

MANIFESTO

AMETIS • IDEOM • GAÏA

# Contrat Préliminaire

Vente en l'état futur d'achèvement

**ideom**

# MANIFESTO

AMETIS • IDEOM • GAÏA

## Contrat Préliminaire

### ENTRE

Le « Vendeur » visé à l'**article 1** des conditions particulières et dénommée dans le corps des présentes « LE VENDEUR » ou le « réservant ».

Et

M identifiés à l'**article 2** des conditions particulières et dénommés dans le corps des présentes « le client » ou « LE RESERVATAIRE ».

### IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le VENDEUR envisage la construction d'un ensemble immobilier conformément au permis de construire, le tout tel que défini à l'**article 3** des conditions particulières.

Le VENDEUR se réserve la faculté de déposer tous permis de construire modificatifs, sans changement de destination.

L'ensemble immobilier à édifier est destiné à être vendu selon le statut juridique défini à l'article 3 des conditions particulières.

Il est ici précisé que la numérotation des lots pourra varier dans le cadre du règlement de copropriété, sans aucune modification matérielle des lots, par rapport aux plans visés et demeurés ci-joints.

L'ensemble immobilier supportera toutes les charges et servitudes résultant du permis de construire et de ses modifications éventuelles, ainsi que du règlement de l'ASL.

Le RESERVATAIRE s'est déclaré intéressé et a souhaité que lui soit consentie la réservation objet des présentes.

## I – Objet

Par le présent contrat, établi en application de l'article L 261-15 et des articles R 261-25 à R 261-31 du Code de la construction et de l'habitation, le VENDEUR s'engage à réserver au RESERVATAIRE les locaux désignés à l'**article 5** des conditions particulières, en leur état futur d'achèvement, en contrepartie d'un dépôt de garantie, le tout dans les formes prévues à l'article 1601-3 du Code Civil.

Il est rappelé que le RESERVANT n'envisage qu'une opération de réservation, à suivre d'une vente par acte authentique des biens réservés aux présentes et que sa responsabilité ne saurait en aucun cas être recherchée à raison de tous conseils et/ou contrats souscrits par le RESERVATAIRE auprès d'un tiers au présent contrat concernant les aspects personnalisés juridiques, financiers et fiscaux et les garanties attachées à son opération immobilière (notamment contrat de gestion locative, garanties locatives, garantie revente, etc..)

La consistance et la situation du ou des locaux de l'ensemble immobilier dont il(s) dépend(ent), résultent des plans annexés et la qualité de la construction de la notice descriptive sommaire également annexée au présent contrat et signés par les parties, dont le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu un exemplaire.

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir été mis en mesure de prendre connaissance et de pouvoir apprécier la situation et l'environnement dudit programme.

Il est précisé que les documents remis (notice descriptive sommaire, plan prévisionnel des locaux choisis) seront susceptibles de recevoir des modifications de détails jusqu'à la mise au point des plans d'exécution définitifs, ou lors de la phase d'exécution des travaux pour des raisons d'ordre technique ou administratif, ce dont le réservataire prend acte et qu'il déclare accepter.

De même, si l'appréciation des études poursuivies fait apparaître pour quelque cause que ce soit que l'opération ne peut être menée à bien dans le respect des objectifs d'origine, le VENDEUR pourra être amené à modifier le projet ou y renoncer.

Il est précisé que la représentation graphique du projet immobilier pouvant figurer sur les plans ci-annexés ainsi que sur tous documents commerciaux, tout particulièrement les effets de reliefs, les mises en place de végétaux, l'intégration dans l'environnement... n'ont aucun caractère contractuel.

Les travaux d'édification seront effectués selon les prévisions de ces documents, sous réserve toutefois des aménagements de détail qu'il sera nécessaire d'y apporter pour des raisons d'ordre technique ou administratif.

Le VENDEUR se réserve le droit, conformément à la loi, de remplacer certains matériaux dont la fourniture deviendrait difficile ou impossible par des matériaux de même valeur ou de qualité égale.

Il est noté que les stationnements vendus feront l'objet d'une cession de VEFA. AMETIS réalisera l'ensemble des niveaux de parkings et le VENDEUR achètera les places en lots de copropriété et fera une cession de VEFA au RESERVATAIRE.

*(\*les numéros des articles en gras renvoient aux numéros des articles des conditions particulières annexées au présent contrat et comme faisant partie intégrante des présentes, visées et signées par les parties)*

## II – Prix

Le prix de vente consenti et accepté par les parties est fixé à **l'article 6** des conditions particulières.

Ce prix s'entend T.V.A. comprise au taux en vigueur au jour de la signature de l'acte authentique.

Toute variation du taux de la T.V.A. sera supportée par le RESERVATAIRE.

Le prix ci-dessus fixé est ferme, définitif et non révisable si l'acte authentique est signé par le RESERVATAIRE dans les délais indiqués aux conditions particulières.

