa destination	Dix ans	Réception des travaux entre le vendeur et les entreprises et autres intervenants à l'acte de construire l'immeuble	1646-1, 1792 et 1792- 2 du Code Civil

Le RÉSERVANT fournira une garantie d'achèvement prévue par les articles R2612-17 à R261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation.

## DÉLAI DE RÉTRACTATION

Conformément aux dispositions de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le présent contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au RÉSERVATAIRE qui aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de cette lettre.

La faculté de rétractation doit être exercée avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au RÉSERVANT. Il est ici précisé que la notification du contrat pourra se faire par exploit d'huissier.

# FICHE RENSEIGNEMENT RÉSERVATAIRE SI PERSONNE MORALE

## OPÉRATION

Réservant : .....(SCCV) ou .....(SNC)

Date de Réservation : .....

Nom du programme : .....

Adresse : .....

N° LOT(S) réservé(s) : ..... Appartement : ..... Parking : ..... et ..... Autres : .....

## IDENTIFICATION DU/DES CLIENT(S)

DÉNOMINATION - SOCIETE : .....

Groupe (le cas échéant) : .....

Numéro Identification SIREN (9 chiffres) ..... RCS .....

Documents collectés

1/ Extrait KBIS daté de moins de 3 mois :  oui  non

Pour les entités régulées soumises à agrément ou contrôle pour l'exercice de leur activité :

Justificatif daté de moins de 3 mois de l'agrément ou du périmètre du contrôle effectué par une autorité de tutelle / régulateur

Oui  Non

Pour les sociétés cotées :

Justificatif pouvant être récupéré directement sur le site de cotation de l'entité, dans ce cas la date de moins de 3 mois fait référence à la date de consultation du site

Oui  Non

2/ Dernière version des statuts enregistrés ou publiés au Greffe :

Oui  Non

3/ Procès-verbal de nomination des dirigeants et mandataires sociaux si non statutaires

Oui  Non

4/ Pièce d'identité valide du représentant légal, des mandataires sociaux et des Bénéficiaires Effectifs

Oui  Non

5/ Justification de la structure actionnariale et de l'identification des BE (daté de <3 mois et signé) :

5.1 Organigramme à jour  Oui  Non

5.2 Attestation de l'actionnariat et des BE  Oui  Non

6/ Document à jour attestant des pouvoirs des mandataires habilités à agir pour le compte de la PM

Oui  Non

7/ Dernière situation financière disponible < 18 mois :

Oui  Non

8/ Pays d'ouverture du compte bancaire : .....

## I. Identification des Bénéficiaires Effectifs :

Il s'agit de personnes physiques qui contrôlent directement ou indirectement une personne morale (seuil de 25% du capital des droits de vote, seuil de 10% pour les clients dont le profil de risque est Moyennement ou Elevé).

PERSONNES PHYSIQUES NOM / PRÉNOM	DATE DE NAISSANCE	PAYS DE RÉSIDENCE	NATIONALITÉ	% DE DÉTENTION	RÔLE / FONCTION
.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....

## II. Contrôle et Visa

DIRECTIONS	NOM	DATE	VISA
Direction Financière	.....	.....	.....
Direction Droit des Sociétés	.....	.....	.....
Responsable en charge de l'EER :	.....	.....	.....

Commentaire si besoin :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

# FICHE RENSEIGNEMENT RÉSERVATAIRE SI PERSONNE PHYSIQUE

## OPÉRATION

Réservant : .....(SCCV) ou.....(SNC)

Date de Réservation : .....

Nom du programme : .....

Adresse: .....

N° LOT(S) réservé(s) : ..... Appartement : ..... Parking : .....et..... Autres : .....

## IDENTIFICATION DU/DES CLIENT(S)

	RESERVATAIRE	CO-RESERVATAIRE
Nom	.....	.....
Nom de jeune fille	.....	.....
Prénom	.....	.....
Lieu et date de naissance	.....	.....
Adresse	.....	.....
CP/VILLE	.....	.....
Tél.	.....	.....
E-mail	.....	.....

