



# VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT CONTRAT PRELIMINAIRE DE VENTE

Programme « Côté Toulouse », 159-161 avenue des Etats-Unis à Toulouse



Entre les soussignés :

SCCV 159 avenue des Etats-Unis immatriculée au RCS de Toulouse sous le numéro 907 975 445, domiciliée 10 rue Raymond Corraze 31500 Toulouse, ci-après dénommé le « RESERVANT » d'une part, représentée par : Eric DURAND,

Et

ACQUEREUR : NOM : ..... CO-ACQUEREUR : NOM : .....  
PRENOM : ..... PRENOM : .....  
ADRESSE : ..... ADRESSE : .....

Ci-après dénommé le « RESERVATAIRE », d'autre part.

Il a été préalablement exposé :

Le RESERVANT projette de réaliser sur la commune de Toulouse, 159-161 avenue des Etats, sur un terrain d'une superficie de 2969 m<sup>2</sup> un ensemble immobilier de 32 logements dénommé « Côté Toulouse ».

Il a obtenu auprès de la mairie de Toulouse : un permis de construire sous le N° PC 031 555 21 C0253 le 14/06/2021, un transfert de permis de construire sous le numéro PC 031 555 21 C0253 T01 le 26/01/2022 et un permis de construire modificatif sous le numéro PC 031 555 21 C0253 M03 le 14/03/2022.

Ceci ayant été exposé, il a été convenu ce qui suit :

Par le présent contrat, le RESERVATAIRE s'engage à réserver au RESERVANT les locaux ci-dessous désignés en leur état futur d'achèvement, dans les conditions précisées ci-dessous :

Annexes : Plan Masse, Plan Parking, Plan Appartement, ERP et Notice Descriptive Sommaire PARAPHE(S).....

## 1° DESIGNATION

- **CONSISTANCE**

Un appartement de Type ....., lot n° ....., d'une superficie de ..... m<sup>2</sup> avec balcon / terrasse/Jardin de .....m<sup>2</sup> et ..... Parking(s) n°.....

La consistance du local réservé résulte en outre du plan de celui-ci annexé au présent contrat et dont le **RESERVATAIRE** reconnaît avoir reçu un exemplaire.

De même, les plans visés ci-dessus sont susceptibles de recevoir des modifications de détail jusqu'à la mise au point des plans d'exécution avec les entrepreneurs.

- **QUALITE DE LA CONSTRUCTION**

Celle-ci résulte de la notice descriptive sommaire des parties privatives et communes de l'ensemble immobilier, annexée au présent contrat et dont le **RESERVATAIRE** reconnaît avoir reçu un exemplaire.

- **SERVITUDES**

L'ensemble immobilier supportera toutes les charges et servitudes résultant, le cas échéant, du permis de construire et de ses modifications éventuelles ainsi que du règlement de copropriété que le **RESERVANT** établira, le **RESERVATAIRE** étant, par ailleurs, tenu d'adhérer à la copropriété constituée.

## 2° DELAI DE LIVRAISON

Le **RESERVANT** mènera les travaux de telle sorte que les lots faisant l'objet du présent contrat soient achevés au plus tard le **2<sup>ème</sup> trimestre 2024**, le délai étant cependant suspendu s'il survient un cas de force majeure.

## 3° PRIX

- **MONTANT**

Le prix de vente des locaux désignés ci-dessus est de ..... Euros TTC.  
( ..... Euros TTC).

En cas de variation du taux de TVA ou de toute autre taxe ou contribution ayant une incidence sur le prix de vente, celui-ci sera majoré ou minoré du montant résultant de cette variation.

Ce prix est **FERME et DEFINITIF**.

Outre le prix de vente, le **RESERVATAIRE** aura à payer, au moment de la signature de l'acte authentique de vente, tous les frais de réalisation de l'acte notarié et tous les frais d'acquisition.

- **PAIEMENT DU PRIX**

Le prix de vente sera payable de la façon suivante :

AVANCEMENT DES TRAVAUX	% du prix	% du prix cumulé
• A la Signature de l'Acte de Vente si celle-ci intervient avant l'Achèvement des Fondations	30%	30%
• A l'Achèvement des fondations	5%	35%
• Au Plancher Bas RDC	20%	55%
• A la Mise Hors d'Eau	15%	70%
• Aux Plâtres Achevés	20%	90%
• A l'Achèvement des Travaux	5%	95%
• A la Mise à Disposition des Locaux	5%	100%

Si la vente intervient après quelconque des termes définis, la totalité des sommes exigibles aux dits termes le sera le jour de la vente.

