

NOTE D'INFORMATION AUX CONSEILLERS

CONCERNANT LE DECRET D'APPLICATION SUR LA TRANSPARENCE ET LE PLAFONNEMENT DES HONORAIRES DE COMMERCIALISATION

**Afin de répondre au décret d'application nous avons modifié en conséquence le contrat
de réservation**

**En page 3 article objet de l'acquisition : Cocher l'une des options : résidence principale,
secondaire, Investissement locatif loi « Pinel ».**

Dans le cas de la dernière option :

La loi n°2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 et la loi n°2018-1317 du 28 décembre 2018 de finances pour 2019 ont introduit un nouvel alinéa Xbis aux termes de l'article 199 novovicies du code général des impôts.

Cet alinéa prévoit que le montant des frais et commissions directs et indirects imputés au titre d'une même acquisition de logement ouvrant droit à la réduction d'impôt « Pinel » par les personnes physiques ou morales exerçant, au titre de l'acquisition, une activité de conseil ou de gestion au sens de l'article L. 321-1 du Code monétaire et financier, un acte de démarchage au sens de l'article L. 341-1 dudit Code ou une activité d'intermédiation en biens divers au sens de l'article L. 550-1 dudit Code ou qui se livrent ou prêtent leur concours à l'opération au sens de l'article 1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, ne peut excéder le plafond fixé à dix (10) % H.T du prix de revient de l'acquisition. Pour l'application de ces dispositions, les frais et commissions directs et indirects s'entendent des frais et commissions versés par le Réservant aux intermédiaires.

Dans ce contexte nous devons informer le client du montant estimatif des frais et commissions directs et indirects dans le contrat de réservation puis dans l'acte de vente.

**Nous vous demandons donc de bien vouloir compléter cette mention à l'article 8 « PRIX DE
VENTE » des conditions générales du présent contrat de réservation (page 8).**

La base de calcul étant sur le prix de revient du bien (Prix TTC Immobilier acté + frais de notaire)
Pour exemple de calcul :

Prix TTC Immobilier : 200 000 € - Taux de commission contractuel : 7%

*Base de commission contractuelle : 200 000 € * 7 % = 14 000 €uros*

*Prix de revient (prix TTC immobilier + frais de notaire) : estimation des frais de notaires 2,5 % du prix de vente
Soit 205 000 euros*

Taux de commission sur le prix de revient : 14 000 / 205 000 = 6,80 % HT

**Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information relatif au décret et
à la complétude du présent contrat.**

Date

LES JARDINS D'ALEXIA

Mr :.....

Mme :.....

Logement -n°:.....

Pièces du contrat de réservation :

- Conditions particulières
- Conditions générales
- Plan du logement
- Plan de masse de la résidence et des stationnements
- Descriptif sommaire
- Etat des risques et pollutions

CONSEILLER :.....

TELEPHONE :.....

**CONTRAT PRELIMINAIRE
VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT
CONDITIONS PARTICULIERES**

ARTICLE 1. PARTIES DU CONTRAT

LE RESERVANT

La société « LES JARDINS D'ALEXIA », société civile de construction vente au capital de 1 000€, dont le siège social est situé 57, boulevard de l'embouchure à Toulouse (31200), immatriculée au RCS de Toulouse sous le n°850 249 699, représentée par son gérant, Fabrice Chardin.

RESERVATAIRE

Nom :

Nom de jeune fille :

Prénoms :

Date de naissance :

Lieu de naissance :

Nationalité :

Adresse :

.....

.....

Téléphone :

E-mail :

Profession :

Ressources brutes annuelles :

CO-RESERVATAIRE

Nom :

Nom de jeune fille :

Prénoms :

Date de naissance :

Lieu de naissance :

Nationalité :

Adresse :

.....

.....

Téléphone :

E-mail :

Profession :

Ressources brutes annuelles :

Situation de famille : ☐ Célibataire ☐ Union libre ☐ Marié ☐ Divorcée ☐ Pacs ☐ Veuf (ve)

Date du mariage ou de du PACS : Lieu.....

Contrat de mariage ou de PACS :

☐ Communauté universelle ☐ Communauté universelle ☐ Séparation de biens ☐ Communauté réduite aux acquêts

Date du contrat de mariage ou du PACS : Nom et ville du notaire l'ayant reçu :

☐ Divorcée de Le.....TGI de.....

☐ Veuf (ve) de M. et Mde..... Décédé(e) leà

Paraphe(s) Réservataire(s)

Paraphe Réservant

ARTICLE 2. OBJET DE L'ACQUISITION

Le Réserveur projette la construction d'un programme immobilier à usage principal d'habitation dénommé « LES JARDINS D'ALEXIA » sur un terrain sis 27, impasse du Baron à Toulouse (31200), parcelles cadastrées section AL 129 et 400 (ci-après le « Programme ») comprenant : 12 logements collectifs et 17 places de parkings extérieures dont 4 aériennes et 13 couvertes.