Il est ici précisé que les frais, droits et honoraires de l'acte authentique d'acquisition et ceux relatifs au prêt que le RESERVATAIRE entend solliciter pour financer tout ou partie de la présente acquisition, ainsi que la quote-part des frais lui revenant dans l'acte de dépôt de pièces et le règlement de copropriété - état descriptif de division et/ou les statuts de l'ASL seront à la charge du RESERVATAIRE.

## III – Paiement du prix

Le prix de vente sera payable en fonction de l'avancement des travaux, sur appels de fonds du VENDEUR dans les conditions fixées à **l'article 7** des conditions particulières.

Les règlements devront être effectués dans un délai de dix (10) jours suivant l'envoi de chaque attestation d'avancement des travaux établie dans les conditions précisées dans l'acte de vente par le maître d'oeuvre ou l'architecte de l'opération.

Conformément aux dispositions de l'article R.261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute somme devenue exigible et non réglée dans ce délai de dix jours sera passible d'une pénalité de 1% par mois de retard, tout mois commencé étant compté en entier. Le RESERVATAIRE s'il sollicite un prêt pour financer tout ou partie de la présente acquisition, autorisera les établissements prêteurs, sur production d'une attestation de l'architecte ou du maître d'oeuvre de l'opération, constatant l'état d'avancement des travaux, à verser les fonds régulièrement appelés directement à la banque désignée à **l'article 10** des conditions particulières, au compte du VENDEUR.

## IV – Le financement

### AU MOYEN D'UN OU PLUSIEURS PRETS

Le RESERVATAIRE indique que pour financer son acquisition, il sollicitera un ou plusieurs prêts répondant aux conditions fixées à **l'article 8** des conditions particulières. L'obtention de ces prêts constitue une condition suspensive des présentes.

Il devra déposer toutes les pièces de son dossier de demande de prêt dans le mois suivant la réception par lettre recommandée avec accusé de réception du présent contrat de réservation signé du VENDEUR et devra remettre à celui-ci au plus tard à l'expiration de ce délai une attestation de demande de prêt remise par sa banque.

Le RESERVATAIRE s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention du ou des prêts et à faciliter l'octroi du ou des prêts en fournissant sans retard tous les renseignements et documents qui pourraient lui être demandés.

D'une manière générale, il devra faire tout son possible pour faire aboutir la ou les demandes de prêts, en sorte que la condition suspensive ci-dessus convenue se réalise dans les délais prévus.

La présente condition suspensive sera réputée accomplie dès la présentation par le ou les établissements financiers sollicités, d'une ou de plusieurs offres de prêts régulières, correspondant aux caractérisés visées à **l'article 8** des conditions particulières.

Le ou les prêts sollicités doivent être obtenus au plus tard dans un délai de 60 jours à compter de la signature du présent contrat. Le ou les prêts seront réputés obtenus lorsque le RESERVATAIRE aura reçu la ou les offres de prêt conformes aux conditions énoncées à l'article 8 des conditions particulières.

Le RESERVATAIRE s'engage à adresser au VENDEUR une copie de(s) offre(s) de prêt au plus tard dans les sept jours suivant la réception de cette (ces) dernière(s).

Le RESERVATAIRE déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.
- Les charges résultant de ces prêts ne représenteront pas plus du tiers de ses revenus.
- Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité sur la tête des acquéreurs ou des cautions éventuelles.
- Les garanties demandées par l'établissement prêteur pourront sauf imprévu être mises en place.

Si le RESERVATAIRE décide de ne pas acquérir dans les délais ci-après fixés alors qu'il a reçu une ou des offres de prêts répondant aux conditions mentionnées à l'article 8 des conditions particulières, le dépôt de garantie sera définitivement acquis au VENDEUR. Dans le cas où le RESERVATAIRE ne remplirait pas les obligations mises à sa charge ci-dessus, le RESERVANT pourra, si bon lui semble et après mise en demeure restée infructueuse pendant 7 jours, résilier le présent contrat et retrouver la libre disposition du bien.

Dès qu'il aura connaissance de la décision de la banque, le RESERVATAIRE devra en informer par écrit le RESERVANT.

En cas de refus de prêt, le RESERVATAIRE devra en justifier au RESERVANT par lettre émanant du ou des organismes prêteurs, notifiée au RESERVANT par LRAR, dans les 7 jours de cette information.

En cas de refus de prêt, le RESERVATAIRE conservera la faculté de ne pas se prévaloir de cette clause au cas où il assurerait par d'autres moyens, l'acquisition des biens réservés, à condition de rester à l'intérieur du délai prévu pour la réalisation de la vente. Il devra en informer la société de promotion en même temps que du refus du prêt bancaire.

## SANS PRET

Le RESERVATAIRE indique que pour financer son acquisition, il ne sollicitera aucun prêt.

