



CONTRAT PRÉLIMINAIRE

LMP/LMNP

VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT

ENTRE

La Société TAGERIM PROMOTION, S.A.S. au capital de 1 000 000 euros immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 409 266 228 dont le siège social est à Paris (75017), 251 boulevard Pereire, représentée aux présentes par sa présidente en exercice ou de toute société qu'elle se réserve de se substituer.
Tél : 01 58 36 07 50 – Mail clients : sav@tagerim.fr

ci-après dénommée « le PROMOTEUR », d'une part,

ET

M. Mme Melle

Nom :

Prénoms :

Adresse :

.....

Date de naissance :

Lieu de naissance : Dépt :

Nationalité :

Profession :

Tél. domicile :

Tél. bureau :

E-mail :

Situation familiale : Marié(e) Divorcé(e) Célibataire Veuf(ve) Pacsé(e)

Date et lieu du mariage (ou du PACS) : Dépt :

Régime matrimonial : Communauté légale Séparation de biens Autres :

(Si contrat de mariage) Nom du notaire : Date du contrat :

Date du jugement de divorce : Tribunal de Grande Instance de :

ci- après dénommé(s) « le RÉSERVATAIRE », d'autre part

Il est ici précisé que, dans le cas de pluralité de PROMOTEURS ou de RÉSERVATAIRES, il y aura solidarité entre toutes les personnes physiques ou morales formant l'une des parties contractantes, lesquelles obligeront également leurs héritiers et ayant-cause, solidairement entre eux. **Par les présentes, le PROMOTEUR confère au RÉSERVATAIRE la faculté d'acquérir, par préférence à tout autre, le ou les lots ci-après désignés. La vente sera réalisée sous la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement, telle que définie à l'article 1601-3 du Code Civil et aux dispositions prévues par les articles R 261.21 à R 261.31 du code de la construction et de l'habitation.**

■ CARACTÉRISTIQUES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Nom du programme : L'AMPHITHÉÂTRE – Résidence hôtelière avec services pour professionnels, touristes et étudiants

Adresse : 2 Rue Jean Viollis – 31300 TOULOUSE

Notaire du programme immobilier : Maître ALALOUF – BL NOTAIRES

à : 30 Boulevard Maréchal Leclerc – 31000 Toulouse

L'ensemble immobilier à édifier est destiné à être vendu par lots placés sous le régime de la copropriété régi par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et ses textes subséquents. Le règlement de copropriété, contenant l'état descriptif de division, sera établi et remis préalablement à la vente.

La présente réservation est réalisée dans une résidence hôtelière meublée avec services, fournissant les prestations définies aux dispositions de l'article 261 D – 4° du Code général des impôts. Ce dispositif permet l'assujettissement à la TVA et la récupération de la TVA par l'acquéreur.

■ DÉSIGNATION DES BIENS

- lot n° type : surface habitable de : m²
- bâtiment
- étage
- cellier(s) lot n°.....
- parking(s) aérien(s) lot n°.....
- parking(s) sous-sol(s) lot n°.....
- parking(s) couvert(s) lot n°.....
- garage(s) lot n°.....

et les millièmes de propriété du sol et des quotes-part de parties communes afférentes aux locaux ci-dessus désignés.
Un plan du local d'habitation objet des présentes demeurera joint aux présentes après visa des parties.

La société GESTETUD (SARL au capital de 300 000 €, immatriculée au RCS de LYON sous le numéro 408254472, ayant son siège sis 7 rue Jean Gay, 200 avenue Berthelot 69007 LYON 7ème) a été retenue pour la gestion de la Résidence hôtelière et consentira elle-même les sous locations meublées en s'engageant à respecter les dispositions de l'article 261 D - 4° du Code général des impôts (et notamment fournir les services spécifiques prévus) afin que la location par bail commercial et la sous-location soient passibles de TVA.

Le RÉSERVATAIRE, simultanément à l'acquisition des biens ci-dessus visés, s'engage à donner à bail commercial de 9 ans minimum à la société GESTETUD ou à toute société substituée, les locaux faisant l'objet des présentes.

Le RÉSERVATAIRE fera son affaire personnelle des éventuels renouvellements du bail commercial étant rappelé qu'en cas de refus de renouvellement, les dispositions de l'article L. 145-15 du Code de commerce prévoient le versement d'une indemnité d'éviction.