Le Programme a fait l'objet des demandes et/ou autorisations administratives suivantes :

- Permis de construire n° 031 555 19 C0167 délivré le 02 août 2019 purgé de tous recours
- Transfert de permis de construire n° 031 555 19 C0167 T01 délivré le 15 octobre 2019 purgé de tout recours
- Permis de construire modificatif n° 031 555 19 C0167 M02 délivré le 18 décembre 2019 purgé de tout recours

Le réservant déclare que le bien objet du présent contrat sera conforme aux exigences de la certification RT 2012.

Programme : « LES JARDINS D'ALEXIA » à TOULOUSE

Désignation du bien :

Lot n° : Type : Etage : Surface habitable m² :

Surface balcon/terrasse/loggia m² :

ANNEXES : Parking(s) Aérien(s) : Nombre : N° Parking extérieur couvert : Nombre : N°

DESTINATION DE L'ACQUISITION : ☐ Résidence principale - ☐ Résidence secondaire - ☐ Investissement locatif « loi Pinel »

ARTICLE 3. PRIX DE VENTE

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix ferme et définitif, taxe sur la valeur ajoutée incluse au taux actuel de 20%, de : (en lettres) euros TTC soit € TTC (en chiffres) dont prix total des annexes (en lettres) euros TTC soit € TTC (en chiffres).

Au prix de vente mentionné ci-dessus, il y a lieu d'ajouter, les provisions suivantes :

- ☐ Pour frais d'acte d'acquisition et de procuration : euros
- ☐ Pour frais de garantie de prêt : euros
- ☐ Pour frais appliqués par l'établissement bancaire en charge du financement du bien : euros

Le montant définitif des provisions pour frais ne pourra être déterminé qu'en fonction du régime du prêt et des garanties demandées par l'établissement prêteur. Le réservataire devra s'acquitter du paiement de ces frais en sus du prix de vente.

ARTICLE 4. DELAI PREVISIONNEL D'ACHEVEMENT ET DE LIVRAISON

La date prévisionnelle de livraison est fixée au cours du 1^{er} SEMESTRE 2022

Le Réserveur mènera les travaux de manière à ce que les ouvrages et les éléments d'équipement nécessaires à l'utilisation des biens réservés soient achevés et livrés à titre prévisionnel au plus tard à la date indiquée ci-dessus, sauf survenance d'un cas de force majeure tel que défini par l'article 1218 du Code civil ou d'une cause légitime de suspension du délai de livraison visée à l'article 3 des conditions générales ci-après, sans que ces causes ne puissent être qualifiées de circonstances imprévisibles au sens de l'article 1195 du Code civil.

Paraphe(s) Réserveur(s)

Paraphe Réserveur

ARTICLE 5. FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

Le réservataire se propose de financer la présente acquisition suivant l'une des deux options suivantes :

☐ **1ère option : Financement sans recours à un prêt ou prêt ne recouvrant pas la totalité du prix de vente**

Le réservataire déclare ne pas vouloir recourir à un prêt pour le paiement de tout ou partie du prix de l'acquisition des biens réservés. Le réservataire devra faire son affaire personnelle du financement de son acquisition sans recourir à un prêt. Afin de satisfaire aux prescriptions de l'article L313-42 du code de la consommation, le Réservataire déclare que le prix de son acquisition sera payé sans l'aide d'aucun prêt et par conséquent assuré pour la totalité par ses deniers personnels ou assimilés.

Mention manuscrite à reproduire obligatoirement par chaque réservataire :

« Je soussigné, (Le réservataire) déclare par la présente que, pour le financement de l'acquisition du lot, Bâtiment..... , résidence....., je n'envisage pas de contracter un emprunt. Toutefois, je reconnais avoir été informé que si je recours néanmoins à un emprunt pour le financement de cette opération, je ne pourrai pas me prévaloir des dispositions prévues aux articles L 313-1 et suivants du code de la consommation. »

Réservataire

.....
.....
.....
.....
.....

Co-réservataire

.....
.....
.....
.....
.....

Fait à, le

Signature

☐ **2ème option : Financement avec un ou plusieurs prêts**

Le réservataire déclare solliciter un ou plusieurs prêts d'un montant du prêt€ au taux maximum de % pour une durée de Années.

ARTICLE 6. CONDITIONS SUSPENSIVES DE L'OBTENTION DU PRET

A compter de la date de signature du présent contrat, le réservataire s'engage sous peine de caducité des présentes à :

- Déposer dans un délai de 15 jours le dossier complet de demande de prêt,
- Obtenir dans un délai de 30 jours l'accord de prêt émanant d'un établissement bancaire ou financier,
- Produire dans un délai de 60 jours les offres de prêts émises par un établissement bancaire ou financier.

Si l'une ou l'autre des conditions suspensives n'est pas respectée, le réservant se réserve le droit de reprendre le lot et d'annuler le présent contrat par lettre recommandée avec accusé de réception.

Paraphe(s) Réservataire(s)

Paraphe Réservant

ARTICLE 7. DEPOT DE GARANTIE

(Conformément à l'article R261-28 du code de la construction et de l'habitation)

Un dépôt de garantie deeuros est versé sur un compte séquestre, par chèque n°
tiré sur la banqueà l'ordre de la SCCV LES JARDINS D'ALEXIA.

ARTICLE 8. CONCLUSION DE LA VENTE

A compter de la signature des présentes, le réservataire s'engage à signer l'acte authentique de vente dans un délai de **90 jours**.
L'acte de vente sera reçu par Maître Catala, 35D, avenue du Président Kennedy à Villemur sur Tarn (31340).

Nom et coordonnées du notaire du/ou des réservataires s'il y a lieu :

.....

Fait à Le

En exemplaires originaux (autant d'exemplaires originaux que de parties au contrat)

Signatures précédées de la mention manuscrite « Lu et approuvé »

Le Réservataire

Le Co-réservataire

Le Réservant

Paraphe(s) Réservataire(s)

Paraphe Réservant

**CONTRAT PRELIMINAIRE
VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT
CONDITIONS GENERALES**

Entre

La société vendeuse dont la dénomination, le siège social et la représentation figurent à l'article 1 des « conditions particulières »
À savoir LA SCCV LES JARDINS D'ALEXIA

Ci-après dénommé « le réservant », d'une part

Et

Le ou les réservataires désignés à l'article 1 des « conditions particulières » ou toute personne morale qui s'y substituerait, à savoir :

Le réservataire (Nom et Prénom) :

Le co-réservataire (Nom et Prénom) :

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

Le RESERVATAIRE pourra substituer toute personne morale spécialement créée pour l'opération, objet du présent contrat de réservation, sous la condition de rester solidaire du substitué pour l'ensemble des conditions et obligations stipulées à la présente convention et aux termes de l'acte de vente en état futur d'achèvement si elle se réalise.

De même le RESERVANT se réserve la faculté de substituer dans l'exercice du présent contrat de réservation toute société qui reprendra les obligations identiques à celles qu'il a souscrites aux présentes.

<u>ARTICLE 1 - EXPOSE</u>

Le RESERVANT a acquis ou a entrepris d'acquies un terrain sur lequel il projette d'édifier un ensemble immobilier à usage principal d'habitation et pour lequel il a obtenu ou entrepris d'obtenir le permis de construire, dont les caractéristiques sont à l'article 2 « Objet de l'acquisition » des conditions particulières.

Le RESERVANT se réserve le droit de déposer toute demande de permis modificatif pour tenir compte, des modifications qu'il serait, le cas échéant, nécessaire d'apporter au permis de construire. Toutefois ces demandes de permis modificatifs ne pourront avoir pour effet de modifier la consistance ou la qualité de la construction des biens réservés par les présentes.

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit :

Par le présent contrat, le RESERVANT s'engage dans les conditions de l'article L261-15 du code de la Construction et de l'Habitation, à réserver au RESERVATAIRE, les locaux désignés dans l'article 2 « Objet de l'acquisition » des conditions particulières, en leur état futur d'achèvement, en contrepartie d'un dépôt de garantie (cf article 7 des conditions particulières).

La consistance et la situation du local réservé résultent de la notice descriptive et du plan dudit bien, annexés au présent contrat (dont Le Réservataire reconnaît avoir reçu un exemplaire).

Il est précisé qu'au stade de la réservation, les caractéristiques et la consistance des biens figurant dans ces annexes ne sont pas définitivement arrêtées de sorte que des adaptations pourront être apportées, ce dont le RESERVATAIRE prend acte et déclare accepter. En outre, de convention expresse entre les parties, le présent contrat sera nul et non avenu sans indemnité de part et d'autre si le permis de construire n'était pas purgé de tout recours ou si le terrain n'était pas acquis de manière définitive.

Paraphe(s) Réservataire(s)

Paraphe Réservant

ARTICLE 2 – PRIX DE VENTE

Le prix de vente est stipulé à l'article 3 « Prix de vente » des conditions particulières.

Ce prix s'entend taxe sur la valeur ajoutée comprise au taux en vigueur à la date des présentes. Il est néanmoins ici expressément stipulé que toutes variations ultérieures du taux de TVA feront la perte ou le profit de l'Acquéreur. Il est rappelé qu'en matière de vente en l'état futur d'achèvement, la TVA est exigible et déterminée à chaque versement. En conséquence, le prix de vente TTC supporté à la fin de l'opération pourra être différent du prix TTC stipulé aux présentes.

