



# LES NOISETIERS

**CONTRAT DE RESERVATION**  
**Vente en l'état futur d'achèvement**

LOT B01 – B02 – B03 – B04 – B05 – B11 – B12 – B13 – B14



4, Chemin de Bégou – 31150 LESPINASSE

Email : [novilis@novilis.fr](mailto:novilis@novilis.fr) – Site internet : [www.novilis.fr](http://www.novilis.fr)

Tél. : 05 61 74 12 36 – Fax : 05 61 74 88 91



## Programme immobilier :

Construction de 34 logements collectifs dont 11 logements  
locatifs aidés

## Adresse :

Impasse des noisetiers à BRUGUIERES (31150)

## SOMMAIRE :

1. IDENTIFICATION DES PARTIES
2. CONDITIONS PARTICULIERES
3. CONDITIONS GENERALES

## Annexes :

- Plan masse
- Plan de vente provisoire du logement
- Plan des stationnements
- Notice descriptive sommaire
- Autres : plan cuisine, plans synoptiques (facultatifs)
- Etat des risques et pollution



## 1. IDENTIFICATION DES PARTIES

Entre les soussignés :

La Société **LES NOISETIERS**, SCCV au capital de 1.000 €, ayant son siège social à LESPINASSE (31150) 4 Chemin de Bégou, inscrite au RCS de Toulouse sous le numéro d'immatriculation 881 292 916, représentée par Thomas BAYLAC ou Eric MONTAMAT, co-gérants.

Ou toute société qu'elle choisira de se substituer,

Ci-après dénommée « **le Réserveur** »,  
D'une part,

Et,

	Acquéreur	Co acquéreur
Nom :		
Prénoms :		
Adresse :		
Date de naissance :		
Lieu de naissance :		
Nationalité :		
Profession :		
Tél Domicile :		
Tél Portable :		
Adresse mail :		

Ci-après dénommés solidairement « **le Réserveur** »,  
D'autre part





**Situation familiale :**

Célibataire :  Oui  Non

Concubinage :  Oui  Non

PACS :  Oui Date du contrat : ...../...../.....  Non

Divorcé :  Oui Date du contrat : ...../...../.....  Non

Marié :  Oui  Non

Date du mariage : ...../...../..... Lieu du mariage : .....

Contrat de mariage :  Oui Date du contrat : ...../...../.....  Non

Régime adopté :  Séparation de bien  Communauté

Nom et adresse du notaire : .....

.....

Changement de régime matrimonial :  Oui Le...../...../.....  NON

Nouveau régime : .....

**Nature de l'acquisition :**

Accession à la Propriété

Investissement locatif

**Notaire éventuel de l'acquéreur :**

Nom : .....

Adresse : .....

**Notification par voie électronique :**

Le réservataire accepte le cas échéant de recevoir la notification de son délai de rétraction ainsi que la notification de son projet d'acte d'achat par courrier recommandé électronique.

Email(s) : .....

Email(s) : .....



## 2. CONDITIONS PARTICULIERES

### 2.1 Désignation et adresse du programme

Définition du programme immobilier :

- Construction : 34 logements collectifs ( + 9 logements à réaliser ultérieurement)
- Adresse : Impasse des Noisetiers à BRUGUIERES (31150)
- Nombre de logements : 34
- Nombre de Tranches : 2 (Tranche 1 : 34 logements / Tranche 2 : 9 logements)
- Destination principale : habitation
- Nature : appartement
- Permis de construire n° PC 031 091 22 C0030, obtenu le 23 novembre 2022
- Permis de construire modificatif n° PC 031 091 22 C0030 M01 obtenu le 15 mars 2023
- Pourcentage de logements sociaux dans l'opération : 35 %
- Notaires de l'opération : **Maître Philippe FRANCOIS, notaire de l'opération à BOULOC, 19 rue des Tuileries**

#### 2.1.1 Désignation et prix des biens réservés

<b>Logement n°</b>	
<b>Type</b>	
<b>Étage n°</b>	
<b>Surface Habitable</b>	
<b>Stationnement n°</b>	
<b>Annexe</b>	

Étant précisé que la nature et la qualité des matériaux utilisés à son édification, et l'indication des équipements collectifs, sont sommairement décrits dans une note descriptive annexée aux présentes.

La consistance du local réservé résulte en outre du plan de celui-ci annexé au présent contrat et dont le réservataire reconnaît avoir reçu un exemplaire. Les plans visés ci-dessus sont susceptibles de recevoir des modifications de détail jusqu'à la mise au point des plans d'exécution avec les entreprises.

**Le Réservataire déclare pour le bien ci-dessus désigné :**

**Demander le bénéfice de la réduction d'impôt « Pinel + » visée à l'article 199 novovicies du Code général des Impôts (CGI)**

**Ne pas demander le bénéfice de la réduction d'impôt « Pinel + » visée à l'article 199 novovicies du CGI**





Dans le cas où le Réserveataire demande le bénéfice de la réduction d'impôt « Pinel + »

:

Le Réserveataire est informé que les frais et commissions directs et indirects, payés par le Réserveataire aux intermédiaires, listés au X bis de l'article 199 novovicies du CGI sont estimés à :

.....€ HT, représentant ..... % du prix de revient TTC.

<b>PRIX TTC (en chiffres et en lettres)</b>	
---------------------------------------------	--

Lequel prix est stipulé ferme et définitif. En cas de variation du taux de la TVA, le prix de vente sera majoré ou minoré du montant résultant de cette variation.

Il est ici précisé que les frais d'acquisition, les frais de prêt et de règlement de copropriété seront payés par le Réserveataire en sus du prix de vente.

### 2.1.2 Dépôt de garantie

Montant versé : .....

Soit 5 % du prix de vente.

Versé par virement sur un compte ouvert au nom du RESERVATAIRE (RIB ci-dessous) en l'étude de **Maître Philippe FRANCOIS** les 8 jours de la signature du présent contrat.

Cette somme viendra en déduction de la partie exigible du prix au jour de la signature de l'acte de vente.

 **Relevé d'identité Bancaire**  
DRFIP MIDI PY ET HTE GARONNE  
1 PLACE OCCITANE  
31039 TOULOUSE CEDEX 9

Cadre réservé au destinataire du relevé

SCP FRANCOIS ET BRAIL  
19 RUE DE LA TUILERIE  
31620 BOULOC

Domiciliation : SIEGE SOCIAL

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000139290B	90

Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)

**FR7440031000010000139290B90**

Identifiant International de la banque (BIC)

**CDCGFRPPXXX**

Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virements, paiements de quittances, etc...). Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et évite des réclamations pour erreur ou retard d'imputation.



## **2.2 Date prévisionnelle d'achèvement des travaux**

Le logement à édifier sera achevé au **3ème trimestre 2025**.

## **2.3 Date limite de conclusion du contrat définitif**

Dans un délai de **9 mois** à compter de la signature du présent contrat.

## **2.4 Appels de fonds**

L'échelonnement du paiement du prix ne pourra excéder en application de l'article R 261-14 du CCH :

	<b>Appel de fonds</b>	<b>Cumul</b>
Réservation	5 %	5 %
Défrichage-aplanissement-remblais	20 %	25 %
Fondations coulées	10 %	35 %
Élévation des murs	30 %	65 %
Hors d'eau	5 %	70 %
Hors d'air	20 %	90 %
Achèvement	5 %	95 %
Remise des clés	5 %	100 %

Tout paiement tardif d'un appel de fonds ouvrira droit au RESERVANT au-delà d'une franchise de 10 jours à compter de la notification, à la perception d'une pénalité de retard de 1 % par mois.

