

Date

Jardin Riviera

Mr :.....

Mme :.....

Villa n°:.....

CONSEILLER :.....

TELEPHONE :.....

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

ARTICLE 1. PARTIES DU CONTRAT

LE RESERVANT

La société « LE CASTELLANE », société à responsabilité limitée 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°837 947 266, représentée par son gérant Monsieur François Rieussec

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

ARTICLE 2. OBJET DE L'ACQUISITION

Le réservant a obtenu le permis de construire n°31 516 18 S0014 en date du 12 septembre 2018 autorisant la construction d'un ensemble immobilier comprenant 11 villas et 8 appartements, nommé « Le Castellane » et situé chemin du Joug à 31790 Saint Sauveur. Le permis de construire est en cours de purge de tout recours. Le réservant déclare que le bien objet du présent contrat sera conforme aux exigences de la certification RT 2012.

Programme : **JARDIN RIVIERA à SAINT SAUVEUR**

Type d'investissement : Résidence principale Résidence secondaire Investissement locatif

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

Surface balcon/terrasse/loggia m² :

ANNEXES : Parking(s) Aérien(s) : Nombre : N°..... Garage/Box: Nombre :..... N°.....

ARTICLE 3. PRIX DE VENTE

Le prix de vente objet des présentes, TVA comprise est de : euros

Soit en lettres: euros

dont prix total des annexes : euros

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

Pour frais d'Association Syndicale Libre 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 DE LIVRAISON

La date prévisionnelle de livraison est fixée au cours du **2^{ème} semestre 2020**.

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 devra faire son affaire personnelle du financement de son acquisition sans recourir à un prêt. Afin de satisfaire aux prescriptions de l'article L312-17 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.

La mention suivante est à reproduire : « *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 articles L 312-1 à L 312-36 du code de la consommation.* »

Réservataire

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

Co-réservataire

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

Fait à, le

Signature

2^{ème} 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.

ARTICLE 7. DEPOT DE GARANTIE

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

Un dépôt de garantie de euros est versé sur un compte séquestre, par chèque n° tiré sur la banque à l'ordre de la SARL LE CASTELLANE.

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 FRANCOIS, 19 Rue de la Tuilerie, 31620 BOULOC

Nom et coordonnées du notaire acquéreur s'il y a lieu :

Fait à Le

En exemplaires originaux

Signatures précédées de la mention manuscrite « Lu et approuvé »

Le Réservataire

Le Co-réservataire

Le Réservant

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

Entre

La société venderesse dont la dénomination, le siège social et la représentation figurent à l'article 1 des « conditions particulières »
À savoir LA SARL LE CASTELLANE

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.

ARTICLE 1 - EXPOSE

Le RESERVANT a acquis ou a entrepris d'acquérir 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 dit permis étant dans le délai de purge de tout recours de tiers et administratif.

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 avenant 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.

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, de sorte que pour l'Acquéreur, le prix HT déterminé ci-dessus demeure toujours inchangé.

ARTICLE 3 – PAIEMENT DU PRIX

Le paiement du prix est échelonné en fonction de l'état d'avancement des travaux et de la manière suivante :

Avancement des travaux	A régler
<i>Signature du contrat</i>	5 %
<i>Ouverture du chantier</i>	20 %
<i>Achèvement des fondations</i>	35 %
<i>Première dalle de béton</i>	55 %
<i>Murs en élévation</i>	65 %
<i>Hors d'eau</i>	70 %
<i>Menuiseries extérieures posées</i>	85 %
<i>Achèvement</i>	95 %
<i>Mise à disposition</i>	100 %

Le RESERVATAIRE s'engage à retourner, par courrier, 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 débloquages 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 restant 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.

ARTICLE 4 – OBLIGATIONS DU RESERVATAIRES

Si le RESERVATAIRE a l'intention de financer l'acquisition objet des présentes, au moyen d'un prêt bancaire, 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,
- l'attestation d'accord de prêt émise par le ou lesdits établissements
- l'offre de prêt acceptée par le RESERVATAIRE

Paraphes

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 R 261-21 et R261-22 du code de la construction et de l'habitation
- de la garantie des vices au sens et dans les termes des articles 1642-1 1646-1 et 1648, alinéa 2 du Code Civil ;
- des garanties résultant des articles 1792 – 1792 2 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. 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.