Ce prix ne tient pas compte des frais, droits et émoluments de l'acte authentique de vente en ce compris les frais de publicité foncière, des frais éventuels de procuration, des frais et charges financières des emprunts qui seront contractés le cas échéant par le réservataire, des frais liés à la souscription des abonnements aux réseaux, des frais de travaux modificatifs ou supplémentaires demandés par le réservataire et acceptés par le réservant, des frais et honoraires d'établissement de l'état descriptif de division-règlement de copropriété, des charges de copropriété à compter de la jouissance des biens réservés par le réservataire devenu acquéreur, du montant correspondant aux variations de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances à créer et non connus à ce jour et des éventuels intérêts de retard qui pourrait être dus par le réservataire. Ces frais seront à la charge du réservataire

Information du réservataire au réservant concernant les frais et commissions aux commissions directes et indirectes versées aux intermédiaires ayant prêté leurs concours à l'opération de vente

La loi n°2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 et la loi n°2018-1317 du 28 décembre 2018 de finances pour 2019 ont introduit un nouvel alinéa Xbis aux termes de l'article 199 novovicies du code général des impôts.

Dans ce cadre et conformément au Xbis de l'article 199 novovicies du Code général des impôts, le montant des frais et commissions directs et indirects imputés au titre d'une même acquisition de logement ouvrant droit à la réduction d'impôt « Pinel » par les personnes physiques ou morales exerçant, au titre de l'acquisition, une activité de conseil ou de gestion au sens de l'article L. 321-1 du Code monétaire et financier, un acte de démarchage au sens de l'article L. 341-1 dudit Code ou une activité d'intermédiation en biens divers au sens de l'article L. 550-1 dudit Code ou qui se livrent ou prêtent leur concours à l'opération au sens de l'article 1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, ne peut excéder le plafond fixé à dix (10) % H.T du prix de revient de l'acquisition. Pour l'application de ces dispositions, les frais et commissions directs et indirects s'entendent des frais et commissions versés par le Réservant aux intermédiaires.

Dans ces conditions, le RESERVANT informe le réservataire qu'il estime que le montant cumulé «hors taxes» des frais et commissions directs et indirects qu'il versera aux intermédiaires identifiés au X bis de l'article 199 novovicies du Code général des impôts et ayant prêté leur concours à la réalisation de l'opération de vente, s'élèvera àeuros, et représentera % du prix de revient du logement du réservataire, tel que celui-ci est défini par l'alinéa V de l'article 199 novovicies du code général des impôts.

Ces frais et commissions sont pris en charge par le Réservant et inclus dans le prix. Le montant définitif de cette somme sera fixé dans l'acte authentique d'acquisition après prise en compte notamment des frais d'acquisition.

En toutes hypothèses, toute variation de ce montant à la hausse comme à la baisse n'entraînera aucune modification du prix de vente.

Paraphe(s) Réservataire(s)

Paraphe Réservant

ARTICLE 3 – PAIEMENT DU PRIX

Conformément à l'article R.261-14 du Code de la construction et de l'habitation, le prix de vente sera payable par le réservataire en fonction de l'état d'avancement des travaux et conformément à l'échéancier suivant :

Avancement des travaux	Pourcentage du prix demandé	Pourcentage du prix cumulé
A la signature de l'acte authentique de vente	5%	5%
Au défrichement, aplanissement, remblais	5%	10%
Au début des fondations	15%	25%
Aux fondations coulées	10%	35%
A la première dalle	20%	55%
Elévation des murs	10%	65%
Au hors d'eau	5%	70%
Au hors d'air	20%	90%
A l'achèvement des travaux	5%	95%
A la mise à disposition	5%	100%

Il est rappelé que la fraction du prix de vente immédiatement exigible à la date de signature de l'acte authentique de vente sera déterminée en fonction de l'avancement des travaux de ladite date.

Le RESERVATAIRE s'engage à retourner, par virements ou chèque de banque, les règlements des appels de fonds successifs conformes à la grille d'échelonnement des versements, mentionnée ci-dessus. Il prendra toutes dispositions pour prévoir, par avance, les déblocages de fonds. Tout règlement arrivant plus de huit jours après la date d'envoi de l'appel de fonds fait courir des intérêts au taux de 1 % par mois de retard à la charge du RESERVATAIRE, tout mois commencé étant compté en entier. Cette pénalité deviendrait exigible le premier jour de chaque mois de retard. Son versement ne vaudrait pas, de la part du RESERVANT, accord de délai de règlement. Cette pénalité sera exigible le premier jour de chaque mois de retard. Ces dispositions s'appliqueraient, le cas échéant, aux cours des délais de paiement qui seraient judiciairement alloués au RESERVATAIRE. Au cas où le RESERVANT serait tenu de produire à un ordre, il aurait droit à une indemnité fixée à forfait à trois pour cent (3 %) des sommes restantes dues.

