

**SCCV NACARAT CASTANET TOULOUSE**

594 avenue Willy Brandt

59777 EURALILLE

831 067 541 RCS Lille Métropole

**Contrat de Réservation  
préliminaire à une Vente en Etat Futur d’Achèvement**

**Résidence « ILONA »  
81 avenue de Toulouse  
31320 CASTANET-TOLOSAN**

Architecte : ARCHIGRIFF

Date et heure de réservation :

Commercial(e) :

N° du lot principal :

N° du lot annexe - parking :

N° du lot annexe - cave/autre :

Réservataire :

Co-Réservataire :

**ENTRE :**

La **SCCV NACARAT CASTANET TOULOUSE** société civile de construction vente au capital de 1000 €, ayant son siège social à EURALILLE (59777) - 594 avenue Willy Brandