



# RESIDENCE BOIS DE NAGOYA CONTRAT DE RÉSERVATION D'UN LOGEMENT

A vendre en l'état futur d'achèvement

Conforme à l'article L.261-15 et aux articles R.261-25 à R.261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation

## Entre les soussignés :

• La **SNC A16 BOIS DE NAGOYA**, Société en Nom Collectif immatriculée au RCS de TOULOUSE sous le n° 949 486 047 dont le siège social est domicilié au 13, rue Paul Mesplé – Zac de Basso Cambo – 31100 TOULOUSE, représentée par Monsieur Jean-Baptiste GUIEU agissant en tant que représentant de la S. A. Groupe PROMO MIDI, qui est elle-même gérante de la Société sus-nommée,

ci-après dénommée **Le Réservant**, d'une part

• **Et**

**Nom :** \_\_\_\_\_ **Nom d'usage :** \_\_\_\_\_ **Prénom(s) :** \_\_\_\_\_  
Né(e) le : \_\_\_\_\_ à : \_\_\_\_\_  
Profession : \_\_\_\_\_  
Tél : \_\_\_\_\_

**Nom :** \_\_\_\_\_ **Nom d'usage :** \_\_\_\_\_ **Prénom(s) :** \_\_\_\_\_  
Né(e) le : \_\_\_\_\_ à : \_\_\_\_\_  
Profession : \_\_\_\_\_  
Tél : \_\_\_\_\_

**Situation (cocher la case qui convient) :**  Mariés  Pacsés  Union Libre  Célibataire(s)  Divorcé(e)

**Demeurant(s) :**

Mode d'acquisition (cocher la case qui convient) :  Accession à la Propriété  Investissement Locatif

ci-après solidairement dénommés **Le Réservataire**, d'autre part

## IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

### I – DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DEPENDENT LES BIENS RESERVES

Situé à :

A TOULOUSE (31400) ilot A16 ZAC « FAUBOURG MALEPERE », route de Revel,  
Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété.

Figurant ainsi au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
837	AR	123	CAMPANO	00 ha 13 a 81 ca
837	AR	124	CAMPANO	00 ha 07 a 41 ca
837	AR	131	CAMPANO	00 ha 34 a 72 ca

Total surface : 00 ha 55 a 94 ca

Cet immeuble dénommé Résidence BOIS DE NAGOYA, à édifier par le RESERVANT sur le terrain d'assiette ci-dessus, comprendra après achèvement 62 logements de type « collectifs » avec terrasses et balcons au sein d'une copropriété constitué dudit immeuble et d'un groupement de 17 logements destinés à l'accession à la propriété sous forme de bail réel solidaire (BRS).

### II – PROJET DE CONSTRUCTION - ÉLÉMENTS RELATIFS A LA CONSTRUCTION DES BIENS

Le **Réservant** se propose d'édifier sur l'assiette foncière susvisée l'immeuble ci-dessous désigné :

Un immeuble en double hauteur R+5 et R+7 certifié NF HABITAT HQE, respectant la RE2020, le label INTAIRIEUR et certifié EFFINATURE se décompose de la manière suivante :

- o 1 Bâtiment collectifs comprenant :
  - 62 Logements collectifs destinés à la commercialisation « vente libre »,
  - Plusieurs locaux communs tels que : Ordures-ménagère, vélos,
  - Des équipements collectifs extérieurs tels que : terrasses, jardins aménagés et terrain de pétanque,
  - 89 places privatives de stationnements et une place PMR commune situées en sous-sol sécurisé.

Permis de construire et de démolition

La Mairie de TOULOUSE a délivré, le 19 octobre 2022, à la société Groupe PROMOMIDI et à la SA HLM DES CHALETS, sous le numéro PC 031 555 22 C0472 un Arrêté de Permis de Construire. Afin de se conformer au contrôle de légalité, l'arrêté de permis de construire a été transmis au Préfet le 21 octobre 2022.

Le **Réservant** déclare que ce permis est définitif et en cours de validité.

Un transfert de Permis de construire PC 031 555 22 C0472 T01 au profit du **Réservant** est en cours au jour des présentes.

Le **Réservant** se réserve la faculté de déposer toute demande de permis de construire modificatif ou transfert, et après agrément du Réservataire dans le cas où ces demandes porteraient sur les Biens présentement réservés.

Déclaration d'ouverture de chantier :

Le **Réservant** envisage un dépôt de DROC suivi d'une ouverture de chantier au plus tard troisième trimestre 2023.

La consistance et les caractéristiques techniques de ce programme résultent :

- De la notice descriptive sommaire annexée au présent contrat et paraphée ou signée par les deux parties.
- Des plans prévisionnels de l'immeuble (masse + niveaux + etc...) et du plan prévisionnel du logement choisi par le Réservataire, dûment paraphés ou signés par les deux parties.
- Les éventuelles modifications de prestations demandées par le Réservataire, feront l'objet d'un devis établi ultérieurement, sous réserve de l'étude de faisabilité préalable du **Réservant**.

### III – CONDITION PREALABLE A LA REALISATION DU PROGRAMME

Il est précisé que la réalisation du programme est conditionnée par la condition suspensive suivante :

- L'obtention des garanties de remboursement ou d'achèvement prévues par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le **Réservant** s'oblige à informer le **Réservataire** de la réalisation de cette condition préalable ou de sa non-réalisation. Dans ce dernier cas les présentes seront tenues pour caduques, sans indemnité de part et d'autre, et le dépôt de garantie dont il sera fait état ci-après sera restitué immédiatement au **Réservataire**.

### IV – STRUCTURE JURIDIQUE DU PROGRAMME

Le groupement d'habitations à édifier est destiné à être vendu par fractions d'immeuble objet du présent contrat, accompagnées pour certaines de locaux divers, placées sous le régime de la Copropriété des immeubles bâtis régi par la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965.

L'état descriptif de division et le règlement de copropriété seront dressés et reçus par actes notariés de Maître Stéphanie CAUHAUPÉ (SELARL SLC NOTAIRES) - Notaire du programme domicilié 6 rue Brindejonc des Moulinais, Bât. A - CS 95236, 31079 TOULOUSE CEDEX.

Une copie de cet acte sera remise au **Réservataire** lors de la notification du projet d'acte de vente.

### V – DELAI PREVISIONNEL D'EXECUTION DES OUVRAGES

Le **Réservant** déclare :

- Qu'il n'entreprendra la réalisation du programme qu'après que la condition préalable énoncée en point III aura été remplie ;
- Que sauf intempéries, grèves ou cas de force majeure, l'achèvement prévisionnel de l'immeuble dans lequel se trouvent les fractions objet du présent contrat interviendra au plus tard **fin de deuxième trimestre 2025** ;
- qu'il mènera les travaux de telle sorte que les locaux faisant l'objet du présent contrat soient achevés, au sens de l'article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, à la date prévisionnelle d'achèvement des travaux précitée.

Le **Réservant** déclare toutefois que la date prévisionnelle **fin de deuxième trimestre 2025** pourra être prorogée s'il survient un cas de force majeure, les troubles résultant d'épidémies, infections endémiques, pandémies ou plus généralement une cause légitime de prorogation du délai de livraison.

Seront notamment considérées comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison :

- les cataclysmes naturels, inondations ou intempéries,
- la grève qu'elle soit générale ou particulière au secteur de la construction, ou ses industries annexes, ou des professions dont l'activité dépend de celles-ci, y compris les entreprises intervenant sur le chantier, et leurs sous-traitants directs et indirects, ainsi que du secteur des transports ou de tout autre secteur ayant pour effet d'entraver la circulation des biens et des personnes,
- les retards du fait de la défaillance d'une entreprise découlant d'une procédure collective ou d'un abandon de chantier, les retards causés par la recherche et la désignation d'une entreprise de substitution, les retards résultant de la résiliation du contrat à raison d'une faute d'une entreprise,
- le fait du prince, les injonctions ou décisions administratives ou judiciaires ayant pour effet de suspendre ou d'arrêter les travaux sauf lorsqu'elles sont imputables au fait du **Réservant**,
- les accidents de chantier, corporels ou matériels notamment la rupture de canalisations d'eau, gaz, électricité, ...compris dans le terrain d'assiette du chantier et ses accès et abords,
- les difficultés d'approvisionnements en matériaux et matériels à raison de difficultés ou tensions sur le marché local, national ou mondial,
- les troubles résultant d'hostilités, mouvements de rues, révolutions, attentats, incendie, les épidémies, infections endémiques et pandémies, ainsi que les conséquences en découlant ou découlant des mesures prises pour les endiguer, y compris notamment les troubles et retards sur l'exécution des travaux, l'approvisionnement en matériaux, l'obtention des diverses autorisations administratives ou les opérations nécessaires à la livraison,
- les retards provenant de la réalisation de travaux de fouilles archéologiques, de travaux de dépollution/désamiantage/démolition, de découvertes de vestiges archéologiques ou d'anomalies du sous-sol (telle que découverte de pollution, d'amiante et de plomb et tout autre contrainte technique non prévisible au travers des diagnostics préalablement réalisés, de présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-cœuvres 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 la réalisation autres que celle révélées par un éventuel rapport d'audit des sols établi préalablement au démarrage du chantier,

- les retards imputables aux compagnies concessionnaires, sauf lorsqu'ils sont imputables au fait du **Réservant**,
- les retards imputables aux conséquences d'atteintes aux données et aux systèmes informatiques affectant le fonctionnement des outils et services du maître d'ouvrage, des entreprises et leurs éventuels sous-traitants, des maîtres d'œuvre et des concessionnaires,
- les retards de paiement du **Réservataire** 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.