Indivisibilité

Les sommes dues sont stipulées indivisibles. En conséquence, en cas de décès du RESERVATAIRE avant sa complète libération, il y aura solidarité entre ses héritiers et représentants pour le paiement tant de ce qui resterait alors dû que des frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code Civil.

Résolution de plein droit faute de paiement du prix à son échéance

En outre, il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement à son exacte échéance d'une somme quelconque formant partie du prix de la vente, celle-ci sera résolue de plein droit si bon semble au RESERVANT, un mois après un commandement de payer resté infructueux délivré au domicile élu par le RESERVATAIRE et indiquant l'intention du RESERVANT de se prévaloir de ladite clause. Par application de l'article 9 de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967, le RESERVATAIRE pourra, pendant un délai d'un mois ci-dessus prévu, demander en justice l'octroi d'un délai supplémentaire conformément à l'article 1244-1 du Code Civil. Les effets de la clause de résolution de plein droit ci-dessus contenus seraient suspendus. Cette clause sera réputée n'avoir jamais joué si le RESERVATAIRE se libérait dans les conditions déterminées par le Juge.

Indemnité en cas de résolution

La résolution de la vente pour une cause imputable au RESERVATAIRE donnera lieu au paiement par celui-ci d'une indemnité égale à 10 % du prix. Réserve est faite au profit de la partie lésée de demander la réparation du préjudice effectivement subi.

Le RESERVATAIRE, s'il sollicite un prêt, autorisera les établissements prêteurs, sur production d'une attestation de l'architecte de l'opération constatant l'état d'avancement des travaux, à verser directement au Réservant les fonds régulièrement appelés. Dans l'hypothèse d'un paiement partiellement constitué par des fonds propres, le RESERVATAIRE s'engage à verser ces fonds en priorité et ce, lors des appels de fonds successifs.

Paraphe(s) Réservataire(s)

Paraphe Réservant

ARTICLE 4 – OBLIGATIONS DU RESERVATAIRE – FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

Conformément à l'article L313-42 du Code de la consommation, dans l'hypothèse où le réservataire déclarerait ne pas vouloir recourir à un prêt pour financer l'acquisition des biens réservés, il devra confirmer cette déclaration par une mention manuscrite à l'article des conditions particulières.

Conformément à l'article 313-41 du code de la consommation, si le RESERVATAIRE a l'intention de financer l'acquisition objet des présentes, au moyen d'un ou plusieurs prêts bancaires, le présent contrat sera alors soumis à la condition suspensive d'obtention du ou des prêts dont le montant total est indiqué à l'article 5 « Financement de l'acquisition » des conditions particulières. Le RESERVATAIRE pourra rechercher un financement auprès d'un ou plusieurs établissements bancaires et financiers.

Dans cette hypothèse, il devra communiquer au RESERVANT, dans les délais précisés ci-dessous, une copie de :

- L'attestation de dépôt de demande de prêt émise par le ou lesdits établissements dans un délai de 15 jours,
- L'attestation d'accord de prêt émise par le ou lesdits établissements dans un délai de 30 jours
- L'offre de prêt acceptée par le RESERVATAIRE dans un délai de 60 jours

Si l'une ou l'autre des conditions ci-dessus n'est pas respectée, la société venderesse se réserve le droit de reprendre le lot réservé et d'annuler le présent contrat, par lettre recommandée avec accusé de réception.

En outre, quel que soit le mode de financement de l'acquisition du lot objet des présentes, Le RESERVATAIRE s'engage à signer l'acte authentique de vente dans un délai de 90 jours à compter de la date de signature du présent contrat. Ce délai pourra être prorogé dans l'hypothèse où l'acte authentique ne pourrait pas être régularisé pour des raisons relevant de la responsabilité exclusive du RESERVANT.

Dans le cas contraire, le RESERVANT se réserve le droit de sommer le RESERVATAIRE de se présenter à date et heure fixée devant le notaire du programme. Le défaut de régularisation à date et heure fixées, vaudra refus d'acquiescer de la part du RESERVATAIRE et rendra au RESERVANT pleine et entière liberté.

En tout état de cause, si le RESERVATAIRE décide de ne pas acquiescer alors qu'il a reçu une ou des offre(s) de prêt répondant aux conditions mentionnées dans les conditions particulières, le dépôt de garantie sera acquis au RESERVANT.

ARTICLE 5 – CONCLUSION DE LA VENTE DEFINITIVE

La notification du projet d'acte définitif par le notaire de l'opération interviendra dans un délai de 6 mois à compter de la signature du présent contrat.

Le RESERVANT s'oblige à notifier la vente pour autant que soient réunies les conditions juridiques, techniques et financières permettant la réalisation de l'opération, notamment l'obtention de la garantie d'achèvement prévue par les articles R 261-17 et suivants du code de la Construction et de l'Habitation.

Le RESERVATAIRE s'engage à conclure la vente lorsqu'il aura obtenu les prêts nécessaires au financement de son acquisition. Le RESERVATAIRE disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de la notification pour prendre la décision soit d'acquiescer aux conditions du projet notifié, soit de ne pas l'acquiescer.

Le RESERVATAIRE aura la faculté de consulter chez le notaire les plans et descriptifs définitifs.

Toute demande formulée par le RESERVATAIRE qui aurait pour objet d'introduire dans l'acte de vente des dispositions non conformes à celles de la présente réservation sera considérée comme un refus pur et simple d'acquiescer et le RESERVANT pourra alors librement disposer des biens faisant l'objet de la présente réservation.

Le défaut de signature de l'acte notarié de vente dans les délais et conditions ci-dessus indiqués rendra au RESERVANT sa pleine et entière liberté par la seule survenance du terme sans mise en demeure préalable, le RESERVATAIRE s'interdisant d'entraver de quelque manière que ce soit la libre disposition des locaux dont il s'agit.

La fraction du prix de vente exigible à la signature de l'acte sera déterminée en fonction de l'avancement des travaux à la signature dudit acte conformément à l'échelonnement visé à l'article 3 « Paiement du prix » des présentes conditions générales, le solde du prix stipulé payable après la signature de l'acte de vente sera exigible par fraction conformément au dit échelonnement.

Dans l'hypothèse où l'achèvement des travaux serait intervenu avant la signature de l'acte authentique de vente, cette dernière ne pourra revêtir que la forme juridique d'une vente achevée. Toutefois, cette vente sera assujettie à l'article L 261-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, rendant ainsi applicable la garantie prévue par l'article 1646-1 du Code Civil.

L'acte de vente sera substitué purement et simplement au présent contrat. En cas de contradiction, seules les dispositions de l'acte de vente auront effet.

Le RESERVANT conservera la qualité de maître de l'ouvrage et aura pouvoir irrévocable de passer après la vente toutes conventions d'aliénations, de constitutions de servitudes et plus généralement tous pouvoirs de dispositions et d'acquisition en vue de parvenir à la construction de l'ensemble désigné.

Le RESERVANT bénéficiera de toutes les garanties légales en pareille matière et en particulier :

- de la garantie financière d'achèvement ou de remboursement (articles L 261-11 et R261-17 et suivants du code de la construction et de l'habitation)
- de la garantie des vices et des défauts apparents au sens et dans les termes des articles 1642-1 1646-1 et 1648, alinéa 2 du Code Civil et en application de l'article L 261-5 du code de la construction et de l'habitation.
- des garanties résultant des articles 1792 – 1792-1- 1792-2 – 1792-3 du code civil (garantie de parfait achèvement, décennale et biennale auxquels sont tenus les constructeurs) ;
- de la garantie d'isolation phonique résultant de l'article 111-11 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 6 – DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la réservation, objet du présent contrat, le RESERVATAIRE verse à un compte spécial, ouvert à son nom une somme ne dépassant pas, conformément à la loi établit un chèque du montant inscrit dans les conditions particulières. Si ce dernier est encaissé, il sera versé sur un compte spécial ouvert au nom du RESERVATAIRE, la somme indiquée ne dépassant pas, conformément à l'article R 261-28 du code de la Construction et de l'Habitation, 5% ou 2% du prix de vente suivant les cas.

Cette somme, indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la signature de l'acte de vente, conformément à l'article L 261-15 du Code de la construction et de l'habitation :

- S'imputera sur la partie payable comptant du prix prévu dans les CONDITIONS PARTICULIERES ou sera restituée au RESERVATAIRE dans l'hypothèse d'un financement de l'intégralité du prix de vente par un prêt bancaire.
- Sera immédiatement restituée sans indemnité de part et d'autre au bénéficiaire de la présente réservation, en cas d'usage de son droit de rétractation, dans le délai de 10 jours prévu par l'Article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- 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 et le cas échéant, si la condition suspensive prévue par l'article 17 de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 n'est pas réalisée, sans préjudice pour le RESERVANT d'obtenir réparation de la faute commise par le RESERVATAIRE pour non-respect de ses engagements en matière d'obtention de prêt.
- Sera acquise au RESERVANT qui ne pourra demander une quelconque autre indemnité et qui retrouvera sa pleine et entière liberté, si le RESERVATAIRE ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celles indiquées au n°2 du présent paragraphe
- Ne constitue pas des arrhes au sens de l'Article 1590 du Code Civil.

ARTICLE 7 – DELAI PREVISIONNEL DE LIVRAISON

Le RESERVANT déclare que, sauf survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison, le local objet des présentes pourra être achevé au sens de l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, livré et utilisé conformément à leur destination, au cours du semestre indiqué à l'article 4 des conditions particulières.