Le RÉSERVATAIRE reconnaît être parfaitement informé de la spécificité fiscale d'une acquisition en bail commercial en résidence hôtelière avec services, notamment en ce qui concerne les conditions de la récupération de la TVA.

Le RÉSERVATAIRE se portera acquéreur du mobilier qui garnira le(s) lot(s) réservés directement auprès de la société GESTETUD, conformément au bon de commande type annexé au présent contrat de réservation.

■ PRIX

Le prix de la vente objet des présentes se décompose :

VALEUR IMMOBILIÈRE :	Prix HT (en chiffres) :	€	(en lettres)	euros
	TVA (en chiffres) :	€	(en lettres)	euros
	Prix TTC (en chiffres) :	€	(en lettres)	euros
PARKING :	Prix HT (en chiffres) :	€	(en lettres)	euros
	TVA (en chiffres) :	€	(en lettres)	euros
	Prix TTC (en chiffres) :	€	(en lettres)	euros
TOTAL :	Prix HT (en chiffres) :	€	(en lettres)	euros
	TVA (en chiffres) :	€	(en lettres)	euros
	Prix TTC (en chiffres) :	€	(en lettres)	euros

Le taux de la TVA est de 20%. En cas de variation du taux de cette taxe, le prix sera ajusté en conséquence.

Le réservataire déclare avoir reçu ce jour un kit fiscal de la société Immokip Compta et,

OPTION 1 : adhérer pour la somme de 250 € HT annuel* soit la somme de 300 € TTC au **kit Avance TVA.**

■ Paiement du prix

Le prix de base sera payable selon les modalités indiquées ci-dessus, et selon le calendrier ci-après, étant précisé que, lors de la vente, les acomptes prévus seront exigibles en fonction de l'avance des travaux.

■ Modalités de paiement

Conformément aux dispositions de l'article 1601.3 du code civil et à l'article R 261-14 du Code de la construction et de l'habitation, le prix ci-dessus indiqué sera payable à mesure de l'avancement des travaux.

a) A hauteur du prix HT de base, soit Euros, il sera payable en fonction de l'avancement des travaux selon le calendrier suivant et en pourcentage du prix TTC connu ce jour, à savoir :

1°) Pour la partie immobilière + parking de :

- 25% du prix à l'ouverture du chantier (soit en cumul 25 %)
- 10% du prix à l'achèvement des fondations (soit en cumul 35 %)
- 15% du prix à la réalisation du plancher haut du rez-de-chaussée (soit en cumul 50 %)
- 10% du prix au gros oeuvre (soit en cumul 60 %)
- 10% du prix à la mise hors d'eau (soit en cumul 70 %)
- 13,33% du prix à la mise en place des cloisons (soit en cumul 83,33 %)

Ces versements sont conformes aux versements maxima, prévus par le Code de la Construction et de l'Habitation.

Tout retard dans leur paiement entraînera une pénalité calculée au taux de 1% par mois de retard, à titre d'indemnité compensatrice du préjudice subi par le RÉSERVANT.

b) A concurrence de 20 % du prix hors taxes (16,67 % du prix de base TTC), correspondant au montant de la TVA selon le taux en vigueur à la date de signature du contrat, soit Euros, lorsque l'acquéreur aura obtenu de l'Administration les remboursements de TVA sur son acquisition et ses frais annexes, montants auxquels il a droit suite à son assujettissement à la TVA par option.

* Tarif en vigueur au 01/01/2023

Le paiement de cette fraction de prix sera différé sans intérêts jusqu'à ce que le RÉSERVATAIRE ait obtenu de l'Administration le remboursement de la TVA auquel il a droit.

Il s'engage à demander à l'Administration que le montant de TVA qui lui sera remboursé soit versé à l'Etude du Notaire ci-dessus mentionné, avec mission pour lui de verser au RÉSERVANT le montant lui restant dû. Il est précisé que, conformément aux dispositions du Décret n° 95-1328 du 28 Décembre 1995, le reversement éventuel de la TVA sera progressivement diminué d'1/20ème par année civile écoulée.

En cas de cession ou apport du bien à un tiers (en pourcentage sur le prix TTC) avant le terme des 20 ans, le solde de vingtièmes de TVA restant dû serait à reverser à l'Administration fiscale. L'acquéreur sera directement redevable des vingtièmes de TVA qu'il devrait à l'Administration fiscale du fait de la vente du bien ou de l'interruption du bail.

