



RESIDENCE « CIRERA »

CONTRAT DE RESERVATION



CONTRAT DE RESERVATION PRELIMINAIRE

ENTRE LES SOUSSIGNES

La « **SCCV CIRERA** », dont le siège social est 11 avenue Parmentier - 31200 TOULOUSE, immatriculée au RCS de TOULOUSE sous le n° 911 901 031, au capital de 2 000 €, représentée par sa gérante la Société IMODEUS, Société par Actions Simplifiée au capital de 50 000€, dont le siège social est situé 11 avenue Parmentier – 31200 TOULOUSE, immatriculée au RCS de Toulouse sous le n° 420 609 554, représentée par son Directeur général Monsieur Dominique PAUMARD, ayant lui-même habilité, à l'effet des présentes, Roger HERAN, en qualité de Directeur Commercial.

Coordonnées du Réservant et contact : Service ADV d'IMODEUS : 05.67.73.30.16/35.55 ou adv@imodeus.com

CI – APRES DENOMMEE « **LE RESERVANT** »
D'UNE PART,

ET

ACQUEREUR

SCI*représentée par :
(*A cocher uniquement si l'acquéreur est une SCI et non une personne physique)

Nom :
Nom de jeune fille :
Prénoms :
Profession :
Adresse :
Code Postal :
Ville :
Tel Domicile :
Tel Bureau :
Tel Portable :
E-Mail :

Né(e) le :
A :
Situation familiale :
A :
Le :
Régime matrimonial :
Notaire du contrat :

CoACQUEREUR CONJOINT ET SOLIDAIRE

Nom :
Nom de jeune fille :
Prénoms :
Profession :
Adresse* :
Code Postal* :
Ville* :
Tel Domicile* :
Tel Bureau* :
Tel Portable* :
E-Mail* :

Né(e) le :
A :
Situation familiale* :
A* :
Le* :
Régime matrimonial* :
Notaire du contrat* :

* Coordonnées à noter si différentes de celles de l'acquéreur

Faculté de substitution :

Le Réservataire pourra substituer dans le bénéfice du présent contrat de réservation toute SCI de son choix et dans laquelle le réservataire aura la qualité d'associé

Pluralité d'Acquéreurs – Pouvoirs réciproques :

En cas de pluralité de Réservataires à un même domicile, la notification du présent contrat, ou toute notification pour ses suites, sera valablement faite par courrier unique adressé à l'un et l'autre, les Réservataires ou CoAcquéreurs se constituant réciproquement mandataire commun à l'effet de recevoir cette notification et de retirer le courrier recommandé le cas échéant.

CI – APRES DENOMME(S) « **LE RESERVATAIRE** »
D'AUTRE PART,

CONDITIONS PARTICULIERES

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

« LE TERRAIN » :

Adresse : **rue Louis Companyo- 66400 CERET**

Réf. cadastrales : **BE 130**

Superficie : **1592m²**

« LE PROJET DE CONSTRUCTION » :

Nom du Programme : **« CIRERA »**

Nombre total de logements prévus : **25**

Nombre total de bâtiments prévus : **1**

Nombre total d'emplacements de stationnement : **30**

« NOTAIRE DE L'OPERATION » :

**Maître Luce BROUSSE-CHAMICHIAN, 2 Avenue Du
Stade - RIVESALTES, 66600**

« PERMIS DE CONSTRUIRE » :

N°PC : **PC 066 049 21 B0044 délivré le 23/02/2022 par la
mairie de CERET**

Surface plancher créée par le projet : **2343,60 m²**

« DATE PREVISIONNELLE DE LIVRAISON » :

4^{ème} trimestre 2024

« DATE PREVISIONNELLE DE SIGNATURE DE L'ACTE » :

..... *Précisée par le Réserveur à la notification du contrat

Précisions concernant le bien du présent contrat :

« RESERVATION » :

Lot N°: Etage:
Nombre Parking : Type parking :

Surface habitable approximative (m2) :
Annexes (cave ou cellier) :

« LE PRIX DE LA VENTE HORS MOBILIER » :

..... € TTC (Chiffres)..... € TTC (Lettres),
..... € HT (Chiffres),..... € HT (Lettres),

soit une TVA à % (taux donné à titre indicatif, susceptible de varier au jour de l'acte authentique. Cf. article III – prix)