Paraphe(s) Réservataire(s)

Paraphe Réservant

Sont, notamment, considérées comme causes légitimes de suspension du délai de livraison :

- Les intempéries, au sens de la réglementation du travail applicable aux chantiers du bâtiment,
- Toutes situations exceptionnelles et en particulier : la grève générale ou particulière au bâtiment et à ses industries annexes, spéciales ou complémentaires aux entreprises participant au chantier. La grève, le règlement ou la liquidation judiciaire et enfin, la simple défaillance d'une entreprise participant au chantier et le délai nécessaire pour la recherche d'une entreprise venant se substituer à celle-ci,
- Une injonction administrative ou judiciaire de suspendre les travaux
- La résiliation d'un marché de travaux subie par l'entreprise,
- Le retard consécutif aux concessionnaires du service public,
- Les imprévus dans le déroulement des fondations ou terrassements, ou encore résultant de fouilles archéologiques
- Les troubles résultant d'accidents de chantier, de révolutions, de mouvements populaires, de cataclysmes ou de catastrophes naturelles ou non...,

En cas de survenance d'une ou de plusieurs causes légitimes de suspension du délai de livraison, l'époque de livraison sera différée d'autant. Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les parties, d'un commun accord, déclarent s'en rapporter dès à présent à un certificat établi sous sa propre responsabilité, par le maître d'œuvre ou l'architecte ayant la responsabilité des travaux.

Le délai de livraison et d'achèvement serait notamment prorogé pour tenir compte des répercussions de tout épisode épidémique ou pandémique, dont l'épisode en cours de covid-19, ainsi que pour tenir compte des conséquences des mesures prises pour y répondre.

ARTICLE 8 – INFORMATION SUR LES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des textes relatifs à l'information sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs et particulièrement des dispositions des articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 du code de l'environnement comportant obligation d'annexer aux présentes un état des risques établi depuis moins de 6 mois avant la conclusion des présentes, fondé sur les informations transmises par le préfet du département au Maire de la commune où se situe les biens réservés.

En conséquence, un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est ci-après annexé.

Le réservataire déclare parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'ensemble immobilier que le réservant propose d'édifier.

ARTICLE 9 – ACCES AU CHANTIER

En raison des dangers que présente un chantier de construction, le RESERVATAIRE s'interdit formellement de pénétrer en cours de construction dans l'immeuble vendu ou dans tout autre immeuble construit par le Réservant et renonce à tous recours s'il lui advenait de passer outre à cette interdiction.

ARTICLE 10 – L'INVESTISSEMENT LOCATIF

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte de bénéfice des incitations fiscales. Le réservataire reconnaît avoir été informé du délai imparti pour la mise en location et la durée minimum de location conformément à la législation en vigueur au jour des présentes.

ARTICLE 11 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile, à savoir :

- Le RESERVANT en son siège social ci-après indiqué,
- Le RESERVATAIRE en son domicile ci-après indiqué.

Paraphe(s) Réservataire(s)

Paraphe Réservant

ARTICLE 12. TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES

Les informations recueillies dans le présent contrat de réservation font l'objet d'un traitement informatique destiné au réservant et à la SCCV LES JARDINS D'ALEXIA pour les besoins du contrat, à ses services internes et prestataires ou sous-traitants intervenant dans le cadre du présent contrat. Elles sont conservées pour la durée du contrat augmentée de la durée nécessaire à l'exercice ou la défense par le réservant et la SCCV LES JARDINS D'ALEXIA de ses droits en justice. Conformément aux dispositions de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, le Réservant dispose d'un droit d'accès, de rectification et de suppression de ses données à caractère personnel. Ces droits peuvent s'exercer par simple courrier transmis au réservant et/ou à la SCCV LES JARDINS D'ALEXIA, à l'adresse mentionnée sur le contrat de réservation.

Conformément à l'article L223-1 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/>.

ARTICLE 13 – FACULTE DE RETRACTATION

(Modèle de formulaire de rétractation joint)

En application des dispositions de l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation issu de l'article 72 de la loi du 13 décembre 2000 (Loi SRU) modifié par la loi n° 2015-990 du 6 août 2015, le RESERVATAIRE peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation du courrier recommandé lui notifiant le présent contrat de réservation. Les parties conviennent expressément que le contrat de réservation sera notifié par le RESERVANT par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au RESERVATAIRE.

ARTICLE 14 – REPRODUCTION DES DISPOSITIONS LEGALES

- 1- Extrait de l'article 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, issu de l'article 72 de la loi du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain (Loi SRU) :

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 sous-seing privé. 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.