Dans l'hypothèse où la réglementation en vigueur venait à être modifiée, entraînant une diminution du montant de remboursement de la TVA, la différence entre les sommes restant dues par le RÉSERVATAIRE et le montant de la TVA effectivement remboursé sera immédiatement exigible. Le RÉSERVANT appellera directement cette différence auprès du RÉSERVATAIRE, qui en sera redevable de plein droit, dans le respect de l'échéancier de paiement visé au présent article.

En outre, si le remboursement de la TVA entre les mains du notaire du programme était refusé ou retardé ou encore effectué directement sur le compte du RÉSERVATAIRE, le solde du prix sera immédiatement exigible et le RÉSERVATAIRE sera tenu de s'acquitter personnellement et directement du solde du prix restant dû. Il appartiendra alors au RÉSERVATAIRE de récupérer, le cas échéant, directement auprès de l'administration fiscale le remboursement du crédit TVA.

2°) Pour le mobilier : au comptant à la signature de l'acte authentique, soit..... Euros
Le dépôt de garantie s'imputera lors de la conclusion de la vente sur le montant exigible suivant l'avancement de la construction.

Pour les versements postérieurs à la vente, LE RÉSERVATAIRE autorise l'organisme prêteur à débloquer directement auprès de la société immobilière identifiée une nouvelle fraction du prix, au plus tard, dans les dix jours qui suivront la réception de la notification du stade d'avancement des travaux.

Ce délai écoulé, les sommes dues donneront lieu à une indemnité, conformément à l'article R 261-14 du code de la Construction et de l'Habitation, de 1 % par mois de retard, tout mois commencé étant dû dans son intégralité.

OPTION 2 : adhérer pour la somme de 250 € HT annuel* soit la somme de 300 € TTC au **kit Vente TTC.**

■ Paiement du prix TTC

Le prix de base sera payable selon les modalités indiquées ci-dessus, et selon le calendrier ci-après, étant précisé que, lors de la vente, les acomptes prévus seront exigibles en fonction de l'avance des travaux.

Conformément aux dispositions de l'article 1601.3 du code civil et à l'article R 261-14 du Code de la construction et de l'habitation, le prix ci-dessus indiqué sera payable à mesure de l'avancement des travaux.

■ Modalités de paiement

1°) Pour la partie immobilière + parking de :

- 25% du prix à l'ouverture du chantier (soit en cumul 25 %)
- 10% du prix à l'achèvement des fondations (soit en cumul 35 %)
- 15% du prix à la réalisation du plancher haut du rez-de-chaussée (soit en cumul 50 %)
- 10% du prix au gros oeuvre (soit en cumul 60 %)
- 10% du prix à la mise hors d'eau (soit en cumul 70 %)
- 15% du prix à la mise en place des cloisons (soit en cumul 85 %)
- 10% du prix à l'achèvement (soit en cumul 95 %)
- 5% du prix à la mise à disposition des locaux (soit en cumul 100 %)

2°) Pour le mobilier : au comptant à la signature de l'acte authentique, soit..... Euros

Le dépôt de garantie s'imputera lors de la conclusion de la vente sur le montant exigible suivant l'avancement de la construction.

Pour les versements postérieurs à la vente, LE RÉSERVATAIRE autorise l'organisme prêteur à débloquer directement auprès de la société immobilière identifiée une nouvelle fraction du prix, au plus tard, dans les dix jours qui suivront la réception de la notification du stade d'avancement des travaux.

Ce délai écoulé, les sommes dues donneront lieu à une indemnité, conformément à l'article R 261-14 du code de la Construction et de l'Habitation, de 1 % par mois de retard, tout mois commencé étant dû dans son intégralité.

* Tarif en vigueur au 01/01/2023

■ CONDITIONS PARTICULIÈRES

Le PROMOTEUR s'engage à prendre en charge :

- les frais d'établissement du règlement de copropriété.

Pour bénéficier de ces avantages, l'acquéreur devra impérativement :

- respecter les délais relatifs à la signature de l'acte authentique ;
- régler les appels de fonds dans les délais prescrits au contrat.

■ QUALITÉ DE LA CONSTRUCTION ET DES ÉQUIPEMENTS

La qualité de la construction projetée est décrite dans une notice technique sommaire indiquant également le genre et la qualité des matériaux qui seront utilisés pour leur édification, leur mode d'utilisation, les éléments d'équipement des biens objet de la présente convention. Néanmoins, le PROMOTEUR se réserve, conformément à la loi, la faculté de remplacer certains matériaux dont la fourniture deviendrait difficile ou impossible par des matériaux de même valeur et de qualité égale.