A partir de cette date, les fractions du prix restant à payer feront l'objet d'appels de fonds de la part du **RESERVANT** au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Annexes : Plan Masse, Plan Parking, Plan Appartement, ERP et Notice Descriptive Sommaire PARAPHE(S).....

Les fractions de prix faisant l'objet d'appels de fonds ne portent pas intérêts, mais tout retard de paiement par rapport au délai indiqué dans l'appel de fonds donnera lieu à une indemnité de 1% de la somme exigée par mois de retard, tout mois commencé étant du en entier et le versement de l'indemnité devant intervenir préalablement à tout autre paiement.

#### 4° PRETS SOLLICITES

---

Pour le financement des locaux désignés ci-dessous, le **RESERVATAIRE** déclare avoir l'intention de solliciter le ou les prêts suivants :

- Montant du prêt : .....
- Organisme prêteur : .....

LE **RESERVATAIRE** s'engage à déposer auprès du ou des organismes prêteurs précités, toutes les pièces nécessaires à l'établissement du dossier de demande de prêt, et ce, dans les quinze jours de la signature des présentes.

Dans le même délai, il s'engage à justifier au **RESERVANT** par lettre recommandée avec accusé de réception le dépôt du ou des dossiers de demande de prêt.

Le **RESERVATAIRE** s'engage également à faire connaître la décision de l'organisme prêteur, auquel il aura expressément mentionné les dispositions du présent article.

L'organisme prêteur devra enfin communiquer copie de sa décision au **RESERVANT**.

#### 5° FINANCEMENT SANS EMPRUNT

---

Le **RESERVATAIRE** déclare qu'il n'envisage pas de contracter d'emprunt pour financer son acquisition.

##### MENTION MANUSCRITE

« Je reconnais être informé de ce que, si contrairement aux indications portées dans le présent contrat préliminaire de vente, je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir du statut protecteur institué par la loi du 13 juillet 1979. »

#### 6° DEPOT DE GARANTIE

---

En contrepartie de la présente réservation, le **RESERVATAIRE** verse à un compte spécial ouvert à son nom à l'étude de Maître PAPAIZIAN, Notaire à Toulouse, 30 boulevard du Maréchal Leclerc, la somme de .....Euros, ne dépassant pas 5% du prix de vente.

Cette somme est indisponible, incessible, insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente sauf réalisation des hypothèses prévues ci-dessous.

Elle s'imputera sur le prix de vente si celle-ci se réalise.

Elle sera restituée sans indemnité de part et d'autre au bénéficiaire de la présente réservation, dans les trois mois de sa demande faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les cas prévus à l'article R.261.31 du code de la construction et de l'habitation reproduit ci-dessous.

Elle **SERA ACQUISE AU RESERVANT** qui ne pourra pas demander une quelconque et autre indemnité et qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le **RESERVATAIRE** ne signe pas l'acte pour une raison autre que celles indiquées au paragraphe : **4° PRETS SOLLICITES**.

Conformément à l'article R.261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, les articles R.261-28 à R.261-31 de celui-ci sont reproduits ci-dessous :

Art.R.261-28 : le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5% du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation n'excède pas un an. Ce pourcentage est limité à 2% si ce délai n'excède pas 2 ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si le délai excède deux ans.

Art.R.261-29 : Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou un établissement 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.

Art.261-30 : Le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature cet acte.

Art.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 au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10% aux prévisions du dit contrat.
- d) Si l'immeuble ou la part 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%.

## **7° CONDITIONS SUSPENSIVES**

---

Le présent engagement n'est souscrit par le **RESERVATAIRE** que pour autant :

- que le **RESERVANT** obtienne de toute compagnie d'assurance la couverture des risques et responsabilités prévue par la loi du 4 janvier 1978, notamment l'assurance dommage-ouvrage ;
- que le **RESERVANT**, à moins que l'état d'avancement des travaux ne l'en dispense, obtienne d'un organisme bancaire ou financier la garantie d'achèvement des travaux de l'opération ;
- que le **RESERVATAIRE** obtienne le ou les prêts dont il est fait état au paragraphe : **4° PRETS SOLLICITES**

## **8° REALISATION DE LA VENTE**

---

La vente sera possible dès la mise en place des garanties résultant de l'intervention d'un établissement financier telles qu'elles sont prévues aux articles R.261-17 et R.261-21 à 24 du Code de la construction et de l'habitation.

Dans le cas où le **RESERVANT** déciderait de se placer sous le régime des garanties résultant de l'existence des conditions propres à l'opération, définies par l'article R.261-18 du Code de la construction et de l'habitation, la vente ne sera possible que lorsque les fondations du bâtiment seront achevées et sous la condition suspensive de la justification de ces garanties.

Le **RESERVANT** devra notifier au **RESERVATAIRE** le projet d'acte de vente.