• Dont prix du (ou des) parking(s) correspondant à la somme de :

..... € (Chiffres)TTC € TTC (Lettres)

« FINANCEMENT » :

• Apport personnel :

..... € (Chiffres) € (Lettres)

• Montant minimal du prêt sollicité par le Réserveur auprès d'un organisme tiers prêteur :

..... € (Chiffres)..... € (Lettres)

Si le réservataire entend ne recourir à aucun prêt(s), mention manuscrite obligatoire : « je soussignés, M..., déclare ne vouloir faire appel à aucun prêt, quel qu'il soit, pour le paiement du prix convenu, et déclare avoir été informé que si je décidais, néanmoins, de recourir à un prêt, je ne pourrais pas me prévaloir au titre du présent contrat des dispositions de l'article L.313-41 du Code de la Consommation. »

« TYPE D'ACQUISITION » :

Résidence principale

Résidence secondaire

Investissement

« NOM D'INTERMEDIAIRE : COMMERCIAL / SOCIETE »:

Fait en trois exemplaires originaux,

- Un pour le Réserveur.

- Un pour le Réserveur qui lui sera notifié par le Réserveur,

- Le troisième étant remis au Réserveur, dès la signature des présentes.

LE RESERVANT : SCCV CIRERA

Fait à Toulouse, le.....

LE RESERVATAIRE

A (adresse du lieu de conclusion du contrat) :

Le :

SIGNATURE(S)

CONDITIONS GENERALES**I – PROJET DE CONSTRUCTION**

Le Réservant projette d'édifier, sur « Le Terrain » décrit aux conditions particulières, un ensemble immobilier à usage d'habitation ou mixte, « Le Projet de Construction » décrit aux conditions particulières. Cet ensemble immobilier sera soumis au régime de la copropriété (loi du 10 juillet 1965).

Le projet de construction a fait l'objet du « Permis de construire » décrit aux conditions particulières ou d'une demande à cet effet comme indiqué aux Conditions Particulières.

En ce qui concerne les locaux objets de la présente réservation, la qualité de la construction, la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement utilisés, les éléments d'équipement collectifs présentant un intérêt pour l'immeuble sont résumés dans une note technique intitulée « Descriptif sommaire » annexée au présent contrat. De même, le plan des locaux réservés, portant indication des surfaces des pièces principales et des pièces de service, dépendances et dégagements, est annexé aux présentes.

Les locaux objets du présent contrat seront achevés, au sens de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, et livrés à la « Date prévisionnelle de livraison » indiquée dans les conditions particulières, le tout, sauf intempéries déclarées, grèves, faillites d'entreprise ou cas de force majeure.

En vue de la vente par fractions de cet immeuble, le Réservant déposera au rang des minutes du « Notaire » dont les coordonnées sont indiquées dans les conditions particulières, l'état descriptif de division et le règlement de copropriété ainsi que l'ensemble des pièces de l'opération afin que tout Réservataire puisse les consulter librement.

II – OBJET

Le Réservant confère par les présentes au Réservataire la faculté d'acquérir, par préférence à tout autre, le Lot désigné dans les conditions particulières, envisagé en son état futur d'achèvement.

Le Réservataire déclare par les présentes, accepter ladite faculté, au prix fixé également dans les conditions particulières.

Il est expressément convenu que :

- le Réservant conserve la faculté de renoncer purement et simplement à la réalisation du programme,
- le Réservant pourra apporter aux plans et descriptifs toute modification non substantielle qui s'avèrerait nécessaire notamment pour des raisons techniques, dans les limites prévues par les dispositions légales (art. R261-31b et R261-31e CCH reproduits à l'article XII des présentes).

III – PRIX

La vente sera effectuée au prix ferme, définitif et dès maintenant fixé dans les conditions particulières sous le terme « Le Prix », **TVA comprise au taux en vigueur au jour de la signature de l'acte authentique de vente**. Dans le cas où la TVA serait modifiée, « le Prix » subirait automatiquement l'incidence de cette modification dans les limites et conditions que fixeraient, pour « le Prix » ou certaines de ses fractions, les textes législatifs et réglementaires afférent à celle-ci. La somme à payer lors de la réalisation de la vente par acte authentique sera fonction de l'état d'avancement des travaux au jour de l'acte (cf. Art VI – Modalités de paiement du prix).