Conformément à l'article L. 313-40 du Code de la Consommation il apposera conformément à l'article L. 313-42 du Code de la Consommation la mention manuscrite suivante :

*« Je soussigné (nom, prénom) déclare ne recourir à aucun prêt pour financer la présente acquisition immobilière. Je reconnais avoir été informé que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrais me prévaloir de la condition suspensive de non-obtention du prêt prévue aux articles L313-40 et suivants du code de la consommation relative au crédit immobilier » (+ signature)*

## V – Garantie d'achèvement et assurances

Lors de la réitération des présentes par acte authentique, le VENDEUR devra justifier au RESERVATAIRE de l'une des garanties d'achèvement prévues par les articles R. 261-17 à R. 261-24 du Code de la construction et de l'habitation. Le RESERVANT ayant seul le choix de la forme de la garantie fournie et la faculté de substituer la garantie de remboursement à la garantie d'achèvement de l'article R. 261-21 du Code de la construction et de l'habitation, cela sans le concours de l'acquéreur comme il est dit à l'article R. 261-23 du même code.

Le RESERVANT déclare qu'il souscrira les polices d'assurances Dommage Ouvrage (DO), Responsabilité Civile du Constructeur Non Réalisateur (CNR), prévues par la loi du 4 Janvier 1978, ainsi qu'une police d'assurance Tous Risques Chantiers (TRC).

Le RESERVANT s'oblige au plus tard lors de la notification du projet d'acte de vente, de la souscription de ces assurances ainsi que du paiement de la prime prévisionnelle, le tout conformément à la loi.

Cette justification sera apportée par la production des attestations délivrées à ce titre par une Compagnie d'assurance ou à défaut, par un des agents généraux de ladite compagnie.

## VI – Délai de réalisation de la vente

Préalablement à la signature de l'acte authentique, le RESERVANT notifiera ou fera notifier par le notaire de l'opération au RESERVATAIRE, en lettre recommandée avec accusé de réception, le projet d'acte de vente. La notification du projet d'acte de vente interviendra dès la mise en place de la garantie d'achèvement par le RESERVANT sous réserve, le cas échéant de l'obtention de l'offre de prêt par l'acquéreur dans les délais ci-avant visés.

### NOTIFICATION PAR VOIE ELECTRONIQUE DU PROJET D'ACTE

Conformément à l'article R.261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Réservant doit notifier au Réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte.

Le Réservant informe le Réservataire que le notaire en charge du programme pourra notifier au Réservataire le projet d'acte de vente définitif avec les pièces devant lui être remises, par lettre recommandée **électronique** avec accusé de réception conformément aux dispositions de [l'article L100 du code des postes et des communications électroniques](#).

A cette fin, le Réservataire déclare accepter de recevoir par voie électronique ledit projet d'acte de vente ainsi que l'ensemble des pièces devant lui être remises sur l'adresse email précisée à l'article 2 des conditions particulières.

Par suite, le Réservataire reconnaît :

- que la notification n'interviendra que par voie électronique ; cette notification devant lui permettre de :
  - . Prendre connaissance du projet d'acte et de l'ensemble des pièces devant lui être remises;
  - . Comparer ses conditions avec le contrat de réservation.
- qu'il lui appartiendra de s'assurer, sous sa seule responsabilité, qu'il sera en mesure de recevoir, télécharger et éventuellement imprimer les pièces jointes du message électronique,
- qu'il disposera d'un délai d'un mois à compter de la notification par voie électronique du projet pour analyser ces pièces ainsi que celles ayant fait l'objet d'un dépôt à l'Etude du notaire en charge du programme
- qu'il pourra, s'il le souhaite, se porter acquéreur avant l'expiration du délai d'un mois.

*Article L100 du code des postes et communications électroniques :*

*I. – L'envoi recommandé électronique est équivalent à l'envoi par lettre recommandée, dès lors qu'il satisfait aux exigences de l'article 44 du règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur et abrogeant la directive 1999/93/CE. Dans le cas où le destinataire n'est pas un professionnel, celui-ci doit avoir exprimé à l'expéditeur son consentement à recevoir des envois recommandés électroniques.*

*Le prestataire peut proposer que le contenu de l'envoi soit imprimé sur papier puis acheminé au destinataire dans les conditions fixées au livre 1er du présent code.*

*II. – Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article, notamment :*

*1° Les exigences requises en matière :*

- a) D'identification de l'expéditeur et du destinataire ;*
- b) De preuve du dépôt par l'expéditeur des données et du moment de ce dépôt ;*
- c) De preuve de la réception par le destinataire ou son mandataire des données transmises et du moment de cette réception ;*
- d) D'intégrité des données transmises ;*
- e) De remise, le cas échéant, de l'envoi recommandé électronique imprimé sur papier ;*

*2° Les informations que le prestataire d'un envoi recommandé électronique doit porter à la connaissance du destinataire ;*

*3° Le montant de l'indemnité forfaitaire due par le prestataire dont la responsabilité est engagée, en cas de retard dans la réception, de perte, extraction, altération ou modification frauduleuse des données transmises lors de la prestation*

La signature de l'acte authentique interviendra au plus tard à la date indiquée à l'article 9 des conditions particulières.

Passé ce délai, si le RESERVATAIRE n'a pas signé l'acte authentique de vente dès lors que les conditions suspensives sont réalisées, le RESERVANT aura la faculté :

- soit de résilier le présent contrat de réservation, sans indemnité de part ni d'autre, en conservant le dépôt de garantie, ainsi qu'il est prévu à l'article «Délai de réalisation de la vente»,
- soit de réviser, si bon lui semble, le prix indiqué entre la date de la signature du présent contrat et la date de régularisation de l'acte authentique de vente, en fonction de la variation de l'indice mensuel du BT 01 publié par l'INSEE.

Conformément aux dispositions des articles L.261-11 et R.261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation, le jeu de cette révision sera plafonné à 70% de la variation de l'indice.

Indice de base = dernier indice publié à ce jour.

Indice de référence = dernier indice publié au jour de la signature de l'acte de vente.

Étant entendu, que si les travaux de construction n'ont pas commencé à la signature du présent contrat, confirmation sera faite par le RESERVANT au RESERVATAIRE de la réalisation de l'opération immobilière au plus tard dans le délai de 8 mois des présentes.

Si, à l'expiration du délai de 8 mois ci-dessus, et à défaut d'avoir pu satisfaire aux conditions juridiques, techniques et financières rendant possible l'opération, la vente des biens objet de la réservation n'a pu être offerte, le dépôt de garantie sera restitué purement et simplement au RESERVATAIRE.

À défaut de signature dans les délais par le RESERVATAIRE, le contrat de réservation, sera au libre choix du RESERVANT :

- soit résilié de plein droit sans indemnité de part ni d'autre, le RESERVANT retrouvant sa pleine et entière liberté sur les biens réservés et conservant le dépôt de garantie, uniquement si et sans que ces conditions soient cumulatives :
  - le contrat n'est pas conclu du fait du RESERVATAIRE,
  - la condition suspensive prévue à l'article L. 312-16 du code de la consommation n'est pas réalisée,
  - le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux prévisions du contrat préliminaire.
- soit maintenu, mais avec révision du prix comme indiqué ci-dessus

## VII – Dépôt de garantie

En contrepartie de la réservation, le RESERVATAIRE verse à titre de dépôt de garantie à la signature des présentes, moins d'un an avant la VEFA, la somme de 5% du montant du prix de vente TTC et mentionnée à l'article 10 des conditions particulières.

Ce dépôt de garantie sera versé sur un compte spécial "réservataire" ouvert chez le notaire de l'opération et sera indisponible, inaccessible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de réservation, conformément à l'article L.261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation, ou sa restitution au RESERVATAIRE, ou son attribution au RESERVANT.

## VIII – Sort du dépôt de garantie

En cas de réalisation de la vente, le dépôt de garantie s'imputera sur le premier appel de fonds à verser par le RESERVATAIRE.

**I – Le dépôt de garantie sera restitué au RESERVATAIRE dans le délai de trois mois de la demande**

- dans les cas prévus à l'article R.261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- si le RESERVATAIRE n'a pas obtenu le ou les prêts bancaires qu'il entendait solliciter,
- si le permis de construire l'ensemble immobilier ou ses modificatifs est (sont) refusé (s) ou fait (font) l'objet d'un recours gracieux ou contentieux de tiers, ou encore d'un retrait administratif par l'autorité compétente, et plus généralement si la réalisation du projet immobilier est empêchée par tout problème administratif quelconque.

Le RESERVANT s'oblige enfin à restituer le dépôt de garantie, sans retenue ni pénalité, dans l'hypothèse où il notifierait au RESERVATAIRE, son intention de ne pas réaliser l'opération immobilière projetée (et sans que ceci puisse entraîner une quelconque demande d'indemnité de part ni d'autre).

**II – Le dépôt de garantie sera acquis au RESERVANT**

- en cas de non réalisation de la vente pour tout autre cas que ceux visés à l'article 1 qui précède, et notamment faute par le RESERVATAIRE d'avoir signé l'acte de vente dans le délai stipulé à l'article 9 des conditions particulières, et sauf prorogation dûment acceptée par le VENDEUR, le défaut de régularisation de l'acte au jour et heure indiqués par nouvelle lettre recommandée AR devant le notaire désigné, rendra au réservant sa pleine et entière liberté,
- si le RESERVATAIRE ne justifie pas avoir effectué les formalités de demande de prêt dans les délais ci-dessus fixés.

## IX – Délai prévisionnel d'achèvement des travaux

Le RESERVANT devenu VENDEUR, s'engage à faire effectuer les travaux de manière à ce que les locaux réservés soient achevés au sens de l'article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation au plus tard au délai stipulé à l'article 11 des conditions particulières.