Il est ici précisé que la justification de la survenance de l'une de ces circonstances sera apportée par le **Réservant** au **Réservataire** devenu acquéreur par une lettre du Maître d'œuvre. Il en sera ainsi notamment en cas de travaux modificatifs commandés par l'acquéreur ou d'intempéries au sens de la réglementation de travaux sur les chantiers de bâtiments. De même, cette date prévisionnelle sera le cas échéant majorée du double des jours de retard consécutifs à une interruption de travaux, ou au règlement judiciaire ou à la liquidation de biens d'une entreprise. La date prévisionnelle de livraison ainsi prorogée sera indiquée dans le projet d'acte qui sera notifié au **Réservataire**.

## VI – MODALITES DE LIVRAISON

Sous réserve des stipulations mentionnées dans l'acte de vente, le **Réservataire** est informé qu'un courrier lui sera adressé lui indiquant la date de livraison de son bien et les conditions dans lesquelles il pourra en prendre possession.

## VII – MODALITES JURIDIQUES DE LA VENTE

### A) Forme de la vente

Le **Réservant** vendra les fractions d'immeuble, objet du présent contrat, aux termes d'une vente en l'état futur d'achèvement, conformément aux dispositions de l'Article 1601-3 du Code Civil et des Articles L.261-10 et suivants et R.261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'attention du **Réservataire** est attirée sur les garanties légales, prévues au titre du régime de la vente en l'état futur d'achèvement, qui sont énumérées ci-dessous :

### B) Garantie des vices et des défauts de conformité apparents

En application de l'Article L.261-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie des vices de construction ou des défauts de conformité apparents. A ce titre, l'Acquéreur dispose d'un délai d'un mois à compter de la prise de possession pour dénoncer les vices apparents. L'action en garantie des vices apparents doit être engagée dans un délai d'un an suivant l'expiration du délai d'un mois susvisé.

### C) Garanties décennale et biennale

En application de l'Article L.261-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie décennale, visée aux Articles 1792, 1792-1, 1792-2 du Code Civil. Cette garantie légale vise la réparation des dommages de nature à compromettre la solidité de l'ouvrage ou qui le rendent impropre à sa destination et qui surviennent dans un délai de 10 ans suivant la réception de l'ouvrage.

En application de l'Article 1792-3 du Code Civil, le Vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu du bon fonctionnement des éléments d'équipement de l'ouvrage, pendant un délai de 2 ans à compter de sa réception.

### D) Garantie d'isolation phonique

En application de l'Article L.111-11 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie d'isolation phonique, pendant un an à compter de la prise de possession.

### E) Garantie d'achèvement

Le **Réservant** fournira au Notaire du programme, qui l'intégrera dans le dossier Dépôt de Pièces et en confirmera la présence au **Réservataire** au moment de la signature de l'acte de vente, la garantie d'achèvement prévue par les Articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation.

## VIII - RESERVATION

### ARTICLE 1 – OBJET DU CONTRAT

Par le présent contrat le **Réservant**, en cas de réalisation du programme, s'engage à proposer au **Réservataire**, par préférence à tout autre, d'acquiescer aux conditions ci-après fixées :

- Les biens ci-après désignés envisagés en leur état futur d'achèvement ;
- Les droits y attachés tels qu'ils résultent de la notice descriptive sommaire annexée au contrat et des plans prévisionnels, tels qu'ils existeront et se comporteront après achèvement complet de la construction avec toutes leurs dépendances.

Le **Réservataire** déclare :

- Parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'immeuble que le **Réservant** se propose d'édifier ;
- Également avoir pris connaissance de l'Etat des Risques et Pollutions prévu aux Articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'Environnement et annexé au présent contrat.

### ARTICLE 2 – DELAI DE RETRACTATION

Conformément à l'Article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduit à l'ARTICLE 11 ci-après, le présent contrat de réservation sera adressé par le **Réservant** dûment régularisé au **Réservataire** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.



## ARTICLE 4.2 – AVANTAGE FISCAL PARTICULIER – DISPOSITIF "PINEL"

Le Réserveataire déclare pour le bien ci-dessus désigné (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

**Le Réserveataire déclare faire la présente acquisition afin 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.**

**Les caractéristiques de la présente opération permettent de bénéficier pour celle-ci de ce dispositif.**

**Le Réserveataire rappelle au Réserveataire que 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.**

Le **Réserveataire** 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 cet investissement correspond à sa situation patrimoniale et fiscale, ainsi qu'à ses possibilités de financement.

Le **Réserveataire** déclare que la présente vente ouvre la possibilité au **Réserveataire** de bénéficier du dispositif dit "PINEL" tel que défini à l'article 199 novovicies du Code général des impôts.