■ GARANTIE – ASSURANCES

Le PROMOTEUR, devenu vendeur, fournira au RÉSERVATAIRE, devenu acquéreur en état futur d'achèvement, l'une des garanties prévues aux articles R 261.17 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Il justifiera la souscription des assurances prévues par la Loi, et tout particulièrement de l'assurance dommages ouvrages.

■ DÉLAI D'EXÉCUTION DES TRAVAUX

Le PROMOTEUR s'engage à faire effectuer les travaux de manière à ce que les locaux d'habitation constituant l'objet des présentes soient achevés au plus tard le :

Ce délai d'achèvement et de livraison est convenu sous réserve de survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension de délai, sans que celles-ci, définies ci-après ne puissent être qualifiées de circonstances imprévisibles au sens des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

Pour l'application de cette disposition, sont considérées comme causes légitimes de suspension dudit délai, notamment :

- Intempéries, suivant le tableau climatologique mensuel publié par la station météorologique de référence ;
- grève, qu'elle soit générale ou partielle, particulière au bâtiment et à ses industries annexes, ou spéciales aux industries travaillant sur le chantier, y compris les grèves affectant les sous-traitants et fournisseurs,
- 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 (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets),
- les retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci,
- abandon de chantier d'une entreprise,
- les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériels et matériaux,
- la résiliation d'un marché de travaux dû à la faute d'une entreprise,
- l'intervention de la direction des monuments historiques ou autre administration consécutive à la présence éventuelle de vestiges archéologiques,
- tout retard dû aux délais supplémentaires liés aux modifications techniques nécessaires à l'obtention des labels environnementaux (notamment NF logement, NF habitat, CERQUAL,...) ou liés à des préconisations complémentaires émises par le bureau de contrôle de l'organisme de certification pour obtenir desdits labels,
- retards causés par le déroulement de manière concomitante de chantier voisin (difficulté d'accès, impossibilité d'installer des grues,...),
- retards liés à l'intervention tardive de l'expert nommé dans le cadre d'un référé préventif,
- les retards imputés à tous éléments imprévus tels que l'occupation, le squat et la non-libération des lieux, les sinistres occasionnant un arrêt partiel ou total du chantier, les vols, dégradations et actes de vandalisme sur le chantier,
- 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, de déchets de nature pyrotechnique ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation ; dans la mesure où ces éléments n'auraient pas été révélés par les études de sol que le Vendeur aurait fait effectuer préalablement à l'acquisition du Terrain d'Assiette,
- retards provenant de la découverte de pollution ou contamination des terres nécessitant un enlèvement, qui n'auraient pas été décelés par les études de sol et les diagnostics environnementaux que le Vendeur aurait fait effectuer préalablement à l'acquisition du Terrain d'Assiette,
- retards provenant de la découverte d'amiante nécessitant un enlèvement, qui n'aurait pas été décelée par les études et diagnostics que le Vendeur aurait fait effectuer préalablement à l'acquisition du Terrain d'Assiette,
- les prescriptions, diagnostics et/ou fouilles imposées en application de la réglementation archéologique, ainsi que les suspensions des travaux à la suite de la découverte de vestiges archéologiques en cours de travaux,
- délivrance tardive de l'autorisation de monter la grue par l'autorité administrative compétente, par rapport au planning de l'entreprise de gros-œuvre et l'attestation du Maître d'œuvre d'exécution constatant le retard pris sur le planning, dans la mesure où ce retard ne serait pas imputable au Vendeur,
- 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 difficultés d'accès au chantier ou à la Résidence, qu'elles soient d'ordre pratique ou juridique,
- les décisions, mesures, contraintes, ou prescriptions notamment administratives imposant des interdictions ou restrictions de circulation sur les voies de desserte ou d'accessibilité du chantier,