Le dépôt de garantie effectué par le Réservataire (cf. article V) s'imputera, le cas échéant, sur la partie de prix exigible le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Le prix de vente ne tient pas compte des frais de la vente, des frais éventuels liés à l'emprunt et à l'hypothèque, de caution ou de privilège de prêteur de deniers ou tous autres frais éventuels de garantie liés au financement de l'acquisition et des frais d'établissement et de publication du règlement de copropriété, de la copie du règlement de copropriété qui sera adressée à l'ACQUEREUR.

IV – ACCEPTATION ET PLAN DE FINANCEMENT DU RESERVATAIRE – CONDITION SUSPENSIVE

Le Réservataire entend financer son acquisition comme indiqué dans les conditions particulières sous la rubrique « Financement ».

Dans la mesure où le Réservataire envisage de réaliser son acquisition au moyen d'un prêt consenti par un organisme tiers, le présent contrat est conclu, conformément aux dispositions de l'article L.313-41 du Code de la consommation, sous condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assurent le financement.

Ce(s) prêt(s) sera(ont) considéré(s) comme obtenu(s), et la condition susvisée comme réalisée, lorsqu'une ou plusieurs offres de prêts, conformes aux conditions énoncées dans la rubrique « Financement » des Conditions Particulières, auront été émises.

Cette condition suspensive devra être réalisée dans le délai de DEUX (2) MOIS à compter des présentes et le Réservataire s'engage en conséquence à adresser dans ce délai, au « Notaire » indiqué dans les conditions particulières, la copie des offres de prêt acceptées. A défaut, le Réservant sera délié de tout engagement envers le Réservataire, de plein droit et sans formalité.

V – DEPOT DE GARANTIE :

Le Réservataire déclare avoir pris connaissance des articles R 261-28 à R 261- 31 du Code de la Construction et de l'Habitation littéralement reproduits ci-dessous à l'article XI.

Le Réservant se réserve le droit de demander au Réservataire, lors de la notification des présentes prévue à l'article X ci-après, à la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité des fractions d'immeubles réservées, le versement d'un dépôt de garantie d'un montant inférieure ou égale à 5 % du prix de vente. Cette somme sera indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la signature de l'acte de vente. Elle sera déposée sur un compte spécial ouvert à cet effet au nom du Réservataire chez le notaire de l'opération, et ne sera pas productive d'intérêts à son profit.

Ce versement devra être effectué par virement sur le compte de l'étude : **SCP BROUSSE-CHAMICHIAN, FAIXA EP MILLET, MILLET ET BONZOMS, IBAN : FRFR5640031000010000173324V83, BIC : CDCGFRPPXXX**

En raison de la faculté de rétractation dont bénéficie le Réserveur telle qu'énoncée à l'Article X des présentes et des dispositions de l'article L.271-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, ci-après intégralement reproduit, le dépôt de garantie susvisé sera, le cas échéant, adressé par le Réserveur au Réserveur au plus tard dans les huit (8) jours de l'expiration du délai de rétractation visé à l'Article X ci-après.

A défaut pour le Réserveur de satisfaire à son obligation de verser le dépôt de garantie ainsi requis par le Réserveur, dans le délai ci-dessus stipulé, ce dernier sera délié de tout engagement envers le Réserveur, sans formalité préalable.

Si l'acquéreur obtient un prêt sur la totalité du prix d'achat, le Réserveur remboursera le dépôt de garantie à la signature de l'acte notarié. Dans le cas contraire, le dépôt de garantie s'imputera sur la partie exigible du prix de vente lors de sa réalisation.

Le dépôt de garantie sera restitué le cas échéant au Réserveur dans les cas prévus à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation reproduit ci-après à l'article XI.

Dans les cas où, la vente ayant été offerte, le Réserveur renoncerait à acquérir, pour l'une des causes énoncées à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Réserveur devra notifier par lettre recommandée avec avis de réception sa demande motivée de remboursement au Réserveur et au dépositaire, au plus tard dans le délai d'un mois à compter de l'offre de vente. Le Réserveur devra, dans un délai de 15 jours après l'émission de la demande de remboursement, faire connaître au Réserveur et au dépositaire s'il conteste ou non la demande.