Il précise donc, en application des dispositions du X bis de cet article, que le montant cumulé des frais et commissions versés aux intermédiaires, par imputation sur le prix, s'élève à .....euros et que leur part dans le prix de revient représente : ..... %

## ARTICLE 5 – REALISATION DE LA VENTE

La réalisation de la vente n'aura lieu qu'après la mise en place de la garantie d'achèvement prévue par les Articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation et au plus tard dans un délai de 12 mois à compter du jour de la signature du présent contrat. Le **Réserveataire** formulera son offre, par l'intermédiaire du Notaire de l'opération.

Le Notaire recevant l'acte sera Maître Stéphanie **CAUHAUPÉ** (SELARL SLC NOTAIRES) - Notaire du programme domicilié 6 rue Brindejonc des Moulinais, Bât. A - CS 95236, 31079 TOULOUSE CEDEX

A défaut par le **Réserveataire** de signer l'acte authentique de vente dans le délai de **45 jours** après la notification du projet d'acte de vente, le **Réserveataire** pourra, si bon lui semble, considérer le **Réserveataire** comme déchu de tout droit de préférence.

Le Notaire de l'opération transmettra au **Réserveataire**, les informations et documents prévus par la Loi, et l'invitera à acquérir au prix définitif les biens réservés dans le délai convenu.

Faute de signature effective de l'acte de vente dans ce délai, du fait du **Réserveataire**, le **Réserveataire** pourra faire sommation, par tout moyen, au **Réserveataire** de se présenter à jour et heure fixés - huit jours au moins à l'avance - en l'office notarial choisi par le **Réserveataire**, muni de toutes sommes et documents utiles à la régularisation de l'acte de vente.

Il est précisé que le projet d'acte notarié de vente ainsi que le Règlement de Copropriété et l'Etat Descriptif de Division pourront être notifiés au **Réserveataire** :

- Soit, en procédure normale, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date proposée pour la signature dudit acte qui sera indiquée dans la notification ;
- Soit, à la demande expresse du **Réserveataire**, par utilisation de la lettre recommandée par voie électronique dans les conditions décrites à l'article 10 ci-après.

A défaut de régularisation aux jour et heure ainsi fixés, le dépôt de garantie restera définitivement acquis au **Réserveataire**.

Néanmoins, si le **Réserveataire** manifeste toujours l'intention d'acquérir et si le **Réserveataire** en est expressément d'accord, le prix de vente initial sera automatiquement augmenté d'une somme de 1 % du prix par mois de retard, à titre d'indemnité d'immobilisation pour cette régularisation tardive, tout mois commencé étant dû dans son entier.

Le **Réserveataire** pourra se faire substituer par toute personne morale de son choix.

## ARTICLE 6 – DEPÔT DE GARANTIE

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité des fractions réservées au profit du **Réserveataire**, celui-ci constitue un dépôt de la somme indiquée ci-après, qui représente un maximum de CINQ POUR CENT (5 %) du prix T.T.C.

Le **Réserveataire** s'engage à verser la somme de : ..... € due au titre du dépôt de garantie, à l'expiration d'un délai de 10 jours à compter de la conclusion du présent contrat, faute de quoi la présente réservation pourrait être considérée sans effet.

Cette somme sera versée au moyen d'un virement à l'ordre de L'ETUDE NOTARIALE « SELARL SLC NOTAIRES » - Notaire du programme domicilié 6 rue Brindejonc des Moulinais, Bât. A - CS 95236, 31079 TOULOUSE CEDEX, dont le RIB est reproduit ci-après :

Domiciliation : SIEGE SOCIAL

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00310	0000468244K	77

Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)

FR6640031003100000468244K77

Identifiant International de la banque (BIC)

CDCGFRPPXXX

Cadre réservé au destinataire du relevé

SLC NOTAIRES COMPTE DCN  
6 RUE BRINDEJONC DES MOULINAIS  
BATIMENT A  
31500 TOULOUSE

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.

Si le **Réservataire** use de son droit de rétractation dans le délai de (10) dix jours prévu à l'article 2 du présent contrat, le dépôt de garantie lui sera immédiatement restitué.

Conformément à l'Article L.261-15, alinéa 3 du Code de la Construction et de l'Habitation est indisponible, cette somme sera inaccessible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente :

- S'imputera sur la fraction exigible du prix de la vente, si celle-ci se réalise, à la date de signature de l'acte authentique de vente ;
- Sera restituée par le tiers détenteur, sans indemnité de part et d'autre, au **Réservataire** dans les trois mois de sa demande dans les cas prévus à l'Article R.261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- Sera intégralement et immédiatement, restituée par le tiers détenteur, sans indemnité de part et d'autre, au **Réservataire** qui n'a pas obtenu le prêt visé à l'ARTICLE 4 du présent contrat ;
- Sera intégralement et immédiatement, restituée par le tiers détenteur, sans indemnité de part et d'autre, au **Réservataire** qui n'a pas pu réaliser la condition suspensive inscrite dans le présent contrat et portant sur la réalisation de la vente d'un bien immobilier afin de financer le prix d'acquisition du bien désigné à l'ARTICLE 3 ;
- Sera acquise au **Réservant**, qui ne pourra pas demander une quelconque autre indemnité, et qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le **Réservataire** ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celles indiquées au b) du présent paragraphe.