Il fixera dans la lettre recommandée avec accusé de réception accompagnant le projet de l'acte, la date à laquelle sera signé l'acte de vente et sera reçu par Maître PAPAZIAN, Notaire à Toulouse, 30 boulevard du Maréchal Leclerc.

Le **RESERVATAIRE** bénéficiera d'un mois au moins pour examiner ce projet d'acte, mais pourra toutefois demander au **RESERVANT** que l'acte de vente soit conclu avant l'expiration de ce délai.

Faute par le **RESERVATAIRE** d'avoir signé l'acte de vente à la date fixée par le **RESERVANT** et sauf résiliation amiable ou prorogation dûment acceptée par le **RESERVANT**, sommation sera faite au **RESERVATAIRE** de se présenter au jour et heure fixés devant le Notaire ci-dessus désigné, le défaut de régularisation de l'acte de vente rendant au **RESERVANT** sa pleine et entière liberté.

## **9° ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection en leur siège social et demeure respectifs.

Fait en deux exemplaires, le ...../...../..... à Toulouse,

Signature du **RESERVANT**

Signature(s) **RESERVATAIRE(S)**  
(**ACQUEREUR(S)**)

## DISPOSITIONS LEGALES

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

#### Article L 271-1 :

Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, 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 au premier et troisième alinéa. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de dix jours.

#### Article R 261-28 :

Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5% du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2% si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt de garantie 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 Réservataire doit notifier au Réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de signature de cet acte.

#### Article R 261-31 :

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

Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire.

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

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

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

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

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

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

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

#### Article L 121-23 :

Les opérations visées à l'article L 121-21 doivent faire l'objet d'un contrat dont un exemplaire doit être remis au client au moment de la conclusion de ce contrat, et comporter, à peine de nullité les mentions suivantes : Nom du fournisseur, Adresse du fournisseur, Adresse du lieu de conclusion du contrat.

Désignation précise de la nature et des caractéristiques des marchandises ou objets offerts ou des services proposés.

Prix global à payer, et modalités de paiement ; en cas de vente à tempérament ou de vente à crédit, les formes exigées par la réglementation sur la vente à crédit, ainsi que le taux nominal de l'intérêt et le taux effectif global de l'intérêt déterminé dans les conditions prévues à l'Article L 313-1.

Faculté de renonciation prévue à l'article L 121-25, ainsi que les conditions d'exercice de cette faculté et, de façon apparente le texte intégral des articles L 121-23, L 121-24 et L 121-26.

#### Article L 121-24 :

Le contrat visé à l'Article 121-23 doit comprendre un formulaire détachable destiné à faciliter l'exercice de la faculté de renonciation dans les conditions prévues à l'Article L 121-25. Un décret pris en Conseil d'Etat précisera les mentions devant figurer sur ce formulaire.

Ce contrat ne peut comporter aucune clause attributive de compétence.

Tous les exemplaires du contrat doivent être signés et datés de la main même du client.

#### Article L 121-25 :

Dans les dix jours, jours fériés compris, à compter de commande ou de l'engagement d'achat, le client a la faculté d'y renoncer par lettre recommandée avec accusé de réception. Si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant. Toute clause du contrat par laquelle le client abandonne son droit de renoncer à sa commande ou à son engagement d'achat est nulle et non avenue.

Le présent article ne s'applique pas aux contrats conclus dans les conditions prévues à l'Article L 121-27.

#### Article L 121-26 :

Avant l'expiration du délai de réflexion prévu à l'Article L 121-25, nul ne peut exiger ou obtenir du client, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, ni sous quelque forme que ce soit, une contrepartie quelconque ni aucun engagement, ni effectuer des prestations de services de quelque nature que ce soit.

### Faculté de renonciation et de rétractation

Usant de la faculté qui m'est offerte dans le cadre de :

L'Article L 121-25 du Code de la Consommation, prévoyant un délai de réflexion de dix jours, lorsque le contrat est conclu à domicile

L'Article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation en vertu duquel, pendant le délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre me notifiant l'acte, une faculté de rétractation m'est offerte.

Je soussigné

Demeurant

Réservataire du lot n°.....du programme.....déclare ne pas vouloir donner suite au contrat de réservation

du bien ci-dessus, en date du .....

Fait à .....le.....

Signature(s)

# FICHE INFORMATION CLIENT

Document à compléter avec soin : il est transmis au notaire pour l'établissement du projet d'acte.

Nom du programme :  
N° de logement : .....

**Réservataire :**

Nom : .....  
Nom de jeune fille : .....  
Prénom : .....  
Profession : .....  
Employeur : .....  
.....  
Né(e) le : ...../...../.....  
A : .....