## **2.5 Financement de l'opération**

**La présente réservation est conclue sous condition suspensive de l'obtention par le Réservataire, dans un délai de 4 mois à compter de la signature des présentes, d'un ou plusieurs prêts.**

Est indiqué ci-dessous la liste exhaustive des prêts sollicités par le réservataire :

<b>Apport personnel</b>		<b>€</b>
<b>Dépôt de garantie</b>		<b>€</b>
<b>Solde à financer</b>		<b>€</b>

PRETS	Organisme prêteur	Durée	Taux max	Montant
1				€
2				€
3				€

**Le réservataire s'engage à déposer une ou plusieurs demandes de prêt dans les 15 jours des présentes et à en justifier le dit dépôt au réservant.**

**Le réservataire devra transmettre au Réservant dans les 48 heures suivant son acceptation copie de l'offre de prêt, ou de refus de prêt, émanant des organismes prêteurs.**

**Financement sans l'aide de prêts :**

Le réservataire déclare qu'il paiera en totalité le prix de vente de ses deniers personnels et sans l'aide d'un prêt.

Il opposera ci-après, avant sa signature, la mention manuscrite prescrite par l'article L312-17 du code de la consommation.

Par suite, le présent contrat n'est pas soumis à la condition suspensive d'obtention du prêt, prévue par l'article 17 de ladite loi.

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

.....

.....

.....

.....

Signature :

### 3. CONDITIONS GENERALES

#### Préambule

Le RESERVANT envisage de réaliser l'opération de construction décrite dans les conditions particulières. Le RESERVATAIRE entend acquérir dans cet ensemble immobilier le bien désigné dans les conditions particulières.

Le RESERVANT s'engage envers le RESERVATAIRE à lui offrir dans le cas où le projet se réalise la faculté d'acquérir les locaux désignés.

Il est expressément stipulé par le RESERVANT, ce dont le RESERVATAIRE lui donne acte, qu'il conserve la possibilité de ne pas réaliser l'opération immobilière projetée notamment dans les cas suivants (non limitatifs) :

- Si le prix de revient de l'opération ne permet pas le maintien du prix de vente prévisionnel,
- Si le délai de livraison ne peut être respecté,
- Si une modification de projet était nécessaire pour des raisons techniques, administratives, juridiques ou financières,
- Si l'acquisition du terrain était compromise.

Dans l'hypothèse où toutes les conditions de réalisation seraient réunies, le RESERVANT notifiera au RESERVATAIRE son engagement définitif de vendre.

Dans le cas où l'opération serait abandonnée, le dépôt de garantie sera restitué, le présent contrat étant considéré comme n'ayant jamais existé.

Le RESERVANT devra faire connaître sa décision au RESERVATAIRE de réaliser ou non l'opération dans les délais prévus aux conditions particulières.

#### Projet de construction

Le terrain acquis par le RESERVANT doit servir d'assiette à la construction du projet défini aux conditions particulières.

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir été parfaitement informé de ce que le RESERVANT se réserve la faculté :

- D'apporter toutes les modifications rendues nécessaires pour la réalisation de l'opération ou d'augmenter le nombre de logements dans le cas où il pourrait acquérir des terrains contigus.
- De ne pas réaliser une partie du projet
- De revendre une partie de l'assiette foncière ou de l'opération à un autre promoteur immobilier ou bailleur social.



- De modifier la consistance, les équipements communs ou le type de construction du programme.

Le RESERVATAIRE s'interdit, en conséquence, de formuler une quelconque réclamation du fait des éventuelles modifications susvisées. Cet accord du RESERVATAIRE constitue une condition essentielle des présentes sans laquelle le RESERVANT n'aurait pas contracté.

### **Association Syndicale ou Syndicat des copropriétaires**

Une Association Syndicale, régie par la loi du 21 juin 1865 ou un Syndicat de Copropriétaires régi par la loi du 10 juillet 1965, existeront dès la réalisation de la première vente. Les acquéreurs y adhéreront par le seul fait de l'acquisition.