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

L'état mentionné à l'article L.125-5 du Code de l'environnement et le décret 2005-134 du 15 février 2005, sera mentionné aux CONDITIONS PARTICULIERES et annexé.

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 – 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.

ARTICLE 11. DONNEES PERSONNELLES

Les informations recueillies dans le présent contrat de réservation font l'objet d'un traitement informatique destiné au réservant et à la SARL LE CASTELLANE 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 SARL Le Castellane 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 SARL LE CASTELLANE, 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 12 – 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 ;

- 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.

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.

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

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 :
SARL LE CASTELLANE
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

CARACTÉRISTIQUES DU DISPOSITIF PINEL

Note d'information non contractuelle

Les conditions d'application du dispositif Pinel sont définies à l'article 199 *novo* viciis du code général des impôts tel que modifié par la loi de finances pour 2015, n°2014-1654 du 29 décembre 2014 et sont énoncées à titre informatif comme suit :

AVANTAGES FISCAUX

- Réduction d'impôt de 12% sur 6 ans, de 18% sur 9 ans, 21% sur 12 ans calculée sur un prix de revient maximum de 300 000 €
- Réduction d'impôt limitée à deux acquisitions par an
- Base de réduction limitée par un plafond de prix au m² de surface habitable fixé par décret
- Imputation du déficit foncier sur le revenu global dans la limite de 10 700 €.
- Achat d'un logement en état futur d'achèvement : réduction d'impôt accordée à compter de l'achèvement du bien si location dans un délai d'un an à compter de l'achèvement.
- Achat d'un logement neuf achevé : réduction d'impôt accordée à partir de l'année d'acquisition.

Dans le cadre d'une acquisition en indivision ou en SCI, chaque indivisaire ou associé bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de sa quote-part.

CONDITIONS

- Acquisition entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2021
- Possibilité de louer à un ascendant ou descendant pour toute acquisition à compter du 1er janvier 2015
- Propriétaire fiscalement domicilié en France
- Logement non meublé
- Locataire autre qu'un membre du foyer fiscal
- Occupation à titre d'habitation principale
- Engagement de location minimale de 6 ou de 9 ans
- Achèvement du logement dans les 30 mois suivant la date de signature de l'acte authentique
- Respect de plafonds de loyers* (montants fixés par décret en fonction de la zone géographique et de la surface du logement)
- Conditions de ressources du locataire (fixées par décret)
- Dispositif non cumulable, sur un même logement, avec les lois Duflot, Scellier, Censi-Bouvard, Malraux ou monument historique

* Dans l'hypothèse où la valeur locative du bien excède le plafond de loyer prévu par le dispositif, l'appartement pourra être loué au montant de loyer maximum, et le parking loué par bail séparé. Dès lors, les deux baux pourront faire l'objet d'une dénonciation dissociée par le locataire. Le propriétaire ne pourra pas intégrer, dans la base de calcul de la réduction, la valeur et les frais d'acquisition de ce parking.

ENGAGEMENT DE LOCATION

- **Durée** : L'engagement de location est de 6, 9 ou 12 ans (Le propriétaire a le choix de s'engager pour une durée minimale de 6 ou de 9 ans). Au terme de cet engagement initial, il peut se réengager pour une ou deux périodes triennales et ce jusqu'à 12 ans maximum. En contrepartie, il continue de bénéficier de l'avantage fiscal; La location doit être effective et continue. Il pourra être admis une période de vacance locative n'excédant pas 12 mois à compter de la date de réception du préavis du locataire.). Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.
- **Point de départ** : Les 6, 9 ou 12 ans se calculent de date à date, à compter de la prise d'effet du bail initial (date d'entrée du premier locataire).
- **Délai de mise en location** : Le logement doit être loué dans les 12 mois suivant :
 - L'achèvement du logement pour une vente en état futur d'achèvement.
 - L'acquisition du bien pour une vente d'un logement neuf achevé.

REMISE EN CAUSE DE L'AVANTAGE FISCAL SI :

- Non-respect de l'engagement de location
- Non-respect des conditions de mise en location
- Cession ou démembrement de propriété pendant la période d'engagement des immeubles ou des parts

ENGAGENT:

- Perte des futurs avantages fiscaux
- Reprise des avantages accordés précédemment

SAUF :

- En cas de décès, licenciement ou invalidité du contribuable.

Fait à Le

Signatures précédées de la mention « Lu et approuvé »

Le Réservataire

Le Co-réservataire