Si le **Réservataire** use de son droit de rétractation prévu à l'Article 2 du présent contrat, le dépôt de garantie, effectué ce jour ou après le délai de 10 jours pour les ventes hors établissement ou à distance, lui sera restitué par le dépositaire.

## ARTICLE 7 – TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUEREURS (TMA)

### ARTICLE 7.1 – DEFINITIONS DES « TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUEREURS » – GENERALITES

Jusqu'au stade « Achèvement des fondations » donnant lieu à l'appel de fond associé, la faculté de modifier les dispositions intérieures du logement ou de faire exécuter des travaux modificatifs par les entreprises chargées de la réalisation de l'immeuble par la **SNC A16 BOIS DE NAGOYA** sera laissée au **Réservataire**.

Cette faculté n'en sera pas moins subordonnée à l'accord exprès du Maître d'œuvre et de la **SNC A16 BOIS DE NAGOYA** qui pourront, le cas échéant, les refuser notamment en raison des contraintes techniques ou de chantier et ceci, sans avoir à en justifier à l'acquéreur : il est ainsi précisé en particulier que ces demandes de modifications ne pourront concerner que les aménagements intérieurs et en aucun cas les parties suivantes :

1. les façades,
2. les circulations communes,
3. les ascenseurs,
4. les colonnes de ventilation,
5. les évacuations diverses, autres que privatives
6. les alimentations eau et électricité, autres que privatives
7. l'implantation des surfaces d'habitation et de services,
8. les éléments porteurs de l'édifice,
9. les menuiseries extérieures,
10. les balcons et terrasses,

et d'une façon générale, tout élément touchant au respect du permis de construire, du règlement de copropriété, des règles de construction ou permettant de répondre aux exigences des labels et certifications dont pourrait bénéficier l'opération dans son ensemble.

Conformément aux dispositions de l'article R 111-18-2, III du Code de la Construction et de l'Habitation, et suivant l'avis du Maître d'œuvre, les parties reconnaissent que la réalisation des Travaux Modificatifs souhaités est possible dès lors que le logement peut être visité par une personne handicapée, quel que soit son handicap, c'est-à-dire que cette personne peut entrer dans le logement, se rendre dans le séjour par un cheminement accessible, y circuler et en ressortir.

Ainsi les travaux modificatifs réalisés à la demande du **Réservataire** ou du **Réservataire** devenu Acquéreur devront permettre la réversibilité des aménagements par des travaux simples (cf. article 16 de l'arrêté du 24 décembre 2015 relatif aux règles d'accessibilité des Bâtiments d'Habitation Collectifs neufs).

### ARTICLE 7.2 – PROCÉDURE DE DEMANDE DE « TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUEREURS »

A compter de la signature du contrat de réservation et pour peu que celle-ci intervienne antérieurement à l'achèvement des fondations, le **Réservataire** disposera d'un délai de trois semaines pour définir l'ensemble des modifications qu'il souhaiterait apporter, hors revêtement de sol et revêtement muraux.

La demande de modifications devra, impérativement, être établie en une seule fois à l'aide de fiche 1 « Demandes de Travaux Modificatifs » et de la fiche 2 « Catalogue TMA », disponibles sur demande auprès du Responsable de programmes, à notre adresse ou par mail avec accusé de réception : [relationclient@promomidi.com](mailto:relationclient@promomidi.com).

Ces « fiches » listeront de façon exhaustive les modifications envisageables et leurs coûts approximatifs afin de permettre au **Réservataire** d'en appréhender le coût, frais techniques et administratifs inclus.

A réception par le Responsable de programmes de la « fiche 1 » dûment datée et signée par le **Réservataire**, un avis technique sera rendu, suivi, s'il est favorable, d'un devis définitif sous 15 jours ouvrés, accompagné, si nécessaire, d'un plan modifié.

Si le **Réservataire** désire donner suite audit devis, ce dernier disposera à son tour d'un délai de 15 jours ouvrés pour le retourner dûment signé accompagné d'un règlement par chèque représentant 50 % du montant du devis. Au-delà de 15 jours, le devis sera considéré comme sans suite.