A défaut de contestation, le dépositaire devra procéder au remboursement dans le délai maximum de trois mois à compter de la demande de remboursement. En cas de contestation du Réserveur, l'indisponibilité ne cessera qu'après décision de justice.

Pour le cas où, la vente ayant été offerte, le Réserveur renoncerait à acquérir pour toute autre raison que celles prévues par l'article R261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation, le montant du dépôt de garantie sera versé par le dépositaire au Réserveur sur justification par celui-ci de l'envoi de la lettre d'offre, et ce, si dans le délai de quarante-cinq jours à compter de l'envoi de cette offre, le dépositaire n'a pas reçu la demande de remboursement du Réserveur, faite conformément aux prévisions du paragraphe ci-dessus.

VI – MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

Conformément aux dispositions de l'article R 261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, le prix sera payable par tranches déterminées par l'état d'avancement des travaux, par des appels de fonds directement auprès de la banque du Réserveur, dont les montants et les modalités sont définis à l'annexe « autorisation de déblocage des fonds ».

Le Réserveur procédera aux différents appels de fonds auprès de la banque, appels justifiés par un certificat de l'architecte de l'opération attestant de l'avancement des travaux.

Ces paiements ne peuvent excéder au total :

- 35% du prix à l'achèvement des fondations
- 70% à la mise hors d'eau
- 95% à l'achèvement de l'immeuble,

Le solde du prix (5%) étant payable à la mise à disposition de l'immeuble (soit à la livraison), ce solde pouvant être consigné en cas de contestation sur la conformité avec les prévisions du contrat.

Dans le cas où, pour quelque raison que ce soit, les appels de fonds ne transiteraient pas par la banque, le Réserveur s'oblige à retourner les différents appels de fonds par retour de courrier. Il prendra toutes dispositions pour prévoir, par avance, les déblocages de fonds. Tout règlement arrivant plus de huit jours après la date d'envoi de l'appel de fonds au Réserveur, supportera, pour tout mois commencé, des agios au taux de 1% par mois conformément aux dispositions de l'article R 261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation.

VII - TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUEREURS

Le Réserveur donne au Réserveur la possibilité de personnaliser les locaux faisant l'objet du présent contrat dans les conditions ci-dessous que le Réserveur accepte sans réserve.

Les demandes de travaux ne doivent pas entraîner une modification de la façade de l'immeuble, la possibilité de réaliser les dits travaux est subordonnée à l'accord express du Maître d'œuvre et du Réserveur qui pourront, le cas échéant, les refuser notamment en raison des contraintes techniques, réglementaires, de chantier et ceci, sans avoir à en justifier au Réserveur.

Ces travaux modificatifs feront l'objet de devis et de paiement distinct du règlement du prix de vente des locaux pour lesquels ils auront été demandés. Si le Réserveur souhaite des modifications en diminution de prestations, il est précisé qu'aucune moins value ne sera appliquée sans compensation d'autre prestation pour un montant au moins équivalent. Ces travaux modificatifs seront traités indépendamment du contrat de réservation et de l'acte authentique d'acquisition et ne pourront être réalisés qu'après le dit acte. Les frais du dossier de TMA, d'un montant de 150€, seront facturés au Réserveur.

Ces travaux seront réalisés par des entreprises choisies par le Réserveur, le Réserveur s'interdisant toute intervention sur le chantier.

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

Il est expressément convenu que le Réserveur ne pourra pas se prévaloir du motif de l'absence de réponse (chiffrage et plan modifié) à sa demande de travaux modificatifs pour reporter la date de signature notariée au-delà des délais prévus à l'article IX du présent contrat.

Le Réserveur s'interdit d'évoquer envers le Maître d'ouvrage un quelconque défaut de conformité par rapport au descriptif et plans d'origine annexés à son acte de vente, pour autant que les différences constatées ne résultent que des travaux demandés et acceptés.