Toutefois, ce délai pourra être, le cas échéant, majoré pour causes d'intempéries, grève, défaillance d'entreprises, fouilles archéologiques ou encore en cas de force majeure ou de toute autre cause légitime de suspension de délai.

Les parties communes pourront être achevées dans un délai supplémentaire de 3 mois à compter de l'achèvement des parties privatives. Les non finition des parties communes ou des ouvrages d'intérêt commun ne saurait être invoqués par le RESERVATAIRE comme une cause d'empêchement de livraison dès lors que les parties qui lui seront vendues seront habitables ou utilisable en conformité de leur destination, conformément aux dispositions de l'article R 261-1 du CCH.

En outre, dans le cas de construction par tranches, l'achèvement de l'ensemble composant le programme n'étant pas simultané, le RESERVATAIRE devra supporter les inconvénients susceptibles de résulter de l'exécution des travaux d'achèvement et de parachèvement du programme.

Pendant toute la durée des travaux, le RESERVATAIRE s'interdit formellement de pénétrer sur le chantier.

S'il passait outre cette interdiction, ce serait à ses risques et périls, le vendeur n'entendant encourir aucune responsabilité en cas d'accident.

## X – Description et mise à disposition des biens

«Le RESERVANT, par les présentes établies en application de l'article L 261-15 et des articles R 261-25 à R 261-31 du code de la construction et de l'habitation, s'engage, en contrepartie d'un dépôt de garantie, à réserver au profit du RESERVATAIRE les biens désignés à l'article 5 des CONDITIONS PARTICULIERES, dont la consistance et les caractéristiques de la construction sont indiquées, à titre prévisionnel aux présentes.

La consistance et les caractéristiques techniques des biens à édifier résultent :

- d'une notice descriptive sommaire qui restera annexée au présent contrat après avoir été signée par les parties; cette notice indique, à titre prévisionnel, la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipements privatifs et collectifs.
- des plans des biens réservés par le RESERVATAIRE, qui resteront annexés au présent contrat après avoir été signés par les parties.

La surface habitable approximative, les pièces principales, les pièces de service, dépendances, dégagements, sont précisés sur le(s) plan(s) ci-annexé(s). Conformément à l'article L 261-15, la consistance et les caractéristiques des biens vendus pourront être modifiée jusqu'à la date de notification du projet d'acte de vente en état futur d'achèvement au RESERVATAIRE, pour des raisons d'ordre technique et/ou administratif.

Il est également d'ores et déjà convenu que le RESERVANT se réserve la faculté d'apporter toutes modifications, quelles qu'elles soient dans son projet sans en informer le RESERVATAIRE dans la mesure où les locaux faisant l'objet du présent contrat ne sont pas concernés.

Dans le cas où la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres et ce, pour un motif quelconque (par exemple, retard d'approvisionnement, défaut de fabrication, difficulté d'importation, pénurie de main d'œuvre spécialisée), le VENDEUR pourra les remplacer par d'autres de valeur ou qualité au moins équivalente.

Le RESERVATAIRE pourra prendre possession des biens qu'il aura acquis après l'achèvement des travaux, livraison, remise des clés et paiement intégral du prix de vente.

L'entrée en jouissance n'aura lieu qu'après l'achèvement, au sens de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, des biens objets de la réservation et le paiement du solde du prix sous les réserves de l'article R. 261-14 du même code ainsi que des indemnités de retard qui pourraient être dues en application des stipulations du présent contrat de réservation.

La vente aura lieu avec garantie de la contenance du terrain formant le jardin privatif des lots objets des présentes, de la surface et des côtes des locaux. Toutefois, les différences de 5% en plus ou en moins des surfaces ou des côtes exprimées sur les plans seront tenus pour admissibles et ne pourront motiver aucune réclamation.

### INFORMATION SUR L'ETAT DES RISQUES

Le VENDEUR déclare conformément aux dispositions de l'article L.125.5 du Code de l'Environnement que l'immeuble objet de la présente :

- Est situé en zone de sismicité faible (zone 1).

Ainsi qu'il résulte d'un état des servitudes « risques » et d'informations sur les sols de moins de 6 mois et des extraits cartographiques qui demeurent annexés au présent contrat.

## XI – La faculté de rétractation par le client légal

Le présent acte sous seing privé ayant pour objet l'acquisition par un non-professionnel de l'immobilier, d'un immeuble à usage d'habitation, entre dans le champ d'application de l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Conformément aux dispositions légales, le RESERVATAIRE aura la faculté de se rétracter sans avoir à se justifier, dans un délai de dix jours, ainsi qu'il sera expliqué ci-après.

Le présent acte sera notifié au RESERVATAIRE par lettre recommandée avec demande d'avis de réception par le VENDEUR. Le RESERVATAIRE aura alors la faculté de se rétracter sans avoir à se justifier, dans le délai légal, à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui notifiant l'acte. Le RESERVATAIRE pourra exercer auprès du VENDEUR la faculté de rétractation qui lui est conférée par la loi avant l'expiration du délai sus-indiqué, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes. En cas de rétractation exercée comme il est dit ci-dessus, dans le délai légal, le présent acte sera caduc et ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle.