Ces entités ont pour objet la conservation, l'entretien, la gestion et la garde des parties communes.

### **Consistance et caractéristiques techniques de l'ensemble immobilier**

Elle résulte de la notice descriptive sommaire et du plan du lot annexée au présent contrat.

Il est possible que ces documents reçoivent des modifications mineures jusqu'à la mise au point des plans d'exécution des différents corps d'état.

### **Travaux modificatifs ou complémentaires**

Le RESERVATAIRE pourra demander l'exécution de travaux modificatifs et/ou supplémentaires (par exemple : revêtement de faïence, aménagement des placards, etc. ...) avant la réception des biens présentement vendus, selon l'avancement du chantier et à condition que ces modifications ou suppléments soient reconnus comme techniquement réalisables par le Maître d'œuvre et acceptés par le RESERVANT qui pourra toujours les refuser sans avoir à justifier du bien-fondé de sa décision.

Le RESERVATAIRE devra s'adresser au RESERVANT qui fera établir des devis. Les frais entraînés par l'ouverture de tout dossier de demande de travaux modificatifs et/ou supplémentaires seront à la charge du RESERVATAIRE, quelle que soit les suites données à sa demande.

Si les modifications demandées sont réalisables, le RESERVANT donnera directement les instructions nécessaires aux architectes et entrepreneurs. Le coût de ces travaux ne participera pas du caractère du prix et ne sera donc pas garanti comme ce dernier. La totalité du coût de ces travaux sera à la charge du RESERVATAIRE.

Aucun travaux modificatifs, supplémentaires ou en moins-value ne pourra être demandé par le RESERVATAIRE sans que les délais de livraison ne soient automatiquement reportés du temps nécessaire pour l'instruction de leur demande, leur acceptation par le RESERVANT, leur réalisation et leur conséquence sur le planning général de l'exécution.





En cas de réalisation de travaux modificatifs, le délai de livraison sera automatiquement reporté d'un mois minimum, étant précisé que la convention de travaux modificatifs pourra prévoir un report plus important en fonction de la nature des modifications demandées.

En outre, en fonction de la nature des travaux envisagés et avant tout démarrage de ceux-ci, le RESERVANT pourra imposer au RESERVATAIRE la souscription d'une police d'assurance "dommages-ouvrages" complémentaire à celle souscrite par le RESERVANT auprès de la même Compagnie.

Toute introduction et/ou intervention du RESERVATAIRE ou de ses préposés sur le chantier est interdite, à peine d'engager sa responsabilité et de dégager le RESERVANT de ses obligations relatives au délai de livraison.

Le RESERVATAIRE qui aura fait effectuer des modifications s'interdit d'élever toute réclamation au moment de la livraison, à l'encontre du RESERVANT, en raison de la non-concordance de ses locaux avec la notice descriptive et les plans ci-annexés.

### **Conditions suspensives préalables à la réalisation du programme**

- Purge de tout recours du permis de construire modificatif n° PC 031 091 22 C0030 M01 obtenu le 15 mars 2023,
- Acquisition au plus tard le 31 décembre 2023 de l'assiette foncière de l'opération,

Le RESERVANT s'oblige à informer le RESERVATAIRE de la réalisation des conditions préalables ou de leur non-réalisation, auquel cas les présentes seront tenues pour caduques et le dépôt de garantie sera restitué immédiatement au RESERVATAIRE.

### **CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

#### **Article 1 – Réserve**

Le RESERVANT s'engage à réserver au RESERVATAIRE le lot de l'ensemble immobilier décrit aux conditions particulières en son état futur d'achèvement dans le cadre de la réglementation en vigueur défini aux articles L 261-10 et suivant du CCH et R 261-25 à R 261 - 33 du CCH.

#### **Article 2 – Désignation des biens réservés**

Le lot dont l'acquisition est ci-dessus réservée est défini aux conditions particulières. Le RESERVATAIRE reconnaît avoir visité le site de l'opération projetée ainsi que ses abords immédiats.