- les troubles résultant d'hostilités, émeutes, révolutions, guerres, attentats, cataclysmes, catastrophes naturelles, accidents de chantier, incendies, inondations, actes de vandalisme d'une ampleur telle qu'ils rendent impossible la poursuite du chantier dans des conditions normales, chutes d'aéronef,
- Les retards résultant d'épidémies, infections endémiques, pandémies rendant impossible la poursuite du chantier dans des conditions normales du fait notamment des restrictions d'activités et/ou de circulations et/ou d'approvisionnement en résultant et/ou des mesures mises en œuvre pour y répondre,
- les retards résultant de la découverte d'engins explosifs et de leurs retraits,
- incidents graves de chantier dont les causes ne pourraient être imputables au Vendeur,
- délais supplémentaires pour l'exécution des travaux modificatifs demandés par l'Acquéreur,
- retard apporté par l'Acquéreur dans la confirmation de ses choix de prestations à la date à laquelle l'Acquéreur est invité par le Vendeur à faire ses choix,
- retard des sociétés concessionnaires et des services publics chargés de la viabilité, des accès et des réseaux desservant l'Ensemble Immobilier (EDF/GDF - PTT - Compagnie des Eaux, etc...) ; et particulièrement ERDF/ENEDIS pour le cas où un transformateur de distribution public serait requis au sein du projet et GRDF concernant la réalisation des travaux d'adduction et de raccordement de l'Ensemble Immobilier au réseau gaz,
- retards de paiement de l'Acquéreur tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires et/ou modificatifs que le Vendeur aurait accepté de réaliser,
- le retard dans l'instruction de tout nouveau permis de construire, permis de construire modificatifs, ou permis de démolir nécessité par des contraintes techniques ou des demandes formulées par l'autorité administrative compétente ou par des travaux supplémentaires ou modificatifs demandés par l'Acquéreur ;
- retard découlant de l'incidence de la demande de travaux complémentaires ou modificatifs par le Gestionnaire ;
- retard imputable au seul Gestionnaire, notamment relatif aux travaux d'aménagement ou à l'ameublement des parties communes ou privatives de la Résidence (difficultés d'approvisionnement, dommage du fait des travaux d'aménagement ou de l'ameublement, etc.)

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

Etant ici précisé que l'ensemble des causes légitimes de suspension de délais sont indépendantes les unes des autres, de telle sorte que l'application de l'une d'entre elles ne prive en aucun cas d'effet les autres alors mêmes que l'une pourrait trouver son origine dans l'autre.

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les Parties d'un commun accord déclarent s'en rapporter dès à présent à un certificat établi par le maître d'œuvre ayant la direction des travaux, sous sa propre responsabilité.

De plus, il est ici convenu que les parties communes générales (hors parachèvement des extérieurs) dans lesquelles se trouve la présente réservation devront être achevées dans un délai maximum de 4 mois à compter de l'achèvement des logements. Les modalités de livraison résulteront des stipulations mentionnées à l'acte de vente.

■ FINANCEMENT

Prêt(s) sollicité(s) par le RÉSERVATAIRE :

Le RÉSERVATAIRE déclare qu'il assurera le financement de l'acquisition, s'il la réalise, à l'aide d'un ou plusieurs emprunts :

- d'un montant maximum de €
- au taux maximum de %
- sur une durée maximale de années

Le RÉSERVATAIRE entend solliciter ce ou ces emprunts auprès des organismes financiers de son choix.

Le RÉSERVATAIRE s'engage à déposer auprès du ou des organismes prêteurs de son choix toutes pièces nécessaires à l'établissement du dossier de demande de prêt, et ce, dans les meilleurs délais de la signature des présentes.

Il s'engage à en justifier à première demande du réservant, faute de quoi ce dernier pourrait invoquer la caducité des accords.

Il s'engage également à informer sans délai le réservant de l'obtention du ou des prêts, celle-ci devant intervenir au plus tard 2 mois à compter des présentes.

Il s'engage par ailleurs à justifier de l'acceptation du ou des prêts au plus tard 3 mois à compter des présentes. A défaut, le PROMOTEUR se réserve la possibilité d'annuler de plein droit la présente réservation.

Absence de prêt sollicité par le RÉSERVATAIRE :

Le RÉSERVATAIRE n'entend recourir à aucun emprunt auprès des organismes prêteurs pour le paiement du prix d'acquisition. Ce financement doit être assuré en totalité au moyen de ses deniers personnels.

■ DÉPÔT DE GARANTIE

En contrepartie des engagements pris aux présentes par le PROMOTEUR, le RÉSERVATAIRE verse à titre de dépôt de garantie, ceci conformément à l'article R 261-29 du Code de la Construction et de l'Habitation, la somme de :

.....

Cette somme est versée au compte réservation du programme, ouvert par le PROMOTEUR au nom du RÉSERVATAIRE dans les livres de l'étude du notaire ci-dessus désigné, conformément à l'article R 261-29 du Code de la Construction et de l'Habitation.