Si un dépôt de garantie a été versé, il devra être restitué au Réservataire dans le meilleur délai, sans retenue ni garantie et au plus tard dans un délai de 21 jours à compter du lendemain de la date de rétractation, conformément aux dispositions de l'article L 271-2 du code de la construction et de l'habitation.

Le contrat préliminaire de vente d'immeuble à construire ne devient définitif qu'à l'expiration du délai de rétractation.

- 2- Conformément aux énonciations de l'article R 261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, sont ici reproduites les dispositions des articles R 261-28 à 261-31 du même code :

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 le 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 (nommé dans le présent contrat «le Réservant») doit notifier au Réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant 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 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 ;

Paraphe(s) Réservataire(s)

Paraphe Réservant

- d) Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;
e) Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 %.

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

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

Articles 32 et 38 de la loi N° 78-17 « Informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée

Les informations recueillies dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique pour l'accomplissement des actes de gestion liés à la vente. A cette fin, Le Réservant est amené à enregistrer les données concernant les parties et à les transmettre à l'office notarial chargé de signature de l'acte.

Reproduction partielle des articles cités.

Article 32

I - La personne auprès de laquelle sont recueillies des données, à caractère personnel la concernant, est informée, sauf si elle l'a été au préalable, par le responsable du traitement ou son représentant :

1° De l'identité du responsable du traitement et, le cas échéant, de celle de son représentant ;

2° De la finalité poursuivie par le traitement auquel les données sont destinées ;

3° Du caractère obligatoire ou facultatif des réponses ;

4° Des conséquences éventuelles, à son égard, d'un défaut de réponse ;

5° Des destinataires ou catégories de destinataires des données ;

Page 6 Conditions générales 140614

Article 38

Toute personne physique a le droit de s'opposer, pour des motifs légitimes, à ce que des données à caractère personnel la concernant fassent l'objet d'un traitement.

Elle a le droit de s'opposer, sans frais, à ce que les données la concernant soient utilisées à des fins de prospection, notamment commerciale, par le responsable actuel du traitement ou celui d'un traitement ultérieur.

Fait à Le

En exemplaires originaux (autant d'exemplaires originaux que de parties au contrat)

Signatures précédées de la mention manuscrite « Lu et approuvé »

Le Réservataire

Le Co-réservataire

Le Réservant

NOTIFICATION PAR LETTRE RECOMMANDÉE ÉLECTRONIQUE

Programme : LES JARDINS D'ALEXIA – TOULOUSE

Logement n° :

Conformément à l'article 1126 du Code civil, le(s) réservataire(s) autorise(nt) le réservant ou tout tiers le représentant ainsi que le notaire de l'opération, à leur adresser toutes notifications pour les besoins de leur(s) dossier(s) (notamment pour les obligations découlant des articles L271-1 et R261-30 du Code de la construction et de l'habitation) par courrier recommandé avec accusé de réception électronique.

à la ou les adresses email suivantes :

Pour Monsieur : Je vous donne l'autorisation de m'envoyer par mail à l'adresse suivante

.....toutes lettres recommandées électroniques

dans le cadre de mon dossier.

Pour Madame : Je vous donne l'autorisation de m'envoyer par mail à l'adresse suivante

..... toutes lettres recommandées électroniques dans le

cadre de mon dossier.

Le courrier recommandé électronique sera adressé par l'intermédiaire d'une plateforme sécurisée, ou d'un tiers en charge de la notification et de son accusé réception, ou toute autre société qui se substituerait.

Chaque réservataire reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du Compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, notamment pour (i) son accès régulier, (ii) la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et (iii) la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants.

Le cas échéant, chaque réservataire garantit que tout tiers accédant au Compte e-mail est autorisé par lui à le représenter et agir en son nom. Chaque réservataire 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(s) réservataire (s) au travers de son Compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier pour toutes les conséquences légales et réglementaires des notifications susmentionnées.

Fait à Le

*Réservataire
Signature*

*Co -Réservataire
Signature*

Modèle de formulaire de rétractation

Veillez compléter et renvoyer le présent formulaire par lettre recommandée avec accusé réception uniquement si vous souhaitez vous rétracter du présent contrat et au plus tard le dixième jour à compter du lendemain de présentation de la lettre recommandée vous notifiant le présent du contrat.

A l'attention de :

**SCCV LES JARDINS D'ALEXIA
57, boulevard de l'embouchure
31200 Toulouse**

Téléphone :

Télécopie :

Adresse électronique :

Je/Nous* vous notifie/notifions* par la présente ma/notre* rétractation du contrat portant sur la prestation de service ci-dessous :

Contrat signé le.....portant sur le bien

Nom du (des)réservataire (s) :

Adresse du (des) réservataires(s) :.....

Signature du (des) réservataires(s) :

Date :

* Rayer la mention inutile

Paraphe(s) Réservataire(s)

Paraphe Réservant