### NOTIFICATION PAR VOIE ELECTRONIQUE DU CONTRAT DE RÉSERVATION

Le Réservant pourra notifier au Réservataire le contrat de réservation définitif avec les pièces devant lui être remises, par lettre recommandée **électronique** avec accusé de réception conformément aux dispositions du code des postes et des communications électroniques.

A cette fin, le Réservataire déclare accepter de recevoir par voie électronique ledit contrat de réservation ainsi que l'ensemble des pièces devant lui être remises sur l'adresse email précisée à l'article 2 des conditions particulières.

Par suite, le Réservataire reconnaît :

que la notification n'interviendra que par voie électronique ; cette notification devant lui permettre de :

- Prendre connaissance du contrat de réservation et de l'ensemble des pièces devant lui être remises ;
- qu'il lui appartiendra de s'assurer, sous sa seule responsabilité, qu'il sera en mesure de recevoir, télécharger et éventuellement imprimer les pièces jointes du message électronique,
- qu'il disposera d'un délai de dix jours à compter de la notification par voie électronique du contrat pour se rétracter.

*Article L100 du code des postes et communications électroniques :*

*I. – L'envoi recommandé électronique est équivalent à l'envoi par lettre recommandée, dès lors qu'il satisfait aux exigences de l'article 44 du règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur et abrogeant la directive 1999/93/CE. Dans le cas où le destinataire n'est pas un professionnel, celui-ci doit avoir exprimé à l'expéditeur son consentement à recevoir des envois recommandés électroniques.*

*Le prestataire peut proposer que le contenu de l'envoi soit imprimé sur papier puis acheminé au destinataire dans les conditions fixées au livre 1er du présent code.*

*II. – Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article, notamment :*

*1° Les exigences requises en matière :*

- a) D'identification de l'expéditeur et du destinataire ;*
- b) De preuve du dépôt par l'expéditeur des données et du moment de ce dépôt ;*
- c) De preuve de la réception par le destinataire ou son mandataire des données transmises et du moment de cette réception ;*
- d) D'intégrité des données transmises ;*
- e) De remise, le cas échéant, de l'envoi recommandé électronique imprimé sur papier ;*

*2° Les informations que le prestataire d'un envoi recommandé électronique doit porter à la connaissance du destinataire ;*

*3° Le montant de l'indemnité forfaitaire due par le prestataire dont la responsabilité est engagée, en cas de retard dans la réception, de perte, extraction, altération ou modification frauduleuse des données transmises lors de la prestation*

*Article L271-1*

*Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui 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 premiers et troisièmes alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de dix jours.

Article L271-2

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

L'ACQUEREUR reconnaît :

- avoir pris connaissance du contrat préliminaire de réservation qui lui sera notifié, ainsi qu'il est indiqué ci-dessus ;
- que la notification du contrat de réservation visée ci-dessus porte sur les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.
- bénéficier du délai de rétractation de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui notifiant l'acte, comme prévu par l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Restitution des fonds versés

En cas de rétractation, le dépositaire des fonds versés par le RESERVATAIRE devra les restituer à ce dernier dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de rétractation, sur présentation de la copie de la notification de rétractation et de l'avis de réception ou de la copie de la signification au RESERVANT.

## XII – Le rappel des dispositions légales

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.

Conformément à la loi du 13 juillet 1979 codifiée sous le livre III du titre II du Code de la Consommation, le contrat de réservation est soumis à la condition suspensive de l'octroi du ou des prêts bancaires sollicités par le RESERVATAIRE.

En vertu de l'article R.261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, sont reproduits ci-après, pour l'information du RESERVATAIRE, les articles R.261-28 à R.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 ce délai excède deux ans ».

«Article R.261-29» «Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du RESERVATAIRE dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des 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 VENDEUR doit notifier au RESERVATAIRE le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte».

«Article R.261-31» « Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité, au RESERVATAIRE :

- a) Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du VENDEUR dans le délai prévu au contrat préliminaire,
- b) Si le prix de vente excède de plus de 5% le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité.
- c) Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaires ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur à 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 présent dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10%.

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

Sous réserve de 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 ».

Par ailleurs, Conformément à l'article L. 612-1 du code de la consommation, vous pouvez recourir gratuitement au service de médiation SAS MÉDIATION SOLUTION CONSOMMATION dont nous relevons :  
par voie électronique : [www.sasmediationsolution-conso.fr](http://www.sasmediationsolution-conso.fr), par voie postale : MÉDIATION SOLUTION – 222, Chemin de la Bergerie – 01800 SAINT JEAN DE NIOST ou par téléphone au 08 99 49 31 75.