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

- S'imputera sur la fraction exigible du prix de vente, si celle-ci se réalise, à la date de signature de l'acte authentique de vente.
- Sera restituée par le tiers détenteur, sans indemnité de part et d'autre, au réservataire 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.
- Sera acquise au réservant, qui ne pourra 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 indiquée au paragraphe précédent.

Si le RÉSERVATAIRE use de son droit de rétractation dans les délais légaux, le dépôt de garantie lui sera restitué par le dépositaire.

■ RÉALISATION DE LA VENTE

La réalisation de la vente prévue au présent contrat préliminaire est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- Acquisition du terrain assiette de l'opération ;
- Obtention du ou des prêt(s) tel que précisé à l'article FINANCEMENT ci-dessus par le RESERVATAIRE ;
- Obtention des autorisations administratives nécessaires (initiales ou modificatives) ;
- Absence de recours des tiers, de recours préfectoral ou de retrait administratif à l'encontre des autorisations administratives nécessaires ;
- Obtention d'une garantie financière conformément aux articles R. 261-17 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ;
- Obtention des polices d'assurance nécessaires à la réalisation des travaux.

En cas de défaillance d'une de ces conditions suspensives, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues, sans indemnité de part ni d'autre.

Conformément à l'alinéa 2 de l'article R 261-26 du Code de la Construction et de l'Habitation, le PROMOTEUR déclare qu'il formulera son offre au RÉSERVATAIRE dans un délai ne pouvant excéder 4 mois à compter des présentes et en tout état de cause qu'après la mise en place de la garantie financière prévue aux articles R 261-17 et suivants du Code de la Construction. Dans le délai ci-dessus fixé, le PROMOTEUR (par l'intermédiaire du notaire de l'opération) notifiera au RÉSERVATAIRE par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son offre de vente comportant le projet de l'acte de vente ainsi qu'une copie des pièces qui devront être annexées à l'acte de vente conformément aux textes en vigueur.

La réalisation de la vente par acte authentique devra être effective dans les 40 jours suivant la notification par le notaire, soit au plus tard le

A défaut, le RÉSERVANT se réserve la possibilité d'annuler de plein droit la présente réservation.

■ REMISE DES DOCUMENTS – DÉLAIS DE RÉTRACTATION (LOI L 2015-990 DU 6 AOÛT 2015)

Le RÉSERVATAIRE reconnaît avoir reçu un exemplaire du présent contrat, de la notice descriptive sommaire de la construction, de l'état des risques naturels et technologiques dont il reconnaît avoir pris connaissance ainsi que les plans de masse et des locaux constituant l'objet des présentes.

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

Celui-ci aura la possibilité de se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification. La rétractation aura lieu dans les mêmes formes.

En cas de rétractation exercée, le présent contrat de réservation ne pourra recevoir aucune exécution même partielle.

■ SIGNATURE ÉLECTRONIQUE ET MODALITÉS DE NOTIFICATIONS

Par la conclusion du présent contrat, les parties acceptent de recourir à la signature électronique, répondant aux exigences définies par le Code civil.

Le Notaire en charge du programme notifiera au RESERVATAIRE par lettre recommandée avec avis de réception, le projet de l'acte authentique de vente et précisera, le cas échéant, les modifications de surface ou d'équipement par rapport aux énonciations des pièces et documents susvisés.

La notification pourra être réalisée soit par courrier recommandé soit par courriel. Le RESERVATAIRE, accepte, par la signature du présent contrat préliminaire de réservation, que la notification soit réalisée par voie électronique, conformément aux dispositions ci-après.

Afin que la notification précitée soit réalisée par voie électronique, le RESERVATAIRE reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte mail qu'il a lui-même indiqué tant pour son accès, sa gestion ou la confidentialité des identifiants. Il déclare disposer des moyens techniques lui permettant d'accéder aux courriers recommandés électroniques.

Le RESERVATAIRE s'engage à communiquer tout changement d'adresse mail, ainsi qu'à avoir un compte mail à jour et permettant de recevoir les notifications précitées. Il s'engage à signaler toute disparition ou usurpation du compte mail indiqué au sein du présent acte.

A défaut de toute notification de la part du RESERVATAIRE, ce dernier est informé que toute action effectuée par son compte mail sera considérée comme effectuée par lui et relèvera de sa responsabilité exclusive.