Le RESERVANT informe le RESERVATAIRE de la nécessité d'aménager le terrain d'assiette du projet, de procéder à des terrassements, des soutènements, mouvements de terre.

Le RESERVATAIRE aura l'obligation de les conserver en l'état.

Le RESERVANT pourra procéder à des modifications non substantielles imposées par la collectivité, l'administration ou pour toute autre raison notamment technique.

Le RESERVANT pourra également consentir au profit de tiers, collectivités, services publics ou concessionnaires toute servitude qui s'avèrerait nécessaire à la réalisation de l'opération.

### **Article 3 – Délai de livraison**

Le RESERVANT mènera les travaux de telle sorte que le lot faisant l'objet de présent contrat soit achevé au sens de l'article R 261-1 du CCH.

Il sera toutefois stipulé dans l'acte de vente que cette date pourra être reportée en fonction du nombre de jours correspondant notamment :

- Aux intempéries empêchant les travaux, selon la réglementation des chantiers de bâtiments et de V.R.D.,
- Epidémies, pandémies, crises sanitaires notamment liées à la Covid 19
- Aux grèves générales ou partielles affectant le chantier ou les entreprises et les fournisseurs,
- Aux troubles résultants d'hostilités, cataclysmes ou accidents de chantier,
- Aux retards consécutifs aux liquidations judiciaires ou aux admissions aux bénéfiques du règlement judiciaire affectant les entreprises réalisant le chantier ou les entreprises fournisseurs,
- Aux injonctions administratives de suspendre ou d'arrêter les travaux,
- Et d'une façon générale, au cas fortuits et de force majeure ou toute cause légitime de suspension du délai de livraison, notamment en cas de retard dans la mise à disposition par les organismes concessionnaires des différents fluides.

Il est précisé que l'ensemble immobilier dont dépendent les biens objets du présent contrat comprend des lots dont l'achèvement ne peut être simultané.

En conséquence, le RESERVATAIRE s'engage dès à présent à supporter les inconvénients ou servitudes inhérents à la parfaite et définitive finition du chantier pour le cas où cette dernière aurait lieu postérieurement à la livraison de son lot et renonce expressément à tout recours pour trouble de jouissance, de ce fait.

### **Article 4 – Prix de vente**

**4.1.** La vente est consentie et acceptée moyennant le prix et les modalités indiquées aux Conditions Particulières. Ce prix s'entend TVA incluse. En cas de modification légale en matière de T.V.A, l'impôt ou autre taxe frappant les éléments constitutifs du prix, ce dernier sera ajusté en conséquence, lors de la vente



**4.2. Frais.** Ce prix ne tient pas compte des frais :

- D'acte notarié et de publicité foncière,
- Afférents aux prêts que le RESERVATAIRE à l'intention d'utiliser ou de solliciter comme il est mentionné aux Conditions Particulières.
- Frais divers éventuels, notamment établissement du règlement de copropriété et des statuts de l'Association Syndicale
- L'ensemble des frais énumérés au paragraphe 2.1.1 seront supportés par le RESERVATAIRE.
- Des travaux modificatifs acquéreurs

**Article 5 – Modalité de paiement**

**5.1. Échéancier :**

Le prix dont il s'agit est payable selon l'échéancier régi par les dispositions de l'article R261-14 du CCH qui définit les trois paliers qui ne peuvent être dépassés en fonction de l'avancement de la construction, à savoir :

- 35% à l'achèvement des fondations
- 70% à la mise hors eau
- 95% à l'achèvement du logement

Sous réserve du respect des paliers ci-dessus, les appels de fonds sont définis par l'article 2.4 des conditions particulières.

Les fractions payables en fonctions de l'état d'avancement des travaux atteint au jour de la signature de l'acte de vente sont exigibles immédiatement lors de cette signature. Les versements postérieurs à la vente, effectués par l'acquéreur devront intervenir au plus tard dans les dix jours qui suivront la notification du stade d'avancement des travaux rendant exigible une nouvelle fraction du prix.

