

# 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>(<sup>1</sup> 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>(<sup>1</sup> 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 Réserveataire

**Nom Prénom**  
Signature Co-Réserveataire

# CONTRAT DE RÉSERVATION

TVA 5,5% QPV

La Résidence :

.....

Réservataire 1 :	.....		
Réservataire 2 :	.....		
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 RÉSOLUTOIRES

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 2 BIS - QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

Le **RÉSERVANT** déclare que l'ensemble immobilier dont l'édification est envisagée est situé à la date du dépôt de permis de construire dans un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) ou à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ce quartier tel que défini à l'article 5 de la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine faisant l'objet d'un contrat de ville prévu à l'article 6 de la même loi, ou à la condition que ces quartiers fassent l'objet d'une convention prévue à l'article 10-3 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 précitée, intégrés à un ensemble immobilier entièrement situé, à la même date, à moins de 500 mètres de la limite de ces quartiers et partiellement à moins de 300 mètres de cette même limite."

Le **RÉSERVANT** déclare que l'ensemble immobilier dont l'édification est envisagée est :

- Soit situé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville ou à moins de 300 mètres de la limite de celui-ci.
- Soit intégré à un ensemble immobilier partiellement situé à moins de 300 mètres et entièrement situé à moins de 500 mètres de la limite d'un QPV faisant l'objet d'une convention de renouvellement urbain.

### 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, cela sauf survenance d'un cas de force majeure tel que défini à l'article 1218 du Code Civil et ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison, entraînant son retard, sans pouvoir être qualifiées de circonstances imprévisibles au sens de l'article 1195 du Code Civil.

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-traitantes.
- 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 ou retards d'approvisionnement du chantier en matériels et matériaux consécutives à un désordre du marché à l'échelle nationale, régionale ou mondiale.
- 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, guerres, 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 privés
- 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.
- Les retards résultant d'une déclaration d'état d'urgence prise dans les conditions de la loi n° 55-385 du 3 avril 1955, dite loi martiale

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.

En ce qui concerne les espaces verts et les aménagements paysagers, le VENDEUR se réserve la possibilité de différer leur aménagement afin que ceux-ci soient effectués dans les meilleures conditions climatiques.

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 6 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 6 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 financement 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 fixé, 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 7 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 5 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 6 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 L271-1 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 rappelés 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 bénéficieront 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 - PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL**

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 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 (suivre ses dossiers professionnels)
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 (suivre ses dossiers professionnels)
Gestion des contrats de réservation	L'exécution des relations contractuelles vous unissant au RÉSERVANT L'intérêt légitime d'URBAT (mesurer l'avancée des dossiers)
Gestion des paiements (y incluant le dépôt de garantie)	L'exécution des relations contractuelles vous unissant au RÉSERVANT L'intérêt légitime d'URBAT (mesurer l'avancée des dossiers)
Gestion et suivi du financement de l'acquisition	L'intérêt légitime de chaque Responsable de traitement (mesurer l'avancée des dossiers)
Gestion des rétractations	L'exécution des relations contractuelles vous unissant au RÉSERVANT L'intérêt légitime d'URBAT (suivre ses dossiers professionnels)
Gestion des demandes afférentes à la gestion locative	L'intérêt légitime de chaque Responsable de traitement (vous aider dans vos démarches et améliorer sa connaissance du marché)
Gestion des travaux modificatifs acquéreurs et gestion des options	L'exécution des relations contractuelles vous unissant au RÉSERVANT L'intérêt légitime d'URBAT (améliorer de ses offres)
Levée et suivi des réserves	L'exécution des relations contractuelles vous unissant au RÉSERVANT L'intérêt légitime d'URBAT (mesurer l'avancée des projets et suivre ses dossiers professionnels)
Gestion des signatures électroniques	L'intérêt légitime de chaque Responsable de traitement (simplifier ses process)
Gestion des demandes relatives aux investissements et acquisition immobiliers	L'intérêt légitime de chaque Responsable de traitement (mieux vous orienter dans ses offres et améliorer ses offres)
Réalisation d'actions de prospection commerciale (traitement réalisé uniquement par URBAT en tant que Responsable de traitement)	L'intérêt légitime d'URBAT (promouvoir ses offres) 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 (améliorer sa compréhension des attentes des réservataires) ou votre consentement s'il est requis pas la réglementation
Gestion des fiches d'intermédiation ORIAS	Le respect d'obligations réglementaires de chaque Responsable de traitement
Gestion des contentieux	L'intérêt légitime de chaque Responsable de traitement (défendre ses intérêts).

Lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme	Le respect d'obligations réglementaires de chaque Responsable de traitement
Gestion de l'extranet monespace.urbat.com : accès aux comptes, prise de rendez-vous et messageries interne et instantanée (traitement réalisé uniquement par URBAT en tant que Responsable de traitement)	L'intérêt légitime d'URBAT (fluidifier les échanges et assurer la sécurité IT)

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

De manière générale, le Réserveur traite 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 le Réserveur 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 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 :

- Au Réserveur
- Aux prestataires informatiques d'URBAT (y incluant notamment la dématérialisation, la signature électronique et la maintenance et l'hébergement de l'extranet monespace.urbat.com)
- Aux sous-traitants intervenant 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 syndicats de copropriété des immeubles concernés
- À 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 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 [www.urbat.com/donnees-personnelles](http://www.urbat.com/donnees-personnelles).

#### **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 noti e sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Sous réserve de la justi cation 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 noti ant l'acte.

Cet acte est noti é 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 béné ciaire 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 xées 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 gurant 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 ré exion de dix jours à compter de la noti cation 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 ré exion.