## ARTICLE 7.3 – REVETEMENT DE SOL ET REVETEMENT MURAUX

A l'avancement du chantier, un courrier invitant le **Réservataire** (ou son représentant) à un rendez-vous (visio ou présentiel) pour effectuer les choix de coloris et matériaux lui sera adressé. Si le **Réservataire** devenu Acquéreur souhaitait à cette occasion personnaliser ses revêtements au-delà des prestations prévues au descriptif, une procédure semblable à celle précédemment décrite s'ouvrira alors. Dans ce cas de figure, le chèque d'acompte accompagnant le devis signé sera encaissé à réception.

## ARTICLE 7.4 – INCIDENCE SUR LE DELAI - RECEPTION DES TRAVAUX

Le **Réservataire** déclare avoir été informé que les modifications souhaitées seront susceptibles d'entraîner une prorogation du délai de livraison du bien initialement prévu au contrat de réservation.

Lors de la réception du logement, il sera constaté que les Travaux Modificatifs ont été réalisés conformément à la demande du **Réservataire** devenu Acquéreur. Le solde du montant des Travaux Modificatifs devra être réglé à la remise des clés par chèque ou virement distinct du dernier appel de fonds.

## ARTICLE 7.5 – MODIFICATIONS DIFFERES

Il sera toujours possible au **Réservataire** devenu Acquéreur de faire effectuer des modifications par des entrepreneurs de son choix. Dans ce cas, il devra attendre que la livraison contractuelle soit effectuée et devra se conformer au Règlement de Copropriété, aux indications fournies par l'architecte de l'opération et à la réglementation en vigueur.

## ARTICLE 8 – ACCES AU CHANTIER

L'accès au chantier est strictement interdit au public, y compris le **Réservataire**, jusqu'à la livraison des biens réservés, sauf autorisation préalable expresse du **Réservant** ou de l'un de ses représentants.

## ARTICLE 9 – REMISE DE DOCUMENTS

Le **Réservataire** reconnaît avoir reçu :

- Un exemplaire du présent contrat accompagné :
  1. D'une notice descriptive sommaire,
  2. D'un plan masse de l'opération,
  3. D'un plan de vente du bien choisi,
  4. D'un plan de vente des stationnements,

• Un Etat des Risques et Pollutions prévu aux Articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'Environnement dont le **Réservataire** reconnaît en avoir pris connaissance ;

## ARTICLE 10 – DISPOSITIONS DIVERSES

### TRAITEMENT DES RECLAMATIONS

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

Néanmoins, en vue de leur résolution amiable, le **Réservataire** peut adresser toutes réclamations au **Réservant**.

A défaut d'accord entre les parties, le **Réservataire** est informé que le **Réservant** relève de l'Association MEDIMMOCONSO domiciliée 3 avenue Adrien Moisant – 78400 CHATOU.

Cette Association pourra être saisie soit par voie postale à l'adresse ci-dessus, soit sur son site internet : <http://medimmoconso.fr/>

### TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES

En sa qualité de responsable de traitement, le **Réservant** s'engage à se conformer à la législation relative à la protection des données personnelles et notamment à la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Le **Réservataire** est informé que les informations collectées par le **Réservant** sont nécessaires à l'exécution du présent contrat et qu'il ne traitera pas de données à d'autres fins que l'exécution du présent contrat ainsi que de l'exécution de l'acte de vente qui en résultera.

Le **Réservant** s'engage à ne transférer ces informations qu'aux services internes et prestataires ou sous-traitants intervenant dans le cadre du présent contrat pour les besoins du contrat, puis ultérieurement pour la mise en place de la Copropriété lorsque le **Réservataire** sera devenu l'ACQUEREUR.

« Le **Réservataire** autorise le **Réservant** à transmettre, s'il y a lieu et ultérieurement, des données ou informations le concernant pour la mise en place de la Copropriété au Cabinet qui sera désigné ultérieurement pour exercer provisoirement les fonctions de Syndic de Copropriété en vertu des Articles du Règlement de Copropriété ».

L'ensemble des données à caractère personnel dont la communication est demandée, est nécessaire pour l'exécution des prestations du présent contrat. Toutefois le défaut de communication de certaines informations n'empêchera pas la conclusion du contrat.

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

Le **Réservataire** dispose de la faculté d'exercer, dans les hypothèses définies par le règlement européen sur la protection des données n° 2016/679 du 27 avril 2016, ses droits d'accès, de rectification, de suppression et de portabilité portant sur les données le concernant ainsi que son droit de demander la limitation ou de s'opposer au traitement. Il peut également définir les directives relatives à l'exercice desdits droits après son décès. Ces droits peuvent être exercés en écrivant à Monsieur Jean-Baptiste GUIEU – Directeur Général de la S.A. Groupe PROMOMIDI elle-même Gérante de la **SNC A16 BOIS DE NAGOYA** domiciliée au 13 rue Paul Mesplé – ZAC de Basso Cambo – B. P. 24757 – 31047 TOULOUSE CEDEX, ou en adressant un courrier électronique à [accueil@promomidi.com](mailto:accueil@promomidi.com)

Le **Réservataire** dispose enfin du droit d'introduire une réclamation auprès de l'autorité de contrôle, à savoir la CNIL.

Le **Réservant** se réserve le droit de donner accès aux données à caractère personnel en sa possession à la demande d'une autorité administrative ou judiciaire compétente.

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

Par la signature du présent contrat, le **Réservataire** donne son consentement à la collecte et au traitement des données personnelles le concernant, en vue des finalités indiquées précédemment. Le **Réservataire** est informé qu'il peut retirer ce consentement, étant rappelé que ce retrait est sans incidence sur la licéité du traitement de ces données nécessaires à l'exécution du présent contrat.

Conformément à l'article L223-1 du Code de la consommation, le **Réservataire** est informé qu'il dispose du droit de s'inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique auprès de Bloctel : <http://www.bloctel.gouv.fr/>

## ARTICLE 11 – ELECTION DE DOMICILE ET NOTIFICATIONS

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, et notamment pour la notification du présent contrat, il est fait élection de domicile :

- Par le **Réservant** :  
**SNC A16 BOIS DE NAGOYA – 13 rue Paul Mesplé – ZAC de Basso Cambo – 31100 TOULOUSE**

- Par le **Réservataire** : **NOM(S) + PRENOM(S) + ADRESSE** :

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

### Notifications :

Nonobstant toutes éventuelles stipulations contraires de l'acte, le **Réservataire** déclare accepter irrévocablement que tout ou partie des pièces devant lui être notifiées par le **Réservant** relatives à la conclusion ou à l'exécution du présent contrat, et notamment toutes celles requises pour la purge du droit de rétractation profitant au **Réservataire** visé sous l'article 2 qui précède ainsi que pour l'envoi des notifications à l'attention du réservataire prévu à l'article R261-30 du code de la construction et de l'habitation, lui soient notifiées, soit par courrier recommandé, soit par envoi recommandé électronique devant alors être adressé simultanément à chacune des adresses email suivantes :

#### • Pour le **RESERVATAIRE**

Email : .....

#### • Pour le **CO-RESERVATAIRE**

Email : .....

A cet égard, les Parties conviennent que toutes notifications à faire en vertu des présentes pourront l'être valablement :

- soit au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au domicile actuel du **Réservataire** tel qu'indiqué ci-dessus ;
- soit au moyen d'un envoi recommandé électronique satisfaisant aux dispositions de l'article L100 du Code des postes et télécommunications.

Par suite, afin de satisfaire aux exigences de l'alinéa 2 de l'article L100-I du code précité, disposant que « 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 **Réservataire** autorise expressément le **Réservant** à lui adresser toute notification relative à la conclusion et à l'exécution des présentes par envoi recommandé électronique, avec accusé de réception électronique, à l'adresse e-mail qu'il a ci-dessus indiquée.

Le **Réservataire** déclare disposer des moyens techniques lui permettant d'accéder aux envois recommandés électroniques depuis le compte e-mail sus-indiqué et un navigateur Web fiable.

Le **Réservataire** s'engage à communiquer tout changement d'adresse e-mail et à ne pas filtrer les notifications.

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 et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder.

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 **Réservataire** au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

En cas de pluralités de **Réservataire**, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chacun d'entre eux, ainsi qu'ils le reconnaissent.

## ARTICLE 12 – REPRODUCTION DES TEXTES LEGAUX

Pour satisfaire aux prescriptions de l'article R.261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, sont ici reproduits les articles R.261-28 à R.261-31 du même Code ainsi que de l'article L.271-1 :

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 **Réservataire** dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des **Réservataires** des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par **Réservataire**. »

Article R.261-30 « le **Réservant** doit notifier au **Réservataire** le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de signature de cet acte. »

Article 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 % le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire.

Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité ;

c) Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10 % aux prévisions dudit contrat ;

d) Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;

e) Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 %.

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

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

### Article L.271-1

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

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

## ARTICLE 13 – MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

L'échelonnement du paiement du prix, en application de l'article R.261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, ne pourra excéder :

Phase	Montant des appels de fonds	
	% appelé	Cumul
a) Signature acte d'acquisition – Démarrage des travaux	30 %	30 %
b) Fondations achevées	05 %	35 %
c) Plancher bas du 1er étage achevé	30 %	65 %

d) Mise hors d'eau du bâtiment achevée	05 %	70 %
e) Mise hors d'air et pose des cloisons achevées	20 %	90 %
f) Travaux achevés	05 %	95 %
g) Livraison	05 %	100 %

Les parties conviennent à cet égard de se référer, en cas d'absence d'un des stades intermédiaires, au pourcentage cumulé des appels de fonds. Par ailleurs, tout paiement tardif d'appel de fonds ouvrira droit au profit du **Réservataire** - au-delà d'une franchise de quinze jours à compter de la notification – à la perception d'une pénalité de retard de 1 % par mois.

## ARTICLE 14 – INFORMATION DU RESERVATAIRE - ACQUEREUR

### **A – L'Investissement Locatif :**

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

Le **Réservataire** reconnaît avoir été informé du délai imparti pour la mise en location et de la durée minimum de location, conformément à la législation en vigueur au jour des présentes.

### **B – Prévention contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme :**

Dans le cadre notamment d'une réservation, d'un achat ou de la vente d'un bien, un professionnel de l'immobilier est soumis à des obligations légales définies par le Code monétaire et financier relatives à la prévention contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme qui le contraignent à exiger certaines informations de ses clients.

Lors de la réservation et tout au long de la relation commerciale, le **Réservataire** / Vendeur sera amené à poser des questions et à demander certains documents permettant de mieux connaître son client.

Le Réservataire / Acquéreur pourra être invité à fournir notamment les informations et documents suivants :

#### **Pour une personne physique :**

- Copie de la pièce d'identité de chaque **Réservataire** en cours de validité, comportant photo et signature
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois
- Informations sur la profession de chaque **Réservataire**
- Informations sur les revenus de chaque **Réservataire** (avis d'imposition)
- Informations sur l'origine des fonds propres

#### **Pour une personne morale :**

- Kbis de moins de trois mois
- Statuts à jour
- Mandat/ Pouvoir et Pièce d'identité du signataire en cours de validité, comportant photo et signature
- Pièce d'identité du dirigeant social et de chaque associé détenant plus de 25% des parts ou actions de la société, en cours de validité, comportant photo et signature
- Information sur le chiffre d'affaire

### **C - Autres conditions de la vente à intervenir :**

La vente des biens objet de la présente réservation, si elle est réalisée, aura lieu en état futur d'achèvement en application des dispositions de l'article L.261-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, aux conditions habituelles des ventes d'immeubles à construire portant sur des locaux à usage d'habitation ou professionnel et d'habitation et à celles ci-après précisées :

La vente comportera l'une des garanties de remboursement ou d'achèvement prévues par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la Construction et l'Habitation, le vendeur 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 vendeur conservera les pouvoirs du Maître d'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 ou d'autorisation administrative qui s'avérerait nécessaire ou utile pour la bonne réalisation de l'opération de construction.

La vente aura lieu avec garantie de contenance de terrain, de la surface et des cotes des locaux. Toutefois, les différences inférieures ou égales à 5 % en plus ou en moins de surface ou des cotes exprimées sur les plans seront tenus pour admissibles et ne pourront motiver aucune réclamation.

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 objet de la réservation et le paiement du solde du prix.

Il est rappelé que le **Réservataire** n'est tenu que de la construction et de la livraison des biens vendus aux présentes et que sa responsabilité ne saurait en aucun cas être recherchée à raison de tous conseils et/ou contrats souscrits par le **Réservataire** auprès d'un tiers au présent contrat concernant les aspects personnalisés juridiques, financiers et fiscaux et les garanties attachées de son opération immobilière (notamment contrat de gestion locative, garanties locatives, garantie revente, etc...).

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.

## ARTICLE 15 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, seuls seront compétents les tribunaux du siège du **Réservant** ; les parties élisant par ailleurs domicile, en son siège pour le **Réservant**, et en son domicile pour le **Réservataire**.

RAPPEL rubrique TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES :

Les informations relatives au **Réservataire**, recueillies dans le présent contrat de réservation et ses annexes ne sont utilisées et ne feront l'objet de communication, que pour les seules nécessités de gestion administrative ou d'actions commerciales ou pour satisfaire aux obligations légales ou réglementaires.

Elles pourront donner lieu à l'exercice du droit d'accès, de rectification et d'opposition auprès du **Réservant** dans les conditions prévues par la Loi n° 78-17 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés du 6 Janvier 1978.

Le **Réservataire** autorise le **Réservant** à transmettre, s'il y a lieu et ultérieurement, des données ou informations le concernant pour la mise en place de la Copropriété au Cabinet qui sera désigné ultérieurement pour exercer provisoirement les fonctions de Syndic de Copropriété en vertu des Articles du Règlement de Copropriété

Fait le .....à .....

En trois exemplaires à remettre au **Réservant** (sauf signature électronique) :

- Un exemplaire sera retourné au **Réservataire** après régularisation par le **Réservant**
- Deux exemplaires seront conservés par le **Réservant** pour diffusions diverses

**Le Réservant**

**Signature**

**Le(s) Réservataire(s)**

**Signature(s) précédée(s) de la mention "Lu et approuvé"**



**Vous achetez un appartement, nous plantons un arbre !**