VIII - CONDITIONS DE LA VENTE

Le Réservant vendra les fractions de l'immeuble qu'il fait édifier ou projette de faire édifier sous la forme de VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT, conformément aux dispositions de l'article 1601-3 du Code Civil, et des articles L 261-10 et suivants, R 261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le présent contrat de réservation sera caduc sans indemnité de part et d'autre (avec restitution du dépôt de garantie le cas échéant), dans le cas où les conditions préalables à la réalisation du Projet ne seraient pas réunies, soit :

- l'une des garanties prévues par les articles R 261-17 à R261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation ne peut être mise en place,
- le Réservant n'achète pas le terrain de l'opération envisagée, et ce quelle qu'en soit la cause,
- le Réservant n'obtient pas le permis de construire (initial ou modificatif) ou toute autorisation administrative requise pour le projet de construction,
- le ou les permis de construire ou toute autorisation administrative requise n'auraient pas le caractère définitif nécessaire à la poursuite du Projet de construction pour cause de recours des tiers ou de retrait.

Le Réservataire est par ailleurs informé que le vendeur d'un immeuble à construire est tenu de la garantie des vices apparents, visée aux articles 1642-1 et 1648 alinéa 2 du Code Civil, ainsi que des garanties biennale et décennale (articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du Code Civil) pour les vices de construction dont sont responsables les constructeurs.

IX – REALISATION DE LA VENTE

La réalisation de la vente ne pourra intervenir qu'une fois réunies les conditions susvisées, préalables à la réalisation du Projet, notamment la mise en place d'une garantie financière prévue aux articles R.261-17 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et au plus tard dans un délai d'un an à compter de la signature du présent contrat.

Le Réservant, ou le Notaire de l'opération pour le compte du Réservant, notifiera au Réservataire, par lettre recommandée avec avis de réception, au plus tard dans un délai de six (6) mois suivant la réalisation des conditions susvisées, le projet de l'acte authentique de vente et précisera, le cas échéant, les modifications de surface ou d'équipement par rapport aux énonciations des pièces et documents susvisés.

L'acte de vente sera dressé par acte notarié dans un délai maximum de 10 jours suivant l'expiration du délai d'UN MOIS courant de la notification de l'offre de vente. A défaut, le Réservant sera libéré de tout engagement envers le Réservataire, sans préjudice de toutes actions qu'il pourra exercer à son encontre pour l'exécution de ses engagements.

Le notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente est autorisé à procéder à toutes les demandes et formalités nécessaires à la régularisation de la vente, et notamment, en application des dispositions de l'article L.551-1 du Code de la Construction et de l'Habitation à vérifier que le Réservataire n'a pas été condamné à une peine d'interdiction d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation.

Le notaire interroge à cet effet le casier judiciaire du Réservataire, via l'Association pour le Développement du Service Notarial (ADSN), placée sous le contrôle du Conseil Supérieur du Notariat.

Si cette vérification confirme que le Réservataire fait l'objet d'une interdiction définitive d'acquérir, le présent contrat préliminaire de réservation sera nul et non avenu et la régularisation de la vente par acte authentique ne pourra avoir lieu aux torts du Réservataire.

X – DELAI DE RETRACTATION

Conformément à l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, ci-après intégralement reproduit, le Réservataire dispose d'un délai de rétractation de dix (10) jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui notifiant le présent contrat signé par le Réservant ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de la réception ou de la remise.

La notification de la rétractation devra être effectuée auprès du Réservant par lettre recommandée avec avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes.

Pour exercer son droit de rétractation, le Réservataire doit notifier au Réservant sa décision de se rétracter du présent contrat, au moyen d'une déclaration dénuée d'ambiguïté, comportant le nom et l'adresse géographique du Réservataire. Il peut à cet effet utiliser le formulaire type de rétractation figurant en annexe.

En cas de rétractation par le Réservataire, ou en cas de pluralité la rétractation d'un seul d'entre eux, dans le délai et les formes prévues par les dispositions légales, les présentes deviendront immédiatement nulles et non avenues, sans indemnité de part ni d'autre. L'absence de rétractation du Réservataire dans ledit délai et selon lesdites formes confirmera définitivement le présent contrat.

XI – MENTIONS LEGALES

Extraits du Code de la Construction et de l'Habitation

Art 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.

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 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.

Art 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.

Art 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.

Art 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.

Art L 271-2 - Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours.

Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus.

XII - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, le Réservant fait élection de domicile en son siège social et le Réservataire en son domicile.

XIII - ANNEXES

Sont expressément annexés aux présentes comme faisant partie intégrante du contrat :

- le formulaire type de rétractation ;
- l'Etat des risques et pollutions ;
- l'Autorisation de déblocage des fonds ;
- le Plan du logement réservé ;
- le Descriptif sommaire ;

XIV - PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Conformément à la réglementation en vigueur en matière de protection des données personnelles, et notamment les dispositions du Règlement européen du 27 avril 2016 sur la protection des données à caractère personnel (« RGPD ») et celles de la loi Informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, le Réservant informe le(s) Réservataire(s) du traitement de ses (leurs) données recueillies aux termes du présent Contrat préliminaire de réservation.

- Le(s) Réservataire(s) est (sont) informé(s) que la collecte et le traitement de ses (leurs) données personnelles sont nécessaires à l'exécution du présent contrat et de ses suites, notamment les mesures préliminaires à la vente en l'état futur d'achèvement des Biens réservés objets du présent contrat ainsi qu'à des fins de gestion et de prospection commerciale.

- Le traitement des données personnelles du Réservataire est réalisé par le Réservant et la société IMODEUS représentant de ce dernier, en tant que Responsables de traitement au sens de la réglementation en vigueur susvisée.
- Les données personnelles du (des) Réservataire(s) sont destinées aux salariés et collaborateurs des Responsables de traitement, ayant un intérêt professionnel à y accéder dans le cadre de leurs fonctions et seulement afin d'exécuter les obligations du Réservant au titre du présent contrat et de ses suites, ou dans le respect des obligations légales du Réservant.

Elles seront également transmises à des tiers intervenants à l'occasion de la vente ou de la livraison des biens qui lui seront vendus par le Réservant ou l'exercice des garanties attachées aux biens vendus, responsables de leurs propres traitements (notamment notaires, syndic de copropriété, constructeurs, assureurs, partenaires commerciaux en lien avec la gestion ou des services dédiés aux copropriétaires).

- Les données personnelles du (des) Réservataire(s) ne font l'objet d'aucun transfert hors de l'Union Européenne ni ne sont cédées à des tiers.
- Le(s) Réservataire(s) dispose(nt) des droits d'accès, de rectification, d'effacement ou de portabilité de ses (leurs) Données personnelles ainsi que du droit de limitation ou d'opposition au traitement de ses (leurs) données à des fins de prospection commerciale.

Le(s) Réservataire(s) pourra(ont), à tout moment, faire usage de ces droits par courrier à l'attention des responsables de traitement, à l'adresse suivante : *SCCV CIRERA - IMODEUS, 11 Avenue Parmentier, 31200 Toulouse* ou par courriel à l'adresse suivante : *rgpd@imodeus.com*.

- Les durées de conservation des données personnelles du (des) Réservataire(s) sont les suivantes :
 - Dans le cas où la vente se réaliserait par acte authentique, elles seront conservées par les Responsables de traitement pendant une durée de trente (30) ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente, conformément au délai de prescription trentenaire applicable aux contrats d'acquisition ou de cession de biens immobiliers ;
 - Dans le cas où la vente ne se réaliserait pas, pour quelque raison que ce soit, elles seront conservées par les Responsables de traitement pendant un délai de cinq (5) ans suivant la date de signature du présent Contrat, conformément au délai de prescription légale de droit commun ;
 - Pour le traitement à des fins de prospection commerciale, elles seront conservées pendant une durée de trois (3) ans à compter de la date du présent contrat.

A l'issue de cette durée, les Données personnelles du (des) Réservataire(s) seront effacées des bases de données des Responsables de traitement, ces derniers ne conservant alors que les données minimales leur permettant de justifier des actions entreprises sur les données personnelles du (des) Réservataire(s) au titre de l'exercice de ses droits et pour le respect de la réglementation en vigueur.

XV- DISPOSITIONS DIVERSES

Le Réservataire est informé de ce qui suit :

Toute réclamation concernant l'exécution du présent contrat et de ses suites doit être soumise par écrit au Réservant, par courrier ou courrier électronique, à l'adresse du siège du Réservant ou à l'adresse électronique telles que stipulées en tête des présentes.

Tout consommateur qui a un litige avec un professionnel peut saisir un médiateur de la consommation afin de le lui soumettre, dans les conditions prévues par les dispositions des articles L.612-1 et suivants du Code de la consommation.

Cette procédure, facultative et gratuite pour le consommateur, est soumise à conditions, notamment le fait pour le consommateur de pouvoir justifier qu'il a tenté au préalable de résoudre son litige directement auprès du professionnel par une réclamation écrite.

Le Réservataire est à ce titre informé qu'il a la possibilité de soumettre tout litige concernant l'exécution des présentes et de ses suites, qui n'aurait pu être réglé amiablement directement avec le Réservant, à l'Association MEDIMMOCONSO, 3 avenue Adrien Moisant – 78400 CHATOU.

Le Réservataire peut à cet effet consulter le site internet de l'Association www.medimmoconso.fr

XVI - NOTIFICATIONS DU CONTRAT DE RESERVATION ET DU PROJET D'ACTE AU RESERVATAIRE

En application des dispositions de l'article R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, littéralement reproduites aux présentes (MENTIONS LEGALES), le RESERVANT notifiera au RESERVATAIRE le projet d'acte de vente, avant la date de signature de cet acte et dans le délai prévu par les dispositions susvisées du Code de la Construction et de l'Habitation.

Conformément aux articles L.100 du Code des Postes et des Communication électroniques et 43-1 du règlement de l'Union européenne eIDAS, le RESERVATAIRE autorise expressément le Réservant ou l'Office Notarial identifié aux Conditions Particulières du présent contrat (NOTAIRE DE L'OPERATION) à lui adresser toutes notifications pour les besoins du dossier par courrier avec accusé de réception électronique à la ou les adresses suivantes :

Pour M/Mme mail @ :

Pour M/Mme mail @ :

sous réserve que l'Office Notarial ait recours à cette modalité de notification par voie électronique et dispose des moyens à cet effet. Chaque RESERVATAIRE 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, sa gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants que la confidentialité qui lui

permettent d'y accéder. Le RESERVATAIRE 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 un RESERVATAIRE au travers de son Compte e-mail sera réputée effectuée par ce RESERVATAIRE et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier pour toutes les conséquences légales et réglementaires des notifications susmentionnées.

Le RESERVATAIRE est informé qu'il est libre de donner son consentement à cette modalité de notification par voie électronique du projet d'acte. A défaut d'avoir complété le présent article avec ses coordonnées électroniques, le RESERVATAIRE sera réputé ne pas avoir donné son consentement à cet effet.

XVII- DELAI D'EXECUTION

La période de livraison prévisionnelle des biens vendus à chaque RESERVATAIRE est mentionnée dans les conditions particulières du présent contrat. La réalisation de l'opération étant soumise à diverses conditions visées notamment à l'article VIII dont le RESERVANT ne peut présager de leur réalisation dans le temps, ce dernier pourra actualiser la période de livraison lors de la signature de l'acte authentique de vente, ce que Le RESERVATAIRE reconnaît expressément.

Le RESERVANT (devenu VENDEUR) s'oblige à poursuivre les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments définis ci-dessus soient achevés et les locaux objets des présentes livrés à la date ou dans le délai qui sera visé dans l'acte authentique.

La date serait reportée ou le délai différé en cas de survenance d'un cas de force majeure ou d'une autre cause légitime.

Force majeure : La force majeure se réfère à tout événement imprévisible, irrésistible et provenant d'un fait étranger au Vendeur.

Cause légitime de suspension du délai

Pour l'application de ces dispositions, seraient considérés comme causes légitimes de suspension dudit délai, les événements suivants survenus à compter de la déclaration d'ouverture de chantier, notamment :

- les intempéries;
- la grève, qu'elle soit générale, particulière au bâtiment ou à ses industries annexes ou à ses fournisseurs ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier y compris, celles sous-traitantes;
- la faillite, redressement judiciaire, liquidation judiciaire, dépôt de bilan ou déconfiture des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, y compris celles sous-traitantes;
- la résiliation d'un marché de travaux dû à la faute d'une entreprise;
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux, (à moins que celles-ci ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au vendeur);
- l'intervention de la direction des monuments historiques ou autre administration en cas de découverte de vestiges archéologiques dans le terrain;
- les troubles résultant, d'épidémie ou pandémie, d'hostilités, attentats, guerres, mouvements de rue, cataclysmes, incendies, inondations ou accidents de chantier;
- le retard dans la mise à disposition par les organismes concessionnaires des différents fluides, à moins que ce retard ne soit fondé sur des fautes ou négligences imputables au vendeur;
- les retards pour cause de fouilles archéologiques, travaux de dépollution du sol ou du sous-sol, travaux de désamiantage, ou encore inondation du chantier et de façon plus générale tout retard 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, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises sous-œuvre d'immeubles avoisinants, et plus généralement tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation).
- impératifs de sécurité
- Difficultés rencontrées lors de l'appel d'offre d'un ou plusieurs lots : absence de réponse, proposition ne respectant pas le cahier des charges (DCE) et ou présentant un prix remettant en cause l'équilibre financier de l'opération.
- retard provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par la Société vendeuse à l'acquéreur, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant).
- retard 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 difficultés d'approvisionnement du chantier en matériels et matériaux consécutives à un désordre du marché à l'échelle nationale ou régionale
- Les travaux supplémentaires ou modificatifs sollicités par l'acquéreur et acceptés par le vendeur
- retards ou défaut de paiement de l'acquéreur tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le vendeur aurait accepté de réaliser
- retards dans l'exercice par l'acquéreur de ses choix de matériaux et d'éléments d'équipements 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 privés.
- toute cyber attaque dont le VENDEUR serait victime ;
- les contraintes de quelque nature que ce soit qui seraient imposées par tout tiers et qui auraient pour conséquence de restreindre ou de limiter l'accès du VENDEUR, ou encore des entreprises intervenantes, au chantier.
- les retards entraînés par la nécessité de prendre en considération les éventuels changements de normes, de législation, de réglementation, au sens large, s'appliquant obligatoirement au programme de construction, et intervenant pendant la période de réalisation des travaux.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement des travaux serait différée d'un temps égal au double de celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les parties d'un commun accord déclarent s'en rapporter dès à présent à un certificat établi sous sa propre responsabilité par l'architecte du programme (ou : du bureau d'études) ou tout document officiel justifiant de cette situation.

PRISE EN COMPTE D'UN ÉVÈNEMENT SANITAIRE

Les parties attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat. Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.

Il est précisé en tant que de besoin que les causes légitimes de suspension du délai d'achèvement n'auront pas d'incidence sur le prix.

Le RESERVANT fera diligence pour réduire, autant que faire se peut, le retard pouvant résulter de la survenance d'une ou plusieurs causes légitimes de suspension de délai ou cas de force majeure.

AUTORISATION DE DEBLOCAGE DES FONDS

Je (Nous) soussigné(e)s
, acquéreur(s) d'un logement dans le programme « **CIRERA** » **situé : rue Louis Companyo CERET (66400)** autorise(ons) par la présente, l'organisme qui finance mon(notre) acquisition à débloquent directement à la **SCCV CIRERA** les sommes nécessaires au fur et à mesure des appels de fonds correspondant à l'avancement des travaux.

Ces appels de fonds seront réalisés comme suit :

	%	CUMUL	JUSTIFICATIF
Démarrage des travaux	20%	20%	Certificat architecte
Achèvement des fondations	15 %	35 %	Certificat architecte
Plancher Haut rez-de-chaussée	30 %	65 %	Certificat architecte
Mise hors d'eau	5 %	70 %	Certificat architecte
Menuiseries extérieures posées	20 %	90 %	Certificat architecte
Achèvement des travaux	5 %	95 %	Certificat architecte
Remise des clés	5 %	100 %	Livraison effective

FAIT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT

A....., le

SIGNATURE :

FORMULAIRE TYPE DE RETRACTATION

ARTICLE L. 271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

(Veuillez compléter et renvoyer le présent formulaire uniquement si vous souhaitez vous rétracter du contrat)

A l'attention de :

SCCV CIRERA
C/O IMODEUS
CS 70117 - 11 Avenue Parmentier
31201 TOULOUSE Cedex 2

Je/Nous* vous notifie/notifions* par la présente ma/notre rétractation du contrat portant sur le(s) bien(s) ci-dessous :

Nom du programme :

N° de lot(s) :

Commandé/ réservé le :

Nom du(des) Réservataire(s) :

Adresse du(des) Réservataire(s) :

Signature du(des) Réservataire(s) :

Date :

**Rayer la mention inutile*