### Documents collectés obligatoirement lors de l'Entrée En Relation (Réservataire/Co-Réservataire) :

1.1 CNI ou Passeport recto-verso en cours de validité

1.2 Justificatif de domicile récent (< 1 an)

1.3 Déclaration :

	RESERVATAIRE	CO-RESERVATAIRE
Profession et secteur d'activité	.....	.....
Employeur et Lieu de travail	.....	.....
Montant des revenus annuels nets	.....	.....
Résidence fiscale	<input type="checkbox"/> France <input type="checkbox"/> Autre pays <sup>1</sup> : <i>(* joindre l'avis d'imposition à l'étranger ou l'attestation de résidence établie par l'administration fiscale du pays de résidence)</i>	<input type="checkbox"/> France <input type="checkbox"/> Autre pays <sup>1</sup> : <i>(* joindre l'avis d'imposition à l'étranger ou l'attestation de résidence établie par l'administration fiscale du pays de résidence)</i>
Statut actuel	<input type="checkbox"/> Propriétaire <input type="checkbox"/> Locataire <input type="checkbox"/> Hébergé	<input type="checkbox"/> Propriétaire <input type="checkbox"/> Locataire <input type="checkbox"/> Hébergé

## COHÉRENCE DE L'OPÉRATION ET ORIGINE DE L'APPORT DU FINANCEMENT

Montant de la Réserve (en euros) : .....

Le client fait-il un apport dans le financement de son acquisition

- Oui  Non

Si oui :

Montant de l'apport : .....

Origine de l'apport (épargne, succession, vente de bien, etc ...) : .....

- Information non communiquée

Les informations ci-dessus sont collectées et traitées par la société URBAT et/ou ses Filiales en tant que Responsable de traitement afin de répondre à leurs obligations légales et réglementaires en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Ces données sont conservées pendant cinq ans à compter de la cessation de nos relations contractuelles.

La base légale du traitement est l'exécution d'obligations légales et réglementaires.

Les données sont destinées à URBAT et à ses Filiales.


Conformément à la réglementation applicable en matière de données personnelles, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de portabilité des informations vous concernant. Vous disposez également d'un droit d'opposition, d'un droit à la limitation du traitement, du droit de formuler des directives concernant la conservation, l'effacement et la communication de vos données post-mortem, ainsi que du droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL. Vous pouvez exercer vos droits par email à l'adresse suivante : [urbat@urbat.com](mailto:urbat@urbat.com) ou par voie postale à l'adresse suivante : URBAT Promotion, Immeuble Oxygène, 1401 Avenue du Mondial 98, CS 68214, MONTPELLIER Cedex 2 (34965).

Pour plus d'informations, nous vous invitons à consulter notre politique en matière de protection des données personnelles en cliquant sur le lien suivant : <https://www.urbat.com/donnees-personnelles>.

**Nom Prénom**  
*Signature Réserve*

**Nom Prénom**  
*Signature Co-Réserve*



Grace à  recevez votre contrat de réservation sans bouger de chez vous ! En plus de faire un geste pour la planète, simplifiez-vous les démarches et gagnez du temps.

Pour vous accompagner, vous pouvez utiliser le tutoriel accessible via le lien [www.ar24.fr](http://www.ar24.fr) et suivre les étapes ci-dessous :

L'identification visuelle est possible depuis un smartphone ou un ordinateur équipé d'une webcam et du navigateur Google Chrome.

## Étape 1

### Je présente ma pièce d'identité

- Je prépare ma pièce d'identité et j'ouvre le mail de notification qui m'informe que j'ai reçu un courrier recommandé électronique.
- Je clique sur le bouton jaune qui me redirige vers une page sécurisée.



## Étape 2

### J'enregistre la vidéo

- Je clique sur «Lancer la vérification».
- Je charge la copie de ma pièce d'identité (face avant et face arrière si nécessaire).
- Je prononce les 3 chiffres à voix forte et de manière distincte. Mon visage doit être entièrement visible.
- Je valide l'enregistrement.

## Étape 3

### J'accuse réception de mon courrier



- J'ouvre le mail m'informant que mon identité a été vérifiée avec succès.
- Je clique sur le bouton jaune qui me redirige vers une page sécurisée.
- Je clique sur le bouton jaune qui me redirige vers une page sécurisée.
- Je clique sur « Consulter le courrier » pour accuser réception de ma lettre recommandée électronique.