## XIII – DONNEES PERSONNELLES

Le Maître d'Ouvrage, soucieux de respecter la vie privée et la protection des données personnelles de ses clients, respecte la législation en vigueur en matière de protection des données à caractère personnel du Client en sa qualité de responsable de traitement. Les données à caractère personnel remises au Maître d'Ouvrage par le Client au titre du présent contrat de réservation pourront être utilisées, par le Maître d'Ouvrage ou par ses partenaires, dans le but notamment de faciliter les enquêtes de satisfaction, les programmes de fidélité et parrainage, et du démarchages commercial, susceptibles de constituer des mesures de profilage au sens de la législation française et européenne, en particulier le Règlement Général sur la Protection des Données (UE) 2016/679 dit « RGPD ». Le Client déclare en avoir parfaite connaissance et en cochant la(es) case(s) suivante(s) consent au traitement suivant de ses données (cocher la case) :

- Suivi de la relation client (offres promotionnelles, parrainage et fidélisation),
- Démarchage commercial par des partenaires commerciaux du Maitre d'Ouvrage (proposition d'offres de services autour du logement)
- Enquêtes de satisfaction

Par la signature du présent contrat de réservation, le Client accepte que ses données à caractère personnel puissent être utilisées dans le suivi et l'exécution dudit contrat de réservation, et notamment afin de satisfaire aux obligations légales de notifications opérées dans le cadre des articles L.271-1 et R.261-30 du Code de la construction et de l'habitation, le tout dans les conditions définies au paragraphe « TRAITEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL » ci-après.

### TRAITEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

#### 1. Catégories de données collectées

Dans le cadre de l'exécution du contrat, le réservant ou son mandataire, responsable de traitement, est susceptible de collecter, directement auprès du réservataire ou auprès de tiers autorisés, les catégories de données suivantes, sans que cette liste ne soit limitative :

- Des données d'identification : nom, adresse, justificatif de domicile, adresse email, date de naissance, numéro de téléphone, nationalité, les noms du co-réservataire, le nom du donateur, la carte nationale d'identité ou le passeport ;
- Des éléments relatifs à la vie personnelle ou le patrimoine du réservataire : situation maritale, charges, revenus annuels, salaire mensuel, éléments du patrimoine du réservataire, avis d'imposition sur le revenu, RIB ;

- Des éléments relatifs à la transaction, tels que le montant de l'apport personnel du réservataire, le montant emprunté, le montant du bien ou le nom du notaire ;
- Plus généralement, toutes les informations que le réservataire est amené à fournir au réservant dans le cadre de l'exécution du contrat ;

## **2. Finalités du traitement**

Le réservant collecte ces données à caractère personnel pour les finalités suivantes :

- pour déterminer les capacités d'achat du réservataire ou sa solvabilité ;
- pour préparer et rédiger le contrat et/ou l'acte réitératif ;
- pour prendre les mesures précontractuelles nécessaires ;
- pour réaliser et suivre l'exécution du contrat ;
- pour effectuer des contrôles relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ;
- pour réaliser des études statistiques ou des enquêtes de satisfaction ;
- pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires ;
- pour le suivi des mandats de commercialisation. Le réservant est également susceptible d'utiliser les informations personnelles du Réservataire à des fins de prospection commerciale pour lui adresser des offres sur des produits ou des services proposés par le RESERVANT et les sociétés du groupe auquel il appartient ou l'informer de ses actualités. Le réservataire peut en tout temps refuser que ses données à caractère personnel soient traitées à des fins de prospection commerciale dans les conditions précisées ci-dessous.

## **3. Légalité du traitement**

Le Réservant traite les données à caractère personnel dans le respect des dispositions du Règlement Européen Général sur la Protection des Données (« RGPD ») et la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée. Le réservant ne traite les données personnelles du réservataire que si ce traitement est nécessaire à l'exécution d'un contrat ou à l'exécution de mesures précontractuelles prise à la demande du réservataire, sur la base de l'intérêt légitime du réservant ou d'un tiers ou sur la base d'une obligation légale ou réglementaire.

## **4. Destinataires des données**

Les données collectées sont celles strictement nécessaires et indispensables à aux finalités énoncées ci-dessus et sont destinées aux services concernés du réservant, à ses sociétés affiliées ainsi qu'à ses éventuels prestataires et sous-traitants. Le réservant peut notamment communiquer les données personnelles du réservataire aux tiers autorisés suivants :

- des notaires, des établissements bancaires ou des avocats pour les besoins de l'exécution du présent contrat et la réalisation de la vente ;
- des prestataires de prospection commerciale, des fournisseurs de services de marketing et de publicité, afin de proposer au réservataire des offres commerciales et de la publicité ciblée ;
- des prestataires informatiques, à des fins d'hébergement des données ou des documents en lien avec l'exécution du présent contrat ;
- des prestataires de prospection commerciale, des fournisseurs de services de marketing et de publicité, afin de proposer au réservataire des offres commerciales et de la publicité ciblée ;
- des entreprises devant intervenir, s'il y a lieu, dans le cadre de la levée des réserves suite à la livraison du bien objet des présentes ;

Le réservant est également susceptible de partager les informations du réservataire :

- en réponse à une demande de renseignements provenant d'une autorité compétente, si le réservant estime que la communication de ces informations est légale ou requise par une loi, un règlement applicable ou dans le cadre d'une procédure judiciaire ;
- Avec des représentants des forces de l'ordre, des autorités judiciaires ou administratives ou d'autres tiers habilités ; Si l'activité du réservant venait à être cédée ou fusionnée à une autre société, le réservataire est également informé que ses données pourront être divulguées aux conseillers du réservant, ainsi qu'à tout acquéreur potentiel et à ses conseillers, et être transférées aux nouveaux cessionnaires ou bénéficiaires de l'activité.

## **5. Durée de conservation des données**

Les données du réservataire seront conservées pendant une période qui n'excèdera pas celle qui est nécessaire à l'accomplissement des finalités énoncées au présent contrat. Si les données du réservataire ne sont plus nécessaires aux finalités énoncées au contrat, elles seront régulièrement effacées à moins qu'il ne soit nécessaire de les conserver plus longtemps (i) pour assurer le respect des obligations de conservation légales, comptables et fiscales (ii) pour la conservation des preuves pendant les délais de prescription applicables, (iii) pour l'exercice des droits du réservant en cas d'action contentieuse ou judiciaire pendant toute la période de la procédure ou de l'enquête. Le réservataire est notamment informé que ses données sont susceptibles d'être conservées par le Réservant pendant toute la durée de la garantie décennale.

Le réservant est également susceptible de conserver les coordonnées du réservataire pour une durée de 3 ans à compter de la fin de la relation commerciale avec le réservataire, de l'expiration de la garantie décennale ou à compter du dernier contact avec le réservataire, à des fins de prospection commerciale.

6. Les droits du réservataire Le réservataire dispose d'un droit d'accès, d'interrogation, de rectification ou d'effacement, de limitation du traitement de ses données, d'un droit d'opposition et de portabilité de ses données ainsi que du droit de définir des directives relatives au sort de ses données après son décès. Ces droits peuvent être exercés par courrier électronique à l'adresse [contact@ideom.fr](mailto:contact@ideom.fr) ou par courrier postal accompagné de la copie d'un titre d'identité à l'attention du Délégué à la protection des données : [251 rue Albert Jacquard 34000 MONTPELLIER]. Le réservataire dispose également du droit d'introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des libertés.

## XIV – Mandat

Le RESERVANT devenu VENDEUR conservera les pouvoirs de maître de l'ouvrage et aura, en outre, le pouvoir irrévocable de passer après la vente, s'il y a lieu, toute convention de cession de terrains, de cours communes, de servitudes et autres, nécessaires pour la réalisation de l'immeuble ainsi que de déposer toute demande de permis de construire, d'autorisation administrative ou de modifier si nécessaire l'état descriptif de division et règlement de copropriété qui s'avérerait nécessaire ou utile pour la bonne réalisation de l'opération de construction ou l'obtention du certificat de conformité.

## XV – Election de domicile

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

- le RESERVANT, en son siège social tel qu'il figure en tête des présentes
- le RESERVATAIRE, en son domicile tel qu'il figure en tête des présentes

## X – Frais et commissions relatifs à la vente pour investissement en Pinel »

Le RESERVATAIRE déclare vouloir faire l'acquisition des biens objet de la réservation avec l'intention de bénéficier du dispositif dit "PINEL" dans le cadre d'un investissement locatif assorti d'un avantage fiscal particulier tel que défini à l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts.

Le RESERVATAIRE déclare avoir pu étudier l'environnement locatif, être parfaitement informé de l'articulation de ces avantages fiscaux, de ses obligations et de ses risques, et que celui-ci correspond à sa situation patrimoniale et fiscale.

Conformément à l'article 199 novovicies, Xbis, du Code Général des Impôts, le montant hors taxe des frais et commissions directs et indirects imputés au titre d'une même acquisition de logement ouvrant droit à cette réduction d'impôt et accordés aux personnes ayant agi au titre d'une activité de conseil, gestion, intermédiation, démarchage bancaire ou financier, ne peut excéder 10 % du prix de revient de ce même logement.

Le RESERVANT informe le RESERVATAIRE que l'estimation du montant hors taxe des frais et commissions directs et indirects versés par lui aux Intermédiaires dans le cadre de l'acquisition des biens réservés aux présentes s'élève à ..... Euros, soit ..... % du Prix de Revient du logement.

Etant ici précisé que le prix de revient s'entend, selon la doctrine fiscale, comme le prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition : honoraires de notaire, commissions versées aux intermédiaires, taxe sur la valeur ajoutée, droits d'enregistrement le cas échéant et taxe de publicité foncière ».

Fait en    exemplaires

A  
Le  
Le RESERVATAIRE

Fait en    exemplaires

A  
Le  
Le RESERVANT