**Co-Réservataire :**

Nom : .....  
Nom de jeune fille : .....  
Prénom : .....  
Profession : .....  
Employeur : .....  
.....  
Né(e) le : ...../...../.....  
A : .....

Demeurant à (adresse complète) :

Tel Domicile : ..... Tel Bureau : ..... Tel Portable : .....  
Email : .....@.....

Situation de famille : Célibataire - Marié - Veuf - Divorcé - Pacs - Vie maritale  
Date du mariage : ...../...../..... lieu : .....  
Régime matrimonial : .....  
Nombre d'enfants à charge : .....

## NOTAIRE :

**SANS OBJET** : les clients se déplaceront chez le notaire de l'opération pour signer l'acte, à savoir,

Maître PAPAZIAN, Notaire à Toulouse, 30 boulevard du Maréchal Leclerc.

**NOTAIRE DU CLIENT** : (il représentera les clients, intervient dans l'acte et fait le déblocage de fonds) :

Nom et coordonnées : .....  
.....

**NOTAIRE PROCURATEUR** : (il fait signer la procuration et n'intervient pas dans l'acte) :

Nom et coordonnées : .....  
.....

Date ...../...../..... Signature(s) Acquéreur(s) :
-------------------------------------------------------

Réservataire : ..... Programme : .....  
Co-Réservataire : ..... Lot : ..... Prix de Vente : .....

## Annexe 1

### Informations relatives à la notification du projet d'acte et de ses annexes par voie électronique

Le(s) soussigné(s) :

Ci-après-dénommé le « **RESERVATAIRE** » et/ou le « **CO-RESERVATAIRE** »

Indiquent ci-après de leur main leurs adresses électroniques à laquelle tous envois pourront être effectués.

Adresse mail du réservataire :

Adresse mail du co-réservataire :

#### Le « RESERVATAIRE » :

- autorise et accepte expressément de recevoir par lettre recommandée électronique le projet d'acte de vente et tous autres documents et notifications relatifs au programme immobilier et à l'acquisition, objet de présent contrat de réservation conformément aux articles L271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (relatif à la notification SRU : délai de rétractation de 10 jours à compter du lendemain de la première présentation) et R261-30 du même code (délai de réflexion d'un mois à compter de la réception) et de l'habitation et 1127-5 du Code Civil.
- Reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder.
- S'engage à signaler immédiatement au notaire toute perte ou usage abusif de son compte e-mail.
- S'engage à accuser réception des envois effectués selon les instructions qui figureront dans la lettre d'envoi ;
- Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par le « RESERVATAIRE » par son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de sa responsabilité ;
- En cas de pluralité de réservataires, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux.

Date ...../...../.....

Signature(s) Acquéreur(s) :

Réservataire : ..... Programme : .....  
Co-Réservataire : ..... Lot : ..... Prix de Vente : .....

## **Annexe 2**

### Décret n°2019-1426 du 20 décembre 2019

Ce décret pris pour l'application du X bis de l'article 199 novovicies impose que le client indique expressément dans le contrat de réservation, ou à défaut de contrat de réservation dans l'acte de vente conclus à compter du 01.04.2020, son intention de demander ou non le bénéfice de réduction d'impôt PINEL.

Dans le cas où le réservataire entend bénéficier de la réduction d'impôt PINEL pour le bien désigné, une estimation du montant des frais et commissions directs et indirects effectivement imputés ainsi que leur part dans le prix de revient\*(1) doit lui être communiquée. Ces frais sont plafonnés à 10% du prix de revient.

Les frais et commissions directs et indirects s'entendent des frais de commission versés par le promoteur ou le vendeur aux intermédiaires\*(2). Le montant définitif de ces frais et commissions sera mentionné dans l'acte authentique d'acquisition, étant précisé qu'en cas de variation entre ce montant définitif et celui estimé, celui-ci n'aura aucune incidence sur le prix d'acquisition.

Le réservataire déclare pour le bien désigné ci-dessus :

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

Le réservataire est informé que les frais et commissions directs et indirects sont estimés à ..... euros TTC et que leur part dans le prix de revient représente ..... % HT.

La société venderesse stipule en outre que le prix comprend l'ensemble de ces frais, que ce prix est ferme et définitif quelle que soit la destination du logement.

Date ...../...../.....

Signature(s) Acquéreur(s) :

\*(1) le prix de revient comprend le prix d'acquisition du bien augmenté des frais de notaire, de la taxe de la valeur ajoutée, des droits d'enregistrement le cas échéant et de la taxe de publicité foncière.

\* (2) D4 Commercialisation, 10 rue Raymond Corraze, 31500 TOULOUSE