



**CARRÉ
RENAISSANCE**

DOMAINE DE PASCALET - MONTPELLIER

**CONTRAT PRÉLIMINAIRE DE VENTE EN L'ÉTAT FUTUR
D'ACHÈVEMENT**

CONTRAT DE RÉSERVATION

Entre les soussignés :

- La société désignée à l'article 1 des Conditions particulières Titre I.

Ci-après dénommée le « **Maître d'Ouvrage** » ou « **Réservant** »,
D'une part,

ET :

- Le Client mentionné à l'article 1 des Conditions particulières Titre II.

Ci-après dénommé le « **Client** » ou « **Réservataire** »
D'autre part,

Ci-après dénommées collectivement le« **Parties** ».

Le présent contrat de réservation est composé de deux parties

- Première partie : Conditions générales
- Deuxième partie : Conditions particulières
 - Titre I : Afférentes à l'Ensemble Immobilier
 - Titre II : Afférentes au Client et au(x) Bien(s) Réserve(s)

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CONDITIONS GENERALES

Article 1 – Réservation

Le Maître d'Ouvrage s'oblige vis à vis du Client à lui réserver et à lui offrir par préférence à tous autres, en cas de réalisation du programme, les locaux désignés à l'article 3 des Conditions particulières Titre II, envisagés en leur état futur d'achèvement, dans les conditions fixées par les articles L.261-1 à L.263-3 du code de la Construction et de l'Habitation.

Le Client déclare parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'ensemble immobilier que le Maître d'Ouvrage se propose d'édifier.

Article 2 – Consistance et caractéristiques techniques

La consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble à édifier résultent :

- D'une notice descriptive qui restera annexée au présent contrat après avoir été signée par les Parties,
- Lorsqu'il s'agit d'un appartement, d'un plan faisant ressortir la situation du bien réservé dans l'immeuble, qui restera annexé au présent contrat après avoir été signé par les Parties (à moins que sa situation ne ressorte suffisamment d'un autre document contractuel).
- Des plans de l'appartement ou de la maison choisi(e) par le Client, qui resteront annexés au contrat après avoir été signés par les parties.

Concernant les biens immobiliers désignés à l'article 3 des Conditions particulières Titre II, il est expressément convenu qu'une tolérance de surface est admise lors de l'exécution des travaux et que les différences inférieures à 5% par rapport aux surfaces énoncées à l'article 3 des Conditions particulières Titre II ne pourront fonder aucune réclamation, étant précisé que ces surfaces seront appréciées globalement pour le bien objet des présentes et non pièce par pièce.

Le Client reconnaît avoir reçu ces documents, en avoir pris connaissance et les accepter sans réserve après les avoir signés.

Personnalisation – travaux modificatifs acquéreurs

Le Réservant donne au Réservataire la possibilité de personnaliser les locaux faisant l'objet du présent contrat de réservation dans les conditions ci-dessous que le Réservataire accepte sans réserve.

La possibilité de réaliser des travaux modificatifs est subordonnée à l'accord exprès du Maître d'œuvre et du Réservant qui pourront, le cas échéant, les refuser notamment en raison des contraintes réglementaire, techniques ou de chantier, notamment d'avancement, et ceci, sans avoir à en justifier au Réservataire.

Ces travaux seront réalisés exclusivement par les entreprises en charge de la construction de l'immeuble.

Ces travaux modificatifs acceptés par le Réservant feront l'objet d'un contrat distinct.

Il est précisé que les travaux modificatifs ne pourront en aucun cas faire obstacle au règlement des appels de fonds correspondant à l'avancement de la construction tel qu'il est défini au présent contrat au Réservant. Ces travaux modificatifs feront l'objet d'une confirmation au moment de la réalisation de la vente, assortie de versement d'un acompte précisé sur les devis préalables. Ces travaux modificatifs ne pourront générer de moins-value.

Ces travaux modificatifs bénéficieront des mêmes garanties de parfait achèvement et, le cas échéant, de bon fonctionnement que les prestations de même nature mentionnées dans la notice descriptive visée à l'article R.261-13 du code de la Construction et de l'Habitation.

Article 3 – Garantie financière d'achèvement

La garantie financière d'achèvement (GFA) sera établie conformément aux dispositions de l'article R 261-17 du code de la Construction et de l'Habitation.

Article 4 – Date d’achèvement

La date prévisionnelle d’achèvement des travaux est indiquée à l’article 8 des Conditions particulières Titre I; le délai d’exécution ne pourra être augmenté qu’en cas de force majeure ou plus généralement de cause légitime de suspension du délai de livraison. Pour l’application de cette disposition, seront notamment considérées comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison :

- les intempéries justifiées par un relevé de la station météorologique la plus proche,
- la grève (qu’elle soit générale, particulière à l’industrie du Bâtiment ou à ses industries annexes ou encore aux professions dont l’activité dépend de celles-ci, la grève du secteur socio-professionnel des transports ou encore spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier),
- le retard résultant de la cessation de paiement, l’admission au régime de la sauvegarde, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire des ou de l’une des entreprises ou encore de leurs fournisseurs ou des sous-traitants (si l’admission au régime de la sauvegarde, du redressement ou de la liquidation judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets),
- le retard provenant de la défaillance d’une entreprise ou encore de leurs fournisseurs ou des sous-traitants (la justification de la défaillance pouvant être fournie par le Maître d’Ouvrage au Client devenu Acquéreur, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d’avis de réception adressée à l’entrepreneur défaillant),
- le retard entraîné par la recherche et la désignation d’une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante,
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre totalement ou partiellement le chantier ou arrêter les travaux (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes imputables au Maître d’Ouvrage),
- la recherche et/ou la découverte de vestiges archéologiques dans le terrain d’assiette ainsi que toutes prescriptions ordonnées par les services administratifs compétents en matière d’archéologie,
- la résiliation d’un marché de travaux due à la faute de l’une des entreprises effectuant les travaux,
- les troubles résultant d’hostilité, révolutions, cataclysmes naturels, les accidents de chantier, incendies et inondations,
- les retards résultant des répercussions sur le chantier de tout épisode épidémique ou pandémique, lié notamment à la propagation du Coronavirus SARS-CoV-2, du fait notamment des restrictions d’activités et/ou de circulations et/ou d’approvisionnement en résultant et/ou des mesures mises en œuvre pour y répondre ; la présente cause légitime de suspension de délais étant indépendante de toutes les autres causes légitimes prévues aux présentes et ne privant en aucun cas d’effet celles-ci alors mêmes qu’elles trouveraient leur origine dans cet épisode épidémique ou pandémique ;
- le retard provenant de la découverte de zones de pollution ou de contamination des terrains d’assiette de l’opération ou d’anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d’eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d’eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d’immeubles avoisinants) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation autres que celles révélées par un éventuel rapport d’audit des sols établi préalablement au démarrage du chantier,
- les retards imputables aux compagnies concessionnaires (E.D.F. - G.D.F. - Compagnie des Eaux, France Télécom etc.....),
- les retards de travaux imputables à l’aménageur de la ZAC ou au lotisseur, le cas échéant,
- les difficultés d’approvisionnement du chantier en matériels et matériaux, consécutives à un désordre du marché à l’échelle nationale,
- les difficultés d’approvisionnement dont celles qui résulteraient de vols, dégradation ou acte de vandalisme dont le chantier et les entreprises y intervenant seraient victimes, et à la reprise des dommages ainsi causés,
- l’incidence de la demande de travaux complémentaires ou modificatifs par le Client et acceptée par le Maître d’Ouvrage,
- les retards de paiement du Client devenu Acquéreur tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le Maître d’Ouvrage aurait accepté de réaliser.
- les retards résultant des répercussions sur le chantier des conséquences inconnues à ce jour de la pandémie COVID 19.

Il est ici précisé que la justification de la survenance de l’une de ces circonstances sera apportée par le Maître d’Ouvrage au Client devenu Acquéreur par une lettre du Maître d’Œuvre, sauf en ce qui concerne les retards de paiement du Client dans le règlement des appels de fonds.

S’il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de retard, l’époque prévue pour l’achèvement serait différée d’un temps double à celui pendant lequel l’événement considéré aurait perturbé le déroulement normal du chantier.

Il est précisé qu’en cas de livraisons par tranches de l’ensemble immobilier, le Client s’interdit d’ores et déjà toute réserve ou réclamation relative à l’état d’avancement des travaux des autres tranches.

La livraison des biens objets de la vente qui serait la suite du contrat de réservation, aura lieu lors d’une visite contradictoire à laquelle le vendeur invitera l’acquéreur, au cours de laquelle il sera procédé à la constatation de l’achèvement desdits biens, à la remise des

clés à l'acquéreur et au paiement du solde du prix de vente. A l'occasion de cette visite il sera signé un procès-verbal de livraison mentionnant le cas échéant les réserves émises par l'Acquéreur à cette occasion.

Article 5 – Prix

La vente sera offerte au Client moyennant le prix indiqué à l'article 3 des Conditions particulières Titre II. Ce prix ferme et définitif s'entend toutes taxes comprises au taux de TVA indiqué à l'article 3 des Conditions particulières Titre II.

Il est indiqué qu'en cas de modification du taux de TVA applicable, le prix de vente sera le cas échéant modifié à la hausse ou à la baisse en fonction des textes applicables, faisant la perte ou le profit du Client.

Le prix de vente sera également modifié de l'incidence de tout impôt, taxe ou redevance et plus généralement de toutes contraintes particulières d'ordre administratif, technique, archéologique ou environnemental qui, postérieurement à la date de signature des présentes, deviendrait applicable à l'opération. Ces dispositions s'appliqueront également à la vente en l'état futur d'achèvement et seront par conséquent reprises dans l'acte notarié.

En outre, ce prix ne comprend pas :

- les frais, droits et honoraires d'actes notariés, de publicité foncière,
- les frais se rapportant aux prêts et à toute mainlevée éventuelle,
- les frais d'établissement du règlement de copropriété (des statuts de l'ASL), ainsi que de l'état descriptif de division en volume ou en copropriété,
- les frais de bornage pour les programmes de maisons individuelles,
- les incidences liées à l'évolution de la fiscalité,
- les travaux modificatifs ou supplémentaires éventuellement commandés par le Client,

qui seront supportés par le Client.

Actualisation du prix

Le prix porté dans l'acte de vente sera ferme, définitif et non révisable si l'acte authentique est régularisé à l'expiration du délai maximum de Quarante Cinq (45) jours à compter de la notification du projet d'acte de vente. Il pourra être modifié en fonction des variations du taux de TVA exigible lors de l'encaissement des fractions du prix de la vente.

Au cas où l'acte authentique n'aurait pas été signé par le Client à l'expiration du délai de Quarante Cinq (45) Jours susvisé, le prix sus-indiqué pourra, à la seule demande du Maître d'Ouvrage, être actualisé à la hausse en fonction de la variation de l'indice BT 01.

L'indice de base est le dernier publié au jour des présentes. L'indice à appliquer pour déterminer le prix actualisé est le dernier publié au jour de la signature de l'acte de vente. Le prix actualisé sera obtenu par application de la formule suivante :

- $P' =$ prix actualisé
- $P =$ prix de la réservation
- $P' = (P \times \text{Indice publié au jour de l'acte de vente}) / \text{Indice publié au jour de la réservation}$.

Article 6 – Paiement du prix

Le prix sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux selon l'échéancier fixé à l'article 4 des Conditions particulières Titre II.

La somme déposée en garantie en vertu de l'article 12 des présentes Conditions générales, s'imputera sur le versement exigible à la signature de l'acte de vente.

Le paiement du solde du prix sera garanti par le privilège du vendeur réservé par le Maître d'Ouvrage, indépendamment de l'action résolutoire.

Les fractions du prix payable à terme ne porteront pas intérêt, mais tout retard de paiement donnera lieu à une indemnité de 1 % par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier.

Article 7 – Prêts sollicités par le Client

Le Client déclare avoir l'intention de financer son acquisition à l'aide des prêts indiqués à l'article 5 des Conditions particulières Titre II, sauf à renoncer expressément à cette intention à l'article 4 des Conditions particulières Titre II.

A défaut de précisions sur le ou les prêts qui sont sollicités, le Client déclare faire son affaire personnelle de ce financement.

Le Client déclare qu'il n'envisage pas de solliciter d'autres prêts que celui ou ceux indiqués pour financer son acquisition ; il reconnaît avoir été informé qu'en conséquence il ne saurait se prévaloir du bénéfice de l'article L.313-37 du code de la Consommation en cas de non obtention d'un crédit autre que celui ou ceux qu'il aura mentionnés, notamment pour obtenir la restitution du dépôt de garantie stipulé sous l'article 12 des présentes Conditions générales.

Il s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention de ces prêts.

A cet effet, il s'engage à déposer cette ou ces demandes de prêts auprès du ou des organismes de crédit de son choix, et à en justifier auprès du Maître d'Ouvrage dans un délai de **TRENTE (30)** jours à compter de la signature par le Client du présent contrat de réservation, et ce en remettant au Maître d'Ouvrage une attestation émise par un ou plusieurs organismes de crédit et/ou un courtier en intermédiation bancaire justifiant du dépôt de la demande de prêt.

En cas de non-respect par le Client desdites obligations, le contrat de réservation sera caduc si bon semble au Maître d'Ouvrage.

La caducité du contrat de réservation sera notifiée au Client par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le ou les prêts prévus aux Conditions particulières Titre II seront réputés obtenus par le Client dès réception par lui d'une ou plusieurs offres correspondant au montant total énoncé aux Conditions particulières.

Il s'engage à transmettre au Maître d'Ouvrage la copie de l'offre de prêt, ou du refus de prêt, émanant des organismes prêteurs dans les 48 heures suivant leur réception.

Dans le cas où le Client ne respecterait pas l'un ou l'autre de ces engagements, le Maître d'Ouvrage pourra se prévaloir de l'article 1304-3 nouveau du Code Civil, selon lequel la condition est réputée accomplie lorsque son bénéficiaire en a empêché l'accomplissement.

Si ce ou ces prêts n'ont pas été obtenus dans un délai de **DEUX (2)** mois à compter de la signature par le Client du présent contrat de réservation, le Maître d'Ouvrage pourra :

- soit présenter le dossier de crédit du Client à tout établissement bancaire et/ou courtier en intermédiation bancaire choisi par ce dernier.
- soit se prévaloir de la nullité dudit contrat en notifiant sa décision au Client, les Parties retrouvant ainsi leur pleine et entière liberté.

Le Client déclare qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement de son fait à l'octroi de ce crédit
- Que les charges résultant de l'ensemble de ses emprunts n'excèdent pas les plafonds admis par les banques et établissements financiers,
- Qu'il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès invalidité sur la tête des Acquéreurs, ni cautions éventuelles,
- Que les garanties demandées par l'établissement prêteur pourront, sauf imprévus, être mises en place.

Article 8 – Durée de validité du contrat

A défaut de réalisation de la vente dans le délai de validité du contrat tel que prévu à l'article 6 des Conditions particulières Titre I, le présent contrat sera nul et de nul effet, sauf l'effet des dispositions relatives au dépôt de garantie stipulées sous l'article 12 ci-après.

Article 9 – Dépassement du délai de validité du contrat

Toutefois, il est expressément convenu entre les Parties que si la vente en l'état futur d'achèvement n'est pas conclue dans le délai de validité fixé à l'article 6 des Conditions particulières Titre I, le Maître d'Ouvrage pourra proposer au Client un nouveau contrat à un prix tenant compte des variations des conditions économiques et dans la limite de la réglementation.

A cet effet, le Maître d'Ouvrage signifiera au Client les nouvelles conditions dans les huit jours de l'expiration du délai du contrat initial, par lettre recommandée avec avis de réception.

Le Client disposera d'un délai de 15 jours pour accepter ou refuser le nouveau contrat. Passé ce délai, et si le Client n'a pas fait connaître sa réponse, il sera réputé avoir refusé le nouveau contrat proposé et le Maître d'Ouvrage retrouvera sa pleine et entière liberté.

Article 10 – Conditions de réalisation du contrat de réservation

Le contrat de réservation sera automatiquement caduc sans indemnité de part et d'autre dans l'un ou plusieurs des cas suivants :

- Si le Maître d'Ouvrage n'achète pas le terrain d'assiette de l'opération envisagée, quelle qu'en soit la cause,
- Si l'une des garanties d'achèvement ou de remboursement prévues par les articles R 261.17 à R 261.24 du code de la Construction et de l'Habitation ne peut être mise en place,

- A défaut d'obtention par le Client du ou des prêts visés au plan de financement figurant à l'article 4 des Conditions particulières Titre II et à l'article 11 des Conditions particulières Titre 1, et ce, dans les conditions prévues à l'article 7 des Conditions générales. En conséquence, le Client ne pourra exiger du Maître d'Ouvrage d'acquiescer sous la condition suspensive relative à l'obtention des prêts qui est prévue à l'article L. 313-41 alinéa 1 du code de la Consommation.
- Si le Maître d'Ouvrage n'obtient pas le permis de construire ou s'il ne devient pas définitif.

Le contrat de réservation sera caduc si bon semble au Maître d'Ouvrage dans l'un ou plusieurs des cas suivants et le dépôt de garantie sera conservé par ce dernier à titre d'indemnité dans les conditions prévues à l'article 12 des Conditions générales :

- Si le Client ne justifie pas avoir déposé sa ou ses demandes de prêts dans les conditions prévues à l'article 7 des Conditions générales
- Si le Client ne verse pas le montant du dépôt de garantie dans les conditions prévues à l'article 12 des Conditions générales et à l'article 5 des Conditions particulières Titre II.

Article 11 – Conclusion de la vente

Après acquisition du terrain par le Maître d'Ouvrage et mise en place de la garantie financière d'achèvement, le projet d'acte notarié de vente sera notifié au Client. Dans cette notification, il sera proposé au Client une date de signature de l'acte de vente chez le notaire.

Toutefois, l'acte de vente ne pourra être signé qu'après l'obtention des prêts conformément au plan de financement prévu, sauf renonciation aux prêts demandés par le Client.

A compter de cette notification, et en application des dispositions de l'article R.261-30 du code de la Construction et de l'Habitation, le Client dispose d'un délai d'un (1) mois avant la date prévue pour la signature pour examiner le projet d'acte et ses annexes. Toutefois, il est expressément convenu que le Client pourra demander la régularisation de l'acte de vente avant l'expiration de ce délai d'un mois.

L'acte de vente sera reçu par le notaire du Vendeur et revêtira la forme de la «vente en l'état futur d'achèvement».

Si le Client ne se présente pas au rendez-vous fixé pour la signature de l'acte authentique ou si, s'étant présenté, il refuse de signer ou de verser la totalité de la fraction du prix exigible ledit jour, sommation lui sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra judiciaire, huit jours à l'avance, de se présenter à jour et heure fixes en l'Etude du Notaire désigné à l'article 12 des Conditions particulières Titre I.

En cas de nouvelle absence, le Maître d'Ouvrage pourra vendre les lots désignés à l'article 3 des Conditions particulières du Titre II à toute personne de son choix.

Par ailleurs, si le Client n'est pas en droit de solliciter la restitution du dépôt de garantie, le Maître d'Ouvrage pourra demander au notaire dépositaire l'attribution dudit dépôt de garantie entre ses mains.

Article 12 – Dépôt de garantie

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité des biens réservés, le Client verse par virement bancaire au compte séquestre du notaire de l'opération indiqué aux Conditions particulières Titre I, la somme indiquée à l'article 5 des Conditions particulières Titre II. Cette somme est indisponible, incessible et insaisissable.

Le Client s'engage à procéder à ce virement à l'issue du délai de rétractation visé à l'article 14 des Conditions générales.

A défaut de règlement du dépôt de garantie dans les 25 jours suivant la réception par lettre recommandée avec accusé de réception du contrat signé telle que visée à l'article 14 des Conditions générales, le contrat de réservation sera caduc si bon semble au Maître d'Ouvrage.

La caducité du contrat de réservation sera notifiée au Client par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cette somme est indisponible, incessible et insaisissable.

1. En cas de réalisation de la vente

L'indisponibilité cessera et le montant de ce dépôt de garantie s'imputera sur la fraction exigible du prix à la date de signature de l'acte authentique de vente.

2. En cas de modification substantielle du programme immobilier

Le Maître d'Ouvrage s'engage à en informer le Client par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard 30 jours à

compter de la survenance de la modification.

Le Client dispose alors d'un délai de 15 jours à compter de la réception de ladite lettre pour notifier sous la même forme au Maître d'Ouvrage :

- soit sa volonté de maintenir sa réservation,
- soit sa volonté d'y renoncer. Dans ce cas, le dépôt de garantie lui sera alors restitué dans le délai maximum d'un mois à l'exclusion de toute autre indemnité à quelque titre que ce soit.

3. En cas de non réalisation de la vente du fait du Maître d'Ouvrage

Au cas où le Maître d'Ouvrage n'offrirait pas la vente dans le délai fixé aux conditions particulières, le montant du dépôt de garantie sera restitué par le tiers détenteur au Réservataire, sur demande de ce dernier et sans indemnité, sous réserve que le Maître d'Ouvrage ne justifie pas avoir offert la vente dans le délai prévu.

De même, le dépôt de garantie sera restitué au Réservataire sans indemnité si le Maître d'Ouvrage fait connaître au Client, avant l'expiration du délai prévu aux conditions particulières pour la réalisation de la vente, qu'il renonce à poursuivre l'opération, ou s'il invoque la nullité du contrat en application du dernier alinéa de l'article 7 des Conditions générales.

4. En cas de non réalisation de la vente du fait du Client

Au cas où la réalisation ayant été offerte, le Client renoncerait à acquérir pour l'une des causes énoncées au b, c, d et e de l'article R261-31 du code de la Construction et de l'Habitation, qui ouvrent droit au remboursement du dépôt de garantie, il devra notifier, par lettre recommandée avec accusé de réception sa demande motivée de remboursement au Maître d'Ouvrage au plus tard dans le délai de quinze jours après l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification.

Le Maître d'Ouvrage devra, dans un délai de 15 jours après l'émission de la demande de remboursement, faire connaître au Client s'il reconnaît ou s'il conteste le droit au Client au remboursement.

S'il reconnaît son droit ou à défaut de contestation, le Client sera remboursé dans le délai de trois mois à compter de la demande du Client.

En cas de contestation, l'indisponibilité ne cessera qu'après décision de justice.

Ce dépôt de garantie sera restitué dans le délai de 15 jours dans le cas où le Client n'obtiendrait pas les prêts visés aux Conditions particulières à condition qu'il en ait effectivement fait la demande et puisse en justifier.

Au cas où, par sa faute ou sa négligence, le Client aurait empêché l'obtention de ces prêts, le montant du dépôt de garantie resterait acquis à titre de dommages et intérêts forfaitaires au Maître d'Ouvrage qui ne pourrait pas demander une quelconque autre indemnité.

Conformément à l'article R 261-27 du code de la Construction et de l'Habitation, les articles R 261-28 à R 261-31 sont ci-après littéralement reproduits et Le Client déclare en avoir pris connaissance :

« **Art. R. 261-28** Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 p. 100 du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an; ce pourcentage est limité à 2 pour 100 si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans »

« **Art. 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. »

« **Art. R. 261-30** 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. »

« **Art. R. 261-31** Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité, au Réservataire:

- a) Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire;
- b) Si le prix de vente excède de plus de 5 pour 100 le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité;
- c) Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10 pour 100 aux prévisions dudit contrat;
- d) Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé;
- e) Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 pour 100.

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

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

Article 13 - Accès au chantier

En raison des dangers que présente un chantier de construction, le Réservataire 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 14 – Enregistrement

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

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

Article 15 – Prise d'effet du présent acte – Droit à rétractation

Conformément à l'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le présent contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au Réservataire qui pourra dans le délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée exercer une faculté de rétractation par l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception au Réservant.

En cas de rétractation exercée, comme dit ci-dessus, le présent contrat de réservation ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle.

NB : En cas de recours à la lettre recommandée électronique, compléter comme suit :

Pour l'exécution des notifications prévues au présent contrat, et notamment celle prévue à l'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation pour l'exercice du droit de rétractation, le réservataire accepte de recourir à la lettre recommandée électronique avec avis de réception.

A cet effet, le réservataire accepte de communiquer son adresse email au réservant [cf infra conditions particulières].

Le réservataire reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder. Il déclare disposer des moyens techniques afin d'accéder aux courriers recommandés électroniques depuis un client email et un navigateur Web fiables et mis à jour.

NB : L'adresse mail communiquée peut être une adresse mail personnelle ou professionnelle, si ces conditions sont respectées.

Il s'engage à communiquer tout changement d'adresse email, à ne pas filtrer les notifications, ainsi qu'à avoir une boîte email disposant de suffisamment d'espace libre pour recevoir lesdites notifications. Il 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 soussigné au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de celui-ci.

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

NB : L'attention est attirée sur l'importance de disposer de deux adresses mails distinctes pour chaque réservataire afin de pouvoir notifier à chacun d'entre eux comme l'exige la jurisprudence.

Le réservataire est informé du fait que le tiers chargé de l'acheminement l'informerá, par courrier électronique, qu'une lettre recommandée électronique va lui être envoyée et qu'il a la possibilité, dans un délai de 15 jours à partir du lendemain de l'envoi de cette information de l'accepter ou de la refuser.

Le réservant déclare que le procédé utilisé satisfait aux exigences de l'article L100 du Code des postes et des communications électroniques.

Le réservataire aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de dix jours calendaires à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Le réservataire, exercera, le cas échéant, sa faculté de rétractation auprès du réservant dans ces mêmes formes avant l'expiration du délai sus indiqué, sans avoir à justifier des motifs de sa décision, qui est irréversible.

En cas de rétractation exercée, comme dit ci-dessus, le présent contrat de réservation ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle.

Article 16 – Données personnelles

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 commerciaux, dans le but de faciliter les enquêtes de satisfaction, enquêtes d'opinion et démarches commerciales effectuées auprès du Client, ultérieurement à son opération immobilière ; cela notamment de façon à s'assurer que celui-ci a reçu satisfaction dans le déroulement de celle-ci.

Conformément aux dispositions de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, le Client 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 Maître d'Ouvrage, à l'adresse à laquelle celui-ci fait élection de domicile en tête du présent contrat de réservation.

Article 17 – REGLEMENT DES LITIGES

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

Néanmoins, en vue de leur résolution amiable, le Client peut adresser toute réclamation au Maître d'Ouvrage.

A défaut d'accord trouvé entre les Parties, le Client est informé qu'il a la faculté de saisir le médiateur de la consommation dont les coordonnées sont :

Association MEDIMMOCONSO, 3 avenue Adrien Moisan, 78 400 CHATOU

Mail : contact@medimmoconso.fr

Site internet : <http://medimmoconso.fr>

Article 18 - SIGNATURE ELECTRONIQUE

Pour la conclusion du présent contrat, le réservataire accepte de recourir à la signature électronique, répondant aux exigences de l'article 1367 du code civil.

Article 19 - ELECTION DE DOMICILE

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

- le Réservant en son siège social sus-indiqué,
- le Réservataire en son domicile ci-après indiqué.

CONDITIONS PARTICULIÈRES - TITRE I AFFÉRENTES À L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Article Liminaire

Le Maître d'Ouvrage se propose d'édifier un ensemble immobilier tel que défini à l'article 2 ci-dessous, et tel que défini dans la notice descriptive annexée.

Le projet de construction de l'ensemble immobilier susvisé a fait l'objet d'un arrêté de permis de construire mentionné à l'article 3 ci-dessous.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – RÉGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Les biens et droits immobiliers objets des présentes sont destinés à être vendus en lots placés sous le régime de la copropriété conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965.

L'état descriptif de division de cet ensemble immobilier et le règlement de copropriété y correspondant seront notifiés aux réservataires avec le projet d'acte dont il est question ainsi que le cas échéant, l'état descriptif de division en volumes (EDDV), le règlement ou le cahier des charges y afférent.

Article 1 – Maître d'Ouvrage ou Réservant

La SNC MONTPELLIER RESTANQUE, Société en Nom Collectif au capital de 2 000 euros, dont le siège social est situé au 59 rue Yves Kermen – 92100 Boulogne Billancourt, Représentée par Philippe LEROUX, Responsable de Projets, dûment habilité à la signature des présentes.

Article 2 – Bien Immobilier

Le MAITRE D'OUVRAGE se propose d'édifier un ensemble immobilier à : ZAC Restanque, rue Georges Auric, 34000 MONTPELLIER

Dénommé Résidence «CARRE RENAISSANCE », tel que défini dans la notice descriptive ci-après annexée, et composé de quatre bâtiments :

BATIMENT A – Résidence JONQUILLE : 35 logements et 31 places de parking sur deux niveau de sous-sol.

BATIMENT B – Résidence CAMELIA : 35 logements et 35 places de parking sur deux niveau de sous-sol.

BATIMENT C – Résidence PRIMEVERE : 67 logements et 70 places de parking sur deux niveau de sous-sol.

BATIMENT D – Résidence IRIS : 89 logements dont 42 logements sociaux et 106 places de parking sur deux niveau de sous-sol.

Il est ici précisé que le MAITRE D'OUVRAGE se réserve la possibilité dans le cadre de la commercialisation de l'ensemble immobilier de vendre le cas échéant certains logements à des investisseurs privés ou bailleurs sociaux.

Article 3 – Permis de construire

Le projet de construction de l'ensemble immobilier susvisé a fait l'objet de plusieurs arrêtés de permis de construire délivrés par la mairie de MONTPELLIER en date du 22/12/2021 sous le n° PC 34172 31 M0065, PC 34172 31 M0066 et PC 34172 31 M0067 .

Article 4 – Conformité à la Réglementation Thermique 2012

Le Maître d'Ouvrage déclare que le bien objet des présentes se situe dans un immeuble qui sera réalisé en conformité avec les niveaux de performance énergétique fixés par la Réglementation Thermique 2012.

Article 5 – État des risques et pollution

Aux termes des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, les acquéreurs des biens immobiliers situés dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

Un état des risques doit à ce titre leur être communiqué dans le cadre du dossier de diagnostic technique.

Le modèle d'état des risques, tel qu'il avait été défini par l'arrêté du 13 octobre 2005, a été modifié aux termes d'un arrêté du 19 mars 2013 lequel est entré en vigueur le 1er juillet 2013.

Cette nouvelle version intègre en particulier une rubrique relative à la situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques, l'information relative aux prescriptions de travaux pour l'immeuble ainsi qu'une déclaration relative aux sinistres indemnisés par l'assurance.

Il résulte de l'état des risques et pollutions que l'ensemble immobilier dont dépendront les biens immobiliers objet des présentes après son achèvement sont situés dans le périmètre de :
Zone sismique 2 dans lesquels sont situés les BIENS.

En conséquence, le MAITRE D'OUVRAGE a remis au CLIENT l'état des risques et pollutions prescrit par les dispositions du deuxième alinéa du I de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement et l'article R 125-6 du même code.

Les documents suivants ont été annexés à l'état des risques et pollutions savoir :
Arrêté préfectoral, cartes réglementaires, dossier communal.

Les biens objet des présentes sont par conséquent soumis aux dispositions réglementaires résultant des plans de prévention des risques et pollutions précités ou zone de sismicité qui leur sont applicables.

Le CLIENT reconnaît avoir été informé par le MAITRE D'OUVRAGE de la situation des biens objet des présentes au regard des risques et pollutions ainsi que des conséquences qui en découlent.

Une copie de l'état des risques naturels et pollutions accompagnée de sa documentation est demeurée ci-annexée aux présentes.

Le MAITRE D'OUVRAGE déclare qu'il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L 125-5 du Code précité d'un sinistre ayant affecté le terrain d'assiette de l'opération envisagée et donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances,

Article 6 – Durée de validité du contrat

Le présent contrat a une durée de validité de 4 mois suivant la signature des présentes.

Pour mémoire les cas de caducité du présent contrat de réservation sont prévus aux articles 10 et 11 des Conditions générales.

Article 7 – Date prévisionnelle de la signature de l'acte de vente

La date prévisionnelle de signature de l'acte de vente interviendra au plus tard dans les 45 jours de la notification du projet d'acte de vente de l'article R.261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation dans les conditions prévues à l'article 11 des Conditions Générales.

Article 8 – Délais prévisionnels d'exécution des travaux - Livraison

Le Bien à édifier sera achevé au plus tard le 1^{er} Trimestre 2025 pour les Résidences JONQUILLE et CAMELIA et le 4^e Trimestre 2025 pour les Résidences IRIS et PRIMEVERE, sauf cas de force majeure ou survenance d'une cause légitime de suspension du délai tel que visé à l'article 4 des Conditions Générales.

A cet égard, le Réservataire est informé qu'en raison de la crise sanitaire liée à la progression du Coronavirus SARS-CoV-2 que connaît le pays actuellement, le Réservant n'est pas en mesure de garantir le délai de livraison prévisionnel ci-dessus indiqué.

CONDITIONS PARTICULIÈRES – TITRE II AFFÉRENTES AU CLIENT ET AU(X) BIEN(S) RÉSERVÉ(S)

Article 1 – Réservataire

Réservataire :	
Né(e) le :	A
Adresse :	
Téléphone :	
Email :	
Situation matrimoniale :	
En cas de mariage/PACS préciser le régime :	

Réservataire :	
Né(e) le :	
Adresse :	
Téléphone :	
Email :	
Situation matrimoniale :	
En cas de mariage/PACS préciser le régime :	

Article 2 – Notaire, signature de l'acte authentique

L'acte de vente sera reçu par le notaire de l'opération,

Maître Christophe CAULIER, notaire à 242, Avenue Du Golf 34670 BAILLARGUES, France

avec la participation du notaire du CLIENT, Maître _____

Notaire à _____

Les plans, notice descriptive, règlement de copropriété contenant état descriptif de division, statuts d'ASL, état descriptif de division en volumes, cahier des charges/règlement de division en volumes, le cas échéant, seront déposés au rang des minutes de : **Maître Christophe CAULIER**

Article 3 - Désignation et prix des biens réservés dans l'ensemble immobilier décrit aux Conditions particulières titre I.

Logement(s) + Stationnement(s) et Cave(s) le cas échéant

Numéro	Type	Nb pièces	Bâtiment	Etage	Surface habitable	Prix TTC

L'acquisition, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix ferme et définitif de « »
(.....) **Euros Toutes Taxes**
Comprises au taux de TVA de 20,00% (en chiffres et en lettres).

se répartissant de la manière suivante :

«.....HT» EUROS HT («.....» €) Hors Taxes
«.....TVA» EUROS («.....» €) de TVA au
taux de «20,00%»

Le réservataire déclare sous sa responsabilité pour le bien ci-dessus désigné, qu'il entend :

(Cocher la case qui convient)

- ne pas demander le bénéfice de la réduction d'impôt Pinel visée à l'article 199 novovicies du CGI**
- demandeur le bénéfice de la réduction d'impôt Pinel visée à l'article 199 novovicies du CGI**

ARTICLE LIMINAIRE UNIQUEMENT POUR LES RESERVATIONS FAITES EN VUE DU BENEFICE DU DISPOSITIF PINEL

Dans le cas où le réservataire déclare demander le bénéfice de la réduction d'impôt dite Pinel visée ci-dessus les dispositions suivantes s'appliquent au présent contrat :

En application des dispositions de l'article 199 novovicies du CGI X bis, littéralement reproduit en annexe du présent contrat, le réservataire est informé que le prix ci-dessus comprend les frais et commissions directs et indirects versés par le vendeur aux intermédiaires, lesquels sont à ce stade estimés à :.....euros et que leur part dans le prix de revient (tel que défini ci-dessous) représente :.....%.

Il est informé que ces montants et taux sont susceptibles de varier entre ce jour et le jour de la signature de l'acte authentique du fait de la fixation définitive des frais de notaire et que ces montant et taux définitifs figureront dans ledit acte.

Pour l'application du présent article, la définition du prix de revient est celle retenue par la doctrine fiscale comme étant le prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition : honoraires de notaire et la taxe de publicité foncière(prévisionnellement forfaitisés à 2,4%), commissions versées aux intermédiaires, taxe sur la valeur ajoutée, droits d'enregistrement le cas échéant

INFORMATION DU RESERVATAIRE SUR LE DISPOSITIF « PINEL » :

Le RESERVATAIRE est informé que le Bien objet du présent contrat est éligible au dispositif visé à l'article 119 novovicies du Code Général des Impôts, appelé « PINEL ».

Ce dispositif permet d'obtenir une réduction d'impôt lors de l'acquisition d'un logement neuf destiné à la location nue.

Pour une parfaite information, le RESERVANT rappelle que l'avantage fiscal est subordonné au respect de conditions suivantes :

- le logement doit être neuf ou assimilé (jamais habité ou utilisé auparavant) ou réhabilité, et doit être loué nu durant six ou neuf années effectives et continues, prorogeables par période triennale, sans pouvoir toutefois dépasser 12 ans et affecté tout ce temps à l'habitation principale du locataire, pour bénéficier d'une réduction d'impôt spécifique, respectivement de 12 ou 18% (selon la durée de la location 6 ou 9 ans), étalée sur le temps de la location, taux majorés pour les investissements situés en outre-mer.
- Le logement doit être situé dans une zone éligible à ce dispositif.
- Le délai d'achèvement est fixé à trente mois à compter de la signature de l'acte authentique d'acquisition.
- La location doit prendre effet dans les douze mois de l'acquisition ou de l'achèvement de la construction ou des travaux.
- Les loyers doivent respecter les plafonds fixés chaque année ainsi qu'un plafond de ressources des locataires (Les plafonds de loyers et de ressources sont publiés au Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts et consultables sur le site : bofip.impôts.gouv.fr).
- La location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal ou, lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une société civile de placement immobilier, avec l'un des associés ou

un membre du foyer fiscal de l'un des associés. Hors le cas du foyer fiscal, les logements éligibles peuvent être donnés en location aux ascendants ou descendants du bailleur dans le respect des conditions de loyer et de ressources requises.

- Si l'immeuble appartient à une société, cette société ne doit pas être soumise à l'impôt sur les sociétés et les associés doivent s'engager à conserver leurs parts, qui ne peuvent ni ne pourront être démembrées, jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location.
- Les obligations déclaratives pour bénéficier des avantages fixés par ce dispositif doivent s'effectuer lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année soit d'acquisition du logement soit d'achèvement des travaux du logement. L'option est irrévocable et ne peut être cumulée avec d'autres avantages fiscaux sur le logement. La réduction d'impôt est répartie, par parts égales, sur six ou neuf années, elle est accordée à compter de l'année d'achèvement si l'immeuble est en cours de construction ou de réhabilitation ou de l'acquisition si l'immeuble est achevé.
- Le logement doit bénéficier du label "bâtiment basse consommation énergétique" répondant à la norme RT 2012.
- Le contribuable, qu'il agisse en son nom propre ou comme associé d'une société non assujettie à l'impôt sur les sociétés, ne peut bénéficier de cet avantage fiscal que dans la limite d'un investissement global annuel de trois cent mille euros (300.000 euros)
- Il ne peut en outre bénéficier de ce régime qu'à raison de l'acquisition ou de la construction de deux logements au plus par année
- De son côté le RESERVANT déclare que le Bien en l'état futur d'achèvement, objet du présent contrat de réservation, dont la localisation est mentionnée à l'article 2 des Conditions Particulières Titre I du présent contrat, se situe dans une zone éligible au dispositif PINEL et respecte la réglementation thermique applicable.

REMISE EN CAUSE DE L'AVANTAGE

LE RESERVATAIRE reconnaît avoir parfaitement pris connaissance des informations qui lui sont données dans le cadre de son investissement immobilier et qu'en cas de non-respect des conditions ci-avant listées qui lui incombent, la réduction d'impôts peut faire l'objet d'une reprise. Etant expressément précisé qu'en tout état de cause, le RESERVANT ne saurait être tenu pour responsable du respect des obligations incombant au RESERVATAIRE.

- Exemples de cas de remise en cause de l'avantage :

Non-respect des conditions initiales de location : location à usage de résidence secondaire, location meublée, méconnaissance des plafonds de loyers, plafonds de ressources des locataires.

Non-respect des conditions au cours de la période d'engagement de location : mutation à titre gratuit ou indivis, cession de droits indivis, démembrement de propriété.

Le non-respect de l'une des conditions de ce régime entraîne la déchéance de l'avantage fiscal et l'obligation de restituer la réduction d'impôt obtenue, assortie de pénalités le cas échéant.

En revanche, aucune reprise n'est effectuée en cas d'invalidité, de licenciement ou de décès du contribuable ou de l'un des membres du couple soumis à l'imposition commune.

POINTS DE VIGILANCE DANS LE CADRE D'UN INVESTISSEMENT IMMOBILIER

De manière générale, l'attention du RESERVATAIRE est attirée sur le fait que l'équilibre économique de son opération dépend :

Du marché locatif : Les revenus locatifs peuvent être inférieurs à ceux anticipés, si le RESERVATAIRE ne trouve pas de locataire, ou pas de locataire au niveau du loyer escompté, ou si le locataire est en impayé.

Des charges liées à la détention d'un bien immobilier en vue de sa location : Les charges peuvent être supérieures à celles anticipées. Certaines sont obligatoires (assurances, charges de copropriété, travaux de mise aux normes, etc.) d'autres facultatives (ex. : garanties locatives, recours à un gestionnaire de biens).

De la fiscalité immobilière : Les revenus locatifs sont soumis à l'impôt sur le revenu, suivant des règles spécifiques. Les biens immobiliers sont assujettis à des taxes locales, et le cas échéant à

l'IFI. En cas de vente, la plus-value éventuelle peut être imposable.

Le RESERVATAIRE reconnaît être parfaitement informé de l'articulation de ces avantages fiscaux, de ses obligations et de ses risques, et que cet investissement correspond à sa situation patrimoniale et fiscale, ainsi qu'à ses possibilités de financement.

Le RESERVATAIRE fait son affaire personnelle de toutes déclarations fiscales, démarches administratives et de la mise en location et de la recherche d'un locataire et reconnaît être informé des conséquences fiscales et financières de l'absence de locataire.

Il déclare être informé que l'existence, la valeur, le rendement et le traitement fiscal de l'investissement réalisé par le RESERVATAIRE ne font pas l'objet d'une quelconque garantie de la part du RESERVANT.

Pour plus d'information, le RESERVATAIRE est informé qu'il peut se rendre sur le site : bofip.impôts.gouv.fr

REPRODUCTION DE L'ARTICLE 199 NOVOVICIES DU CODE GENERAL DES IMPOTS :

Article 199 novovicies

Modifié par LOI n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 - art. 115 (V)

Modifié par LOI n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 - art. 162 (V)

I. – A. – Les contribuables qui acquièrent, entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2021, alors qu'ils sont domiciliés en France au sens de l'article 4 B, un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu à condition qu'ils s'engagent à le louer nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale fixée, sur option du contribuable, à six ans ou à neuf ans. Cette option, qui est exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure, est irrévocable pour le logement considéré.

La réduction d'impôt s'applique, dans les mêmes conditions, à l'associé d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une société civile de placement immobilier, lorsque l'acquisition du logement est réalisée, alors que l'associé est domicilié en France au sens du même article 4 B, par l'intermédiaire d'une telle société et à la condition que le porteur de parts s'engage à conserver la totalité de ses titres jusqu'à l'expiration de l'engagement de location mentionné au premier alinéa.

B. – La réduction d'impôt s'applique également dans les mêmes conditions :

1° Au logement que le contribuable fait construire et qui fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2021 ;

2° Au logement que le contribuable acquiert entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2021 et qui fait ou qui a fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 ;

3° Au logement qui ne satisfait pas aux caractéristiques de décence, prévues à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, que le contribuable acquiert entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2021 et qui fait ou qui a fait l'objet de travaux de réhabilitation, définis par décret, permettant au logement d'acquies des performances techniques voisines de celles d'un logement neuf ;

4° Au local affecté à un usage autre que l'habitation que le contribuable acquiert entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2021 et qui fait ou qui a fait l'objet de travaux de transformation en logement.

5° Au logement que le contribuable acquiert entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2022 et qui fait ou qui a fait l'objet de travaux d'amélioration définis par décret, ainsi qu'au local affecté à un usage autre que l'habitation que le contribuable acquiert entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2022 et qui fait ou qui a fait l'objet de travaux de transformation en logement. Le montant des travaux, facturés par une entreprise, doit représenter au moins 25 % du coût total de l'opération.

C. – L'achèvement du logement doit intervenir dans les trente mois qui suivent la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition, dans le cas d'un logement acquis en l'état futur d'achèvement, ou la date de l'obtention du permis de construire, dans le cas d'un logement que le contribuable fait construire.

Pour les logements qui font l'objet des travaux mentionnés aux 2° à 5° du B après l'acquisition par le contribuable, l'achèvement de ces travaux doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du local ou du logement concerné.

Pour les logements qui ont fait l'objet des travaux mentionnés aux mêmes 2° à 5° avant l'acquisition par le contribuable, la réduction d'impôt s'applique aux logements qui n'ont pas été utilisés ou occupés à quelque titre que ce soit depuis l'achèvement des travaux.

D. – La location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal du contribuable ou, lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une société civile de placement immobilier, avec l'un des associés ou un membre du foyer fiscal de l'un des associés.

La location du logement consentie à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location nue à usage d'habitation principale à une personne autre que l'une de celles mentionnées au premier alinéa ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt à la condition que cet organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière.

La réduction d'impôt n'est pas applicable aux logements dont le droit de propriété est démembré ou aux logements appartenant à une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une société civile de placement immobilier, dont le droit de propriété des parts est démembré.

Elle n'est pas non plus applicable aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou ayant reçu le label délivré par la " Fondation du patrimoine ", mentionnés au premier alinéa du 3° du I de l'article 156, et aux logements financés au moyen d'un prêt mentionné à l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation.

E. – Un contribuable ne peut, pour un même logement, bénéficier à la fois du m du 1° du I de l'article 31, de l'une des réductions d'impôt prévues aux articles 199 undecies A, 199 undecies C et 199 tervicies et de la réduction d'impôt prévue au présent article.

F. – Les dépenses de travaux retenues pour le calcul de la réduction d'impôt prévue au présent article ne peuvent faire l'objet d'une déduction pour la détermination des revenus fonciers.

II. – La réduction d'impôt s'applique aux logements pour lesquels le contribuable justifie du respect d'un niveau de performance énergétique globale fixé par décret en fonction du type de logement concerné.

III. – L'engagement de location mentionné au I doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Cet engagement prévoit que le loyer et les ressources du locataire appréciées à la date de conclusion du bail ne doivent pas excéder des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement et de son type.

Les plafonds de loyer mentionnés au premier alinéa peuvent être réduits, dans des conditions définies par décret, par le représentant de l'Etat dans la région après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement mentionné à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation, afin d'être adaptés aux particularités des marchés locatifs locaux.

IV. – Sous réserve des dispositions du IV bis, la réduction d'impôt s'applique exclusivement aux logements situés dans des communes classées, par arrêté des ministres chargés du budget et du logement, dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant et aux logements situés dans des communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense ou l'a été dans un délai de huit ans précédant l'investissement.

IV bis.-La réduction d'impôt mentionnée au 5° du B du I s'applique exclusivement aux logements situés dans les communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué ou qui ont conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire prévue à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation. Les modalités d'application du présent IV bis, notamment la liste des communes répondant à la condition liée au besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville, sont fixées par arrêté des ministres chargés du logement et du budget.

V. – A. – La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient d'au plus deux logements, retenu dans la limite d'un plafond par mètre carré de surface habitable fixé par décret et sans pouvoir dépasser la limite de 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition.

Lorsque la réduction d'impôt est acquise au titre des 2° à 5° du B du I, le prix de revient mentionné au premier alinéa du présent A s'entend du prix d'acquisition du local ou du logement augmenté du prix des travaux.

B. – Lorsque le logement est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix de revient correspondant à ses droits dans l'indivision.

Lorsque les logements sont la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une société civile de placement immobilier, le contribuable bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix de revient correspondant à ses droits sur les logements concernés.

VI. – Le taux de la réduction d'impôt est fixé à :

1° 12 % lorsque l'engagement de location mentionné au I est pris pour une durée de six ans ;

2° 18 % lorsque l'engagement de location mentionné au même I est pris pour une durée de neuf ans.

VII. – La réduction d'impôt est répartie, selon la durée de l'engagement de location, sur six ou neuf années. Elle est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement, ou de son acquisition si elle est postérieure, et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des cinq ou huit années suivantes à raison d'un sixième ou d'un neuvième de son montant total au titre de chacune de ces années.

En cas de transfert du domicile fiscal du contribuable hors de France durant cette période, la réduction d'impôt s'impute, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent VII, sur l'impôt établi dans les conditions prévues à l'article 197 A, avant imputation des prélèvements ou retenues non libératoires. Elle ne peut pas donner lieu à remboursement.

VII bis. – A. – A l'issue de la période couverte par l'engagement de location mentionnée au I, lorsque le logement reste loué par période triennale dans les conditions prévues au III, le contribuable peut continuer à bénéficier de la réduction d'impôt prévue au présent article, à la condition de proroger son engagement initial pour au plus :

1° Trois années supplémentaires, renouvelables une fois, si l'engagement de location mentionné au I était d'une durée de six ans. Dans ce cas, la réduction d'impôt est égale à 6 % du prix de revient du logement, mentionné au A du V, pour la première période triennale et à 3 % pour la seconde période triennale ;

2° Trois années supplémentaires, si l'engagement de location mentionné au I était d'une durée de neuf ans. Dans ce cas, la réduction d'impôt est égale à 3 % du prix de revient du logement, mentionné au A du V, pour cette période triennale.

B. – Pour l'application du A du présent VII bis, la réduction d'impôt est imputée, par période triennale, à raison d'un tiers de son montant sur l'impôt dû au titre de l'année au cours de laquelle l'engagement de location a été prorogé et des deux années suivantes.

En cas de transfert du domicile fiscal du contribuable hors de France durant cette période, la réduction d'impôt s'impute, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent B, sur l'impôt établi dans les conditions prévues à l'article 197 A, avant imputation des prélèvements ou retenues non libératoires. Elle ne peut pas donner lieu à remboursement.

VIII. – A. – La réduction d'impôt est applicable, dans les mêmes conditions, au titre de la souscription par les contribuables, alors qu'ils sont domiciliés en France au sens de l'article 4 B, de parts de sociétés civiles de placement immobilier régies par le paragraphe 4 de la sous-section 2 de la section 2 du chapitre IV du titre Ier du livre II du code monétaire et financier dont la quote-part de revenu est, en application de l'article 8 du présent code, soumise en leur nom à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

B. – La réduction d'impôt, qui n'est pas applicable aux titres dont le droit de propriété est démembré, est subordonnée à la condition que 95 % de la souscription servent exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'application du présent article sont réunies. Le produit de la souscription annuelle doit être intégralement investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci.

C. – La société doit prendre l'engagement de louer le logement dans les conditions prévues au présent article. L'associé doit s'engager à conserver la totalité de ses titres jusqu'au terme de l'engagement de location souscrit par la société.

D. – La réduction d'impôt est calculée sur 100 % du montant de la souscription retenu dans la limite de 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition.

E. – Le taux de la réduction d'impôt est fixé à :

1° 12 % pour les souscriptions qui servent à financer des logements faisant l'objet d'un engagement de location pris pour une durée de six ans ;

2° 18 % pour les souscriptions qui servent à financer des logements faisant l'objet d'un engagement de location pris pour une durée de neuf ans.

F. – La réduction d'impôt est répartie, selon la durée de l'engagement de location, sur six ou neuf années. Elle est accordée au titre de l'année de la souscription et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des cinq ou huit années suivantes à raison d'un sixième ou d'un neuvième de son montant total au titre de chacune de ces années.

En cas de transfert du domicile fiscal du contribuable hors de France durant cette période, la réduction d'impôt s'impute, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent F, sur l'impôt établi dans les conditions prévues à l'article 197 A, avant imputation des prélèvements ou retenues non libératoires. Elle ne peut pas donner lieu à remboursement.

IX. – (Abrogé).

X. – Le montant total des dépenses retenu pour l'application du présent article au titre, d'une part, de l'acquisition ou de la construction de logements et, d'autre part, de souscriptions de titres ne peut excéder globalement 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition.

X bis.-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 prévue au présent article 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 du même code ou une activité d'intermédiation en biens divers au sens de l'article L. 551-1 dudit code ou qui se livrent ou prêtent leur concours à l'opération au sens de l'article 1er 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 un plafond exprimé en pourcentage du prix de revient et fixé par décret.

Pour l'application du présent X bis, les frais et commissions directs et indirects s'entendent des frais et commissions versés par le promoteur ou le vendeur aux intermédiaires mentionnés au premier alinéa.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les acquisitions de logements mentionnées au A du I, pour lesquelles l'acquéreur demande le bénéfice de la réduction d'impôt prévue au présent article.

Une estimation du montant des frais et commissions directs et indirects effectivement imputés ainsi que leur part dans le prix de revient sont communiquées à l'acquéreur lors de la signature du contrat prévu à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation. Le montant définitif de ces frais et commissions figure dans l'acte authentique d'acquisition du logement.

Tout dépassement du plafond prévu au premier alinéa du présent X bis est passible d'une amende administrative due par le vendeur cosignataire de l'acte authentique. Son montant ne peut excéder dix fois les frais excédant le plafond.

XI. – A. – La réduction d'impôt obtenue fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle intervient :

1° La rupture de l'un des engagements mentionnés au I, au VII bis ou au VIII ;

2° Le démembrement du droit de propriété de l'immeuble concerné ou des parts. Toutefois, aucune remise en cause n'est effectuée lorsque le démembrement de ce droit ou le transfert de la propriété du bien résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune et que le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit s'engage à respecter les engagements prévus au I, au VII bis et, le cas échéant, au VIII, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, pour la période restant à courir à la date du décès.

B. – Aucune reprise n'est effectuée en cas d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale, de licenciement ou de décès du contribuable ou de l'un des membres du couple soumis à imposition commune.

XII. – Les investissements mentionnés aux I et VIII et afférents à des logements situés en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française et dans les îles Wallis et Futuna ou à des souscriptions employées dans les conditions définies aux B et C du VIII pour le financement de tels logements ouvrent droit à la réduction d'impôt prévue au présent article dans les mêmes conditions, sous réserve des adaptations suivantes :

1° Le II n'est pas applicable à Mayotte. Il est applicable à Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française et dans les îles Wallis et Futuna dans des conditions fixées par décret et à compter de l'entrée en vigueur de ce décret ;

2° Les plafonds de loyer et de ressources du locataire mentionnés au III peuvent être adaptés par décret ;

3° Par dérogation au VI et au E du VIII, le taux de la réduction d'impôt est fixé à :

a) 23 % lorsque l'engagement de location mentionné au I est pris pour une durée de six ans et pour les souscriptions qui servent à financer des logements faisant l'objet d'un engagement de location pris pour une durée de six ans ;

b) 29 % lorsque l'engagement de location mentionné au même I est pris pour une durée de neuf ans et pour les souscriptions qui servent à financer des logements faisant l'objet d'un engagement de location pris pour une durée de neuf ans.

NOTA : Conformément au II de l'article 115 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019, l'article 199 novovicies, dans sa rédaction résultant du 2° du I du présent article, s'applique aux acquisitions et aux souscriptions réalisées à compter du 1er janvier 2020.

Conformément au II de l'article 162 de la loi n° 2019-1479 du 29 décembre 2019, ces dispositions s'appliquent aux acquisitions et aux souscriptions réalisées à compter du 1er janvier 2020.

« X bis.-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 prévue au présent article 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 du même code ou une activité d'intermédiation en biens divers au sens de l'article L. 551-1 dudit code ou qui se livrent ou prêtent leur concours à l'opération au sens de l'article 1er 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 un plafond exprimé en pourcentage du prix de revient et fixé par décret.

Pour l'application du présent X bis, les frais et commissions directs et indirects s'entendent des frais et commissions versés par le promoteur ou le vendeur aux intermédiaires mentionnés au premier alinéa.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les acquisitions de logements mentionnées au A du I, pour lesquelles l'acquéreur demande le bénéfice de la réduction d'impôt prévue au présent article.

Une estimation du montant des frais et commissions directs et indirects effectivement imputés ainsi que leur part dans le prix de revient sont communiquées à l'acquéreur lors de la signature du contrat prévu à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation. Le montant définitif de ces frais et commissions figure dans l'acte authentique d'acquisition du logement.

Tout dépassement du plafond prévu au premier alinéa du présent X bis est passible d'une amende administrative due par le vendeur cosignataire de l'acte authentique. Son montant ne peut excéder dix fois les frais excédant le plafond. »

Article 4 – Appel de fonds

Selon l'échelonnement conforme à la réglementation applicable aux ventes d'immeubles à construire dont l'achèvement est garanti par un établissement financier habilité :

RESIDENCE JONQUILLE ET CAMELIA

Terrassement en cours	30 %	Novembre 2022
A l'achèvement des fondations	5 %	Juin 2023
A l'achèvement du plancher bas du RDC	25 %	Septembre 2023
A l'achèvement du plancher bas du R+3	5 %	Décembre 2023
A la mise hors d'eau du bâtiment	5 %	Mars 2024
A l'achèvement du hors d'air	20 %	Mai 2024
A l'achèvement du bâtiment	5 %	Janvier 2025
Le solde à la mise à disposition des locaux	5%	Mars 2025

RESIDENCE IRIS ET PRIMEVERE

Terrassement en cours	30 %	Novembre 2023
A l'achèvement des fondations	5 %	Janvier 2024
A l'achèvement du plancher bas du RDC	25 %	Avril 2024
A l'achèvement du plancher bas du R+3	5 %	Septembre 2024
A la mise hors d'eau du bâtiment	5 %	Décembre 2024
A l'achèvement du hors d'air	20 %	Février 2025
A l'achèvement du bâtiment	5 %	Octobre 2025
Le solde à la mise à disposition des locaux	5%	Décembre 2025

Tous les appels de fonds seront acquittés au moyen de virements ou de chèques émis à l'ordre du Maître d'Ouvrage.
Le solde du prix payable à la mise à disposition des locaux sera, quant à lui, acquitté au moyen d'un chèque de banque, libellé à l'ordre du Maître d'Ouvrage.

Article 5 – Financement

Alternative 1 : Aucun prêt n'est sollicité par le Réserveataire

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

Ce dernier ou, en cas de pluralité, chacune des personnes désignées sous ce vocable, apposera ci-après, avant sa signature, la mention manuscrite prescrite par l'article L. 313-42 du Code de la Consommation :

(Je reconnais être informé de ce que si, contrairement aux indications portées dans la présente, je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrais me prévaloir du statut protecteur institué par les articles L.313-40 et suivants du Code de la consommation)

Déclaration du Réserveataire :

Signature(s)

Par suite, le présent contrat n'est pas soumis à la condition suspensive d'obtention du prêt, prévue par l'article L. 313-41 du Code de la Consommation.

Alternative 2 : En cas de recours à un prêt par le client :

Plan de financement

Par application de l'article L. 313-40 du Code de la Consommation, le CLIENT déclare qu'il envisage de financer comme suit son acquisition :

PRET(S) PRINCIPAL(AUX)

Montant	Taux effectif global maximum (%)	Durée

Apport personnel (nature, disponibilité) €
P.E.L. (*) (Préciser date limite du PEL)	----- €
Prêt 1 %	----- €
Prêt à taux 0 %	----- €

Pour mémoire, à compter de la signature par le CLIENT de son contrat de réservation, celui-ci dispose :

- de TRENTE (30) jours pour justifier du dépôt de ses demandes de prêts (article I.7)
- de DEUX (2) mois pour leur obtention (article I.7)

Le CLIENT déclare, qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement de son fait à l'octroi de ce crédit et notamment qu'il n'est pas en situation de surendettement et/ou n'est pas inscrit au Fichier de la Banque de France,
- Que les charges résultant de l'ensemble de ses emprunts n'excèdent pas les plafonds admis par les banques et établissements financiers,
- Qu'il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès invalidité sur la tête des acquéreurs, ni des cautions éventuelles,
- Que les garanties demandées par l'établissement prêteur pourront, sauf imprévus, être mises en place.

Article 6 – Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est fixé à : mille cinq cent euros (1 500 €).

Le dépôt de garantie sera directement viré sur le compte séquestre du notaire de l'opération, **Christophe CAULIER, notaire à 242, Avenue Du Golf 34670 BAILLARGUES, France**

Relevé d'Identité bancaire du notaire de l'opération :



Relevé d'Identité Bancaire



Relevé d'Identité Bancaire
DRFIP LANGDOC ROUSSILLON HERAUL
334 ALL H.II DE MONTMORENCY
34954 MONTPELLIER CEDEX 2

Domiciliation : SIEGE SOCIAL

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000169423E	34
Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)			
FR0240031000010000169423E34			
Identifiant International de la banque (BIC)			
CDCGFRPPXXX			

Cadre réservé au destinataire du relevé

SCP C. CAULIER S.GRASSET TENDERO ET
M.PARADIS
242 AVENUE DU GOLF 34670 BAILLARGUES

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

Le Client devra indiquer dans son ordre de virement bancaire les renseignements suivants :

1. son nom de famille
2. le nom du programme (indiqué à l'article 2 ci-dessus)
3. le n° de lot réservé (indiqué à l'article 3 des Conditions particulières Titre II)

Le Client versera la somme due au titre du dépôt de garantie dans les conditions de l'article 12 des Conditions générales

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

Article 7 – Information Prêt à taux zéro.

7.2 - Prêt à taux zéro

Le prêt à taux zéro (PTZ) est un prêt aidé par l'État qui permet d'acheter un logement si l'acquéreur n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années, précédant l'émission de l'offre de prêt, sous conditions de ressources. Le logement ne peut être mis en location pendant les 6 années suivant le versement du PTZ. L'attention du réservataire est attirée sur le fait que le prêt ne peut financer qu'une partie de l'achat, cette part étant différente selon la zone dans laquelle se situe l'opération ainsi qu'il est dit ci-après.

SNC MONTPELLIER RESTANQUE – CARRE RENAISSANCE – Contrat de Réservation MAJ le 18/01/2022

Il est en outre précisé que le PTZ :

- est prorogé dans les Zones A, Abis et B1 jusqu'au 31 décembre 2021 et peut représenter 40% du prêt.
- est prorogé dans les zones B2 et C jusqu'au 31 décembre 2019 et peut représenter 20% du prêt.

Le bien objet des présentes est situé dans la zone indiquée ci-après.

7.3 Zonage

Au sens du zonage défini par l'arrêté du 1er aout 2014 pris **en application de l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation**, la commune dans laquelle est situé l'ensemble immobilier à édifier est classée en : **Zone A**

8 – Notification et correspondances

L'envoi de toutes les notifications à l'attention du CLIENT et relatives à l'exécution du présent contrat, notamment les notifications opérées dans le cadre des articles L.271-1 et R.261-30 du Code de la construction et de l'habitation visées ci-après, seront effectuées par lettre recommandée adressée soit par voie postale, soit, sous réserve de l'accord du CLIENT exprimé ci-après, par voie électronique, conformément aux articles 1126 du code civil et L100 du Code des postes et des communications électroniques aux adresses indiquées à l'article 1 des CONDITIONS PARTICULIERES – TITRE II AFFERENTES AU CLIENT ET AU(X) BIEN(S) RESERVE(S).

Le CLIENT :

- Accepte
- Refuse

que les correspondances lui soient adressées par voie électronique que ce soit par le Réservant et/ou l'Office Notarial chargé de régulariser la vente en état futur d'achèvement.

8 – 1 Notification par voie électronique

Sous réserve de l'accord du CLIENT, tel qu'indiqué ci-dessus, s'agissant des notifications effectuées par voie électronique, le CLIENT reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du Compte e-mail qu'il a indiqué à l'article 1 des CONDITIONS PARTICULIERES – TITRE II AFFERENTES AU CLIENT ET AU(X) BIEN(S) RESERVE(S), tant pour son accès et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder.

Il est ici précisé que dans l'hypothèse d'une notification par voie électronique, le CLIENT recevra à cet effet à son adresse mail un e-mail de la société chargée de l'acheminement, lui demandant de confirmer son autorisation de recevoir une lettre recommandée par voie électronique, conformément à l'article 3 du décret n°2011-144 du 2 février 2011. Cette acceptation permet ensuite la réception de la lettre recommandée adressée par le Maître d'Ouvrage au CLIENT.

Toute correspondance avec le Maître d'Ouvrage dans le cadre de l'exécution du présent contrat effectuée par le CLIENT au travers de son Compte e-mail sera réputée effectuée par ce CLIENT et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier sauf en cas de perte, usage abusif de son compte e-mail ou fermeture de son compte e-mail indépendante de son fait.

Dans ces hypothèses, le CLIENT s'engage à signaler immédiatement au Maître d'Ouvrage par écrit toute perte, fermeture ou usage abusif de son Compte e-mail, et à lui communiquer ses nouvelles coordonnées de compte e-mail.

8 – 2 Notification par voie postale

S'agissant des notifications effectuées par voie postales, le CLIENT est informé que cette notification lui sera adressée par courrier recommandé avec avis de réception, étant ici précisé qu'en cas de pluralité de CLIENTS, chacun donne mandat exprès à l'autre afin de recevoir un envoi unique adressé à l'ensemble des CLIENTS dans le cadre de l'article R.261-30 du Code de la construction et de l'habitation et de le retirer auprès des services postaux.

Fait à _____ en deux (2) exemplaires originaux

LE MAITRE D'OUVRAGE (LE RESERVANT) Le	
LE CLIENT (LE RESERVATAIRE) Nom Prénom :	LE CLIENT (LE RESERVATAIRE) Nom Prénom :
Date et lieu de signature du Client :	Date et lieu de signature du Client :
Signature, précédée de « lu et approuvé »	Signature, précédée de « lu et approuvé »

Liste des pièces annexées :

- Plans - ERP - CNI - Annexe TMA - Notice descriptive