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

■ COMMUNICATIONS LÉGALES

Le RÉSERVATAIRE déclare avoir pris connaissance des articles R 261-28 à R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation conformément à l'article R 261-27, des articles L 271.1 et L 271.2 dudit code ainsi que des dispositions des articles L 121-16-1 -12° du Code de la Consommation qui sont littéralement reproduits ci-après.

Article R261-28 : Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 p. 100 du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2 p. 100 si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans.

Article R261-29 : 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 R261-30 : Le PROMOTEUR doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte.

Article R261-31 : 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 p. 100 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 p. 100 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 p. 100.

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

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

Article L271-1 : (Loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990 art. 7 II Journal Officiel du 22 décembre 1990 en vigueur le 1^{er} décembre 1991)
(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 72 Journal Officiel du 14 décembre 2000 en vigueur le 1^{er} juin 2001)
(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 79 IV, art. 96 Journal Officiel du 16 juillet 2006)
(Loi n° 2015-990 du 6 août 2015)

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

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

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

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

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

Article L271-2 : Modifié par LOI n°2015-990 du 6 août 2015 – art. 210

Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière.

Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés.

Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

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

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

Article L111-1 : Avant que le consommateur ne soit lié par un contrat de vente de biens ou de fourniture de services, le professionnel communique au consommateur, de manière lisible et compréhensible, les informations suivantes :

1° Les caractéristiques essentielles du bien ou du service, compte tenu du support de communication utilisé et du bien ou service concerné ;

2° Le prix du bien ou du service, en application des articles L. 113-3 et L. 113-3-1 ;

3° En l'absence d'exécution immédiate du contrat, la date ou le délai auquel le professionnel s'engage à livrer le bien ou à exécuter le service ;

4° Les informations relatives à son identité, à ses coordonnées postales, téléphoniques et électroniques et à ses activités, pour autant qu'elles ne ressortent pas du contexte, ainsi que, s'il y a lieu, celles relatives aux garanties légales, aux fonctionnalités du contenu numérique et, le cas échéant, à son interopérabilité, à l'existence et aux modalités de mise en œuvre des garanties et aux autres conditions contractuelles. La liste et le contenu précis de ces informations sont fixés par décret en Conseil d'Etat.
.../...

Le réservataire reconnaît que les prescriptions et informations prévues à l'article L111-1 du code de la consommation sont parfaitement reprises dans le présent contrat de réservation.

**INFORMATION LEGALES SUR LES GARANTIES DUES PAR LE VENDEUR en VEFA
(Article R111-1 du Code de la Consommation)**

Garantie	Délai d'action	Point de départ du délai	
Vices tôt apparus , ces vices devant être signalés par l'ACQUEREUR dans les délais suivants, savoir : avant la réception des travaux ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession.	1 an	Le plus tardif des 2 événements : Réception des travaux ou expiration du mois suivant la prise de possession	Art 1642-1, 1648 al 2 du Code civil Texte
Parfait achèvement	1 an	Réception	1792-6 du Code civil
Isolation phonique	1 an	Prise de possession par le premier occupant	L111-11 C.C.H.
Bon fonctionnement des éléments d'équipements dissociables	2 ans	Réception	1792-3 du Code civil

■ DISPOSITIONS DIVERSES

Le PROMOTEUR a sélectionné
pour la vente de ce logement.

Les parties conviennent de soumettre leurs différends à la juridiction compétente.

Le RÉSERVATAIRE peut néanmoins adresser toutes réclamations directement au réservant en son siège indiqué en tête des présentes.

Il est encore précisé que le PROMOTEUR relève du médiateur de consommation :

MEDIMMOCONSO – 3 avenue Adrien Moisant – 78400 CHATOU – contact@medimmoconso.fr

■ TRAITEMENT ET PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Le RÉSERVATAIRE est informé de l'utilisation par le RÉSERVANT des informations recueillies à l'occasion de la conclusion du présent contrat pour la tenue d'un fichier commercial informatique.

Les personnes destinataires de ces informations sont :

- les personnes chargées du service commercial et du service administratif au sein de la société RÉSERVANTE et leurs supérieurs hiérarchiques,
- les services chargés du contrôle de la société RÉSERVANTE (exemple : Commissaire aux Comptes),
- les entreprises extérieures liées commercialement à la Société qui recueillent des informations pour l'exécution du présent contrat (réseau de commercialisation notamment),
- les organismes publics dans la limite de la réponse aux obligations légales de la Société qui collecte les informations,
- les auxiliaires de Justice, ainsi que les officiers ministériels, dans leur mission de recouvrement des créances.

Cette utilisation des données personnelles est conforme au RGPD puisqu'elle correspond à l'exécution du présent contrat.

Le RÉSERVATAIRE est informé que les données personnelles traitées sont conservées pour les stricts besoins de l'exécution du présent contrat.

Le RÉSERVANT s'engage à prendre toutes les précautions utiles afin de préserver la sécurité, la confidentialité et l'intégrité des données collectées et toute utilisation détournée de ces données.

Par ailleurs, le RÉSERVATAIRE est informé qu'il dispose d'un droit d'accès, de rectification, de suppression de ses données personnelles et de portabilité portant sur les données le concernant ainsi que son droit de demander la limitation ou de s'opposer au traitement. Il peut également définir les directives relatives à l'exercice desdits droits après son décès.

Pour cela, il convient d'adresser un courriel à l'adresse juridique@tagerim.fr ou par courrier à l'adresse suivante : TAGERIM PROMOTION, 251 boulevard Pereire 75017 PARIS. Il est précisé que le responsable du traitement est Monsieur Thomas LENTERNIER.

Enfin, et conformément à l'article L. 223-1 du Code de la consommation, le RÉSERVATAIRE est informé qu'il dispose du droit de s'inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique auprès de BLOCTEL : <http://www.bloctel.gouv.fr/>

Les données à caractère personnel collectées dans le cadre du présent contrat seront conservées pour la durée du contrat augmentée de la durée nécessaire à l'exercice ou la défense par le réservant de ses droits en justice.

Par la signature du présent contrat, le RÉSERVATAIRE donne son consentement à la collecte et au traitement des données personnelles le concernant, en vue des finalités indiquées précédemment.

Le RÉSERVATAIRE est informé qu'il peut retirer ce consentement, étant rappelé que ce retrait est sans incidence sur la licéité du traitement de ces données nécessaires à l'exécution du présent contrat.

■ ELECTION DE DOMICILE ET NOTIFICATIONS

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élections de domicile en leur demeure ou siège social respectif indiqués en tête des présentes.

Pour l'exécution des notifications prévues au présent contrat et qui en découlent, le RÉSERVATAIRE accepte de recourir si besoin à la lettre recommandée électronique avec avis de réception.

A cet effet, il accepte de communiquer son adresse e-mail au PROMOTEUR.

Fait en 3 exemplaires originaux,

*à

(Adresse du lieu de conclusion du contrat pour le ou les RÉSERVATAIRES), le

*à

(adresse du lieu de conclusion du contrat pour le PROMOTEUR), le

LE PROMOTEUR (La société TAGERIM PROMOTION)	LE(S) RÉSERVATAIRE(S)
---	------------------------------

*** préciser l'adresse du lieu de conclusion du contrat.**

Les 3 exemplaires doivent être signés et datés par le réservataire.

Pièces jointes à signer impérativement :

- Notice descriptive (à parapher sur chaque page et à signer en dernière page)
- Plan coté du lot avec indication de la surface habitable (à signer)
- Plan de masse (à signer)
- L'état des risques datant de moins de 6 mois, signé en première page et paraphé sur les autres
- Bail commercial
- Bon de commande du mobilier
- Kit fiscal (à signer)

SI VOUS ANNULEZ VOTRE COMMANDE,

VOUS POUVEZ UTILISER LE FORMULAIRE DETACHABLE CI-APRÈS (PAGE 10/10)

En cas de renonciation, le formulaire ci-après doit être retourné à :

S.A.S. TAGERIM PROMOTION – 251 boulevard Pereire – 75017 PARIS

L'envoi du formulaire doit se faire à cette adresse dans le délai de dix jours, conformément à la loi n°2015-990 du 6 août 2015 par lettre recommandée avec accusé de réception.

FORMULAIRE DE RÉTRACTATION (L 2015-990 du 06/08/2015)

CONDITIONS :

- Compléter et signer ce formulaire
- L'envoyer par lettre recommandée avec avis de réception
- Utiliser l'adresse figurant au dos
- L'expédier au plus tard le dixième jour à partir du jour de la commande ou, si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, le premier jour ouvrable suivant.

Je soussigné(e),, déclare me rétracter de l'engagement d'achat ci-après :

Nature du bien :

Date du contrat préliminaire :

Nom du client :

Adresse du client :

SIGNATURE DU CLIENT

Contrat Préliminaire

LMP/LMNP

VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT