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 xent 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 nancière 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 ré exion 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 Conseil de Surveillance immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 352 588 727, au capital de 40 167 600 euros, immatriculée à l'ORIAS sous le numéro 13 008 616, n°TVA intracommunautaire 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

### 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

Vous pouvez retirer à tout moment tout ou partie de ces consentements en adressant un mail à l'adresse 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 annuels : ..... 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 annuels : ..... 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

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 portant le(s) n°..... du plan situé au niveau.....
- Stationnement(s)
  - 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 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.
- Sera conforme à la Règlements Environnementale (RE 2020) applicable pour tous les permis de construire dont la demande a été déposée après le 1er janvier 2022 conformément au Décret n°2021-1004 du 29 juillet 2021 relatif aux exigences de performance énergétique et environnementale des constructions de bâtiments en France métropolitaine.  
Que le RÉSERVANT a transmis à l'administration l'attestation de prise en compte de la RE 2020 conformément au décret n°2021-872 du 30 juin 2021, au stade du dépôt de permis de construire.  
Que le RÉSERVANT atteste qu'il transmettra à l'administration l'attestation RE 2020 de fin de travaux, comme prévu à l'article R. 122-24 du code de la construction et de l'habitation résultant du décret n°2021-872 du 30 juin 2021.

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 et n'atteste pas 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 :	.....
Autres :	.....
Cave :	.....
Parking :	.....
Total :	.....
<b>Montant total de l'acquisition TVA comprise :</b>	..... <b>€uros TTC</b>

Comme indiqué à l'article 2 BIS des conditions générales, le RÉSERVANT déclare que l'ensemble immobilier dont l'édification est envisagée est situé à la date du dépôt de permis de construire dans un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPPV) ou à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ce quartier tel que défini à l'article 5 de la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine faisant l'objet d'un contrat de ville prévu à l'article 6 de la même loi.

Le RÉSERVANT rappelle que selon l'article 278 sexies du Code Général des Impôts, la taxe sur la valeur ajoutée est perçue au taux réduit de 5,5% pour les livraisons de logements neufs à usage de résidence principale destinés à des personnes dont les ressources n'excèdent pas les plafonds prévus par l'article L. 411-2 du Code de la construction et de l'habitation et situés dans des quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine ou des quartiers prioritaires de la politique de la ville qui font l'objet d'un contrat de ville.

Pour ces livraisons de logement situés dans les QPV ou dans les quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine, l'immeuble doit être :

- Soit situé dans ces quartiers ou à moins de 300 mètres de la limite de ceux-ci,
- Soit intégré à un ensemble immobilier partiellement situé à moins de 500 mètres de la limite d'un QPV faisant l'objet d'une convention de renouvellement urbain.

En outre, le prix de vente ou de construction des-dits logements ne doit pas excéder les plafonds prévus pour les livraisons de logements destinés à une opération de location-accession agréée visée à l'article 278 sexies, III-1° du Code Général des Impôts.

Les logements sont destinés à des personnes physiques dont les ressources de l'avant dernière année (N-2) précèdent la signature du contrat de réservation, ne dépassent pas les plafonds suivants définis au 1er janvier 2022 (plafonds du Prêt Locatif Social majorés de 11%)

CATÉGORIE DE MÉNAGES		RÉGIONS autres que ÎLE DE France, Paris et communes limitrophes (en euros)
1	Une personne seule	30 504 €
2	2 personnes sans personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages	40 737 €
3s	3 personnes ou 1 personne seule avec 1 personne à charge ou 1 jeune ménage sans personne à charge	48 989 €
4	4 personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	59 142 €
5	5 personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	69 573 €
6	6 personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge	78 409 €
Par personne supplémentaire		+8 746€

Le RÉSERVATAIRE déclare qu'il remplit les conditions posées par ledit article 278 sexies et souhaite en conséquence bénéficier du taux réduit de TVA, ce que le RÉSERVANT accepte.

Le RÉSERVANT informe le RÉSERVATAIRE qui le reconnaît, des conséquences éventuelles tant pour le RÉSERVANT que pour le RÉSERVATAIRE d'une vérification des services fiscaux à la suite de déclarations inexactes du RÉSERVATAIRE qui ne rempliraient pas les conditions posées par ledit article (application du taux normal de TVA, pénalités et intérêts de retards)

Pour bénéficier du taux réduit, l'acquéreur doit attester dans l'acte de vente qu'il satisfait, ainsi que les personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale, à cette condition de ressources.

En conséquence, la Taxe sur la Valeur Ajoutée applicable à la vente est au taux réduit de 5.5%; 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 - DÉPÔT DE GARANTIE**

À titre de dépôt de garantie en contrepartie de la présente réservation, le Résevataire 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 ou le Résevataire 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 6 - 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 :



## ARTICLE 8 - 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 8 BIS - ÉCHANGES DÉMATÉRIALISÉS

Oui  Non

Le RÉSERVATAIRE accepte de recourir à la notification électronique pour l'ensemble des échanges susceptibles d'intervenir dans le cadre du contrat de réservation ainsi que du contrat de vente en l'état futur d'achèvement (appels de fonds, convocations aux visites cloisons, opérations de pré-livraison et de livraison, etc...)

## ARTICLE 9 - 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»*

# 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 sous le numéro de police H27245D 7359000/2 125725 et d'un contrat de RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE GLOBAL INGENIERIE sous le numéro de police H27245D 7352000/2 125714 auprès de la compagnie SMA COURTAGE et ce depuis le 1er avril 2021. 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 RÉSERVES

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 déconstructions 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.