**5.2. Pénalités de retard**

Toute somme, partie du prix, qui ne sera pas payée à son exacte échéance, sera de plein droit et sans mise en demeure, passible d'une pénalité de 1% par mois de retard, tout mois commencé étant dû, le versement de la pénalité devant intervenir préalablement à tout autre paiement.

Cette pénalité deviendra exigible le premier jour de chaque mois de retard. Son versement ne vaudra pas, de la part du RESERVANT accord du délai de règlement.

**5.3. Résolution de la vente**

Dans l'hypothèse du non-paiement à son échéance d'une partie du prix, la vente sera résolue de plein droit, si bon semble au RESERVANT.

## **Article 6 – Financement de l’acquisition : Prêts**

**6.1.** Les conditions de financement de l’acquisition qu’envisage de réaliser le RESERVATAIRE sont définies aux Conditions Particulières.

**6.2.** Prêts sollicités par le RESERVATAIRE :

La liste exhaustive des prêts sollicités par le RESERVATAIRE figure à l’article 2.5 des Conditions Particulières.

Le RESERVATAIRE s’engage à déposer sa ou ses demandes de prêts dans un délai de 15 jours à compter de la signature du présent contrat avec toutes ses précisions et justifications nécessaires à l’instruction de ces demandes et à en justifier auprès du RESERVANT, le RESERVATAIRE autorise les organismes prêteurs à tenir le RESERVANT informé de leur avancement.

**6.3.** Le présent contrat est passé sous la condition suspensive de l’obtention du ou des prêts dans les conditions définies à l’article 2.5 des Conditions Particulières dans le délai compatible avec celui fixé pour la signature de l’acte notarié.

Le RESERVATAIRE s’engage à se prêter aux examens médicaux qui seraient demandés par les organismes prêteurs dans le cadre de l’assurance décès-invalidité et accepte de payer les surprimes éventuelles.

## **Article 7 – Réalisation de la vente : signature de l’acte notarié**

La signature de l’acte notarié de vente en l’état futur d’achèvement devra intervenir dans le délai prévu aux Conditions Particulières, en l’étude du Notaire désigné aux Conditions Particulières. Le RESERVANT s’oblige à offrir au RESERVATAIRE la réalisation de son acquisition dans les conditions prescrites par l’article R 261-30 du C.C.H. Il devra en outre fournir au RESERVATAIRE une garantie légale d’achèvement en conformité avec les articles R261-17 et suivants du C.C.H.

Faute par le RESERVATAIRE d’avoir signé l’acte de vente dans le délai fixé précédemment et sauf résiliation amiable, sommation sera faite au RESERVATAIRE quinze jours à l’avance de se présenter au jour et heure fixés devant le notaire dont les coordonnées sont mentionnées aux Conditions Particulières, le défaut de régularisation de l’acte de vente rendant au RESERVANT pleine et entière liberté.

Toutefois, au cas où le report de la date de signature à une date ultérieure serait accepté par le RESERVANT, le prix de vente serait augmenté d’une indemnité compensatrice calculée au « prorata temporis » au taux de 1% du prix par mois, ainsi qu’il est prévu aux Conditions Particulières, sauf renonciation unilatérale du RESERVANT.

Ce report éventuellement accepté par le RESERVANT lui conserve, bien entendu, tous ses droits dans l’hypothèse où, à l’issue de ce délai complémentaire, le RESERVATAIRE ne signerait pas l’acte devant le Notaire.

### **Article 8 – Constitution du dépôt de garantie**

En contrepartie de la présente réservation, le RESERVATAIRE verse un dépôt de garantie ne dépassant pas 5% du prix de vente prévisionnel (261-28 du C.C.H.) comme précisé aux Conditions Particulières sur un compte spécial ouvert à son nom. Cette somme sera indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion définitive de la vente, sauf réalisation des hypothèses ci-dessous :

- 1- Elle s'imputera sur le prix de vente si celle-ci est réalisée.
- 2- Elle sera acquise de plein droit au RESERVANT qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le RESERVATAIRE ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celles définies à l'article R 261-31 du C.C.H.  
Ce dépôt de garantie est régi par les articles R 261-28 à R 261-31 du C.C.H.
- 3- Elle sera restituée de plein droit au RESERVATAIRE, qui ne pourra demander une autre indemnité, s'il ne signe pas l'acte de vente pour l'une des raisons définies à l'article R 261-31 du C.C.H.

### **Article 9 – Reproduction des articles R 261-28 à R 261-31 du C.C.H.**

Conformément à la réglementation en vigueur, les articles R 261-28 à R 261-31 du C.C.H. sont reproduits littéralement ci-après :

*Article R 261-28 :*

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

*Article R 261-29 :*

*« Le dépôt de garantie est effectué à un compte spécial ouvert au nom du RESERVATAIRE dans une Banque ou un Établissement spécialement habilité à cet effet, ou chez un Notaire. Les dépôts des RESERVATAIRES des différents locaux composant un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par RESERVATAIRE. »*

*Article R 261-30 :*

*« Le RESERVANT doit notifier au RESERVATAIRE le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de signature de cet acte ».*

*Article R 261-31 :*

*« Le dépôt de garantie est restitué sans retenue ni pénalité au RESERVATAIRE » :*

- 1- *Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au Contrat Préliminaire.*
- 2- *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.*

- 3- *Si le ou les prêts prévus au Contrat Préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur à 10% aux prévisions du dit contrat.*
- 4- *Si l'un des éléments d'équipement prévus au Contrat Préliminaire ne doit pas être réalisé.*
- 5- *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 RESERVATAIRE notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.*

*Sous réserve de justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans un délai de 3 mois à dater de cette demande ».*

#### **Article 10 – Achèvement des travaux et remise des clés**

Il sera procédé à la visite des lieux et à l'établissement d'un procès-verbal d'état des lieux valant livraison. Les clés seront remises après signature de l'acte authentique et paiement intégral du prix.

#### **Article 11 – Enregistrement**

Le présent contrat n'est pas soumis à la formalité de l'enregistrement.

Si la formalité était cependant requise par le RESERVATAIRE, les frais afférents seraient à sa charge.

#### **Article 12 – Droit de rétractation**

##### **Délai de dix jours Loi SRU**

Le contrat préliminaire de vente en l'état futur d'achèvement sera notifié au RESERVATAIRE dans les conditions prévues à l'Article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation dont le texte est reproduit ci-après :

##### **Article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation :**

*« 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*



# LES NOISETIERS

*de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.*

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

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

## **Article 13 – Vente en bloc**

Le RESERVANT se réserve la faculté, ce dont le RESERVATAIRE se reconnaît informé, de vendre partie des lots composant l'immeuble à tout investisseur ou tout bailleur social institutionnels (Office HLM, ESH ...).

Ledit investisseur endossera alors la qualité de copropriétaire dans l'immeuble au même titre que les autres acquéreurs du programme.

## **Protection des données personnelles :**

Le RESERVANT pour permettre la conclusion, la gestion et le suivi de la vente en état futur d'achèvement, met en œuvre un traitement de données à caractère personnel dont il est responsable, concernant le RESERVATAIRE. Ces données sont destinées au RESERVANT et aux personnes légalement autorisées à en connaître.

Conformément à la loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978, le RESERVATAIRE dispose d'un droit d'accès, et de rectification de ses informations personnelles.

Fait à ....., Le .....

## **SIGNATURE DES PARTIES :**

### **LE RESERVANT :**

Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »





# LES NOISETIERS

## LE RESERVATAIRE :

Signature(s) précédée(s) de la mention « Lu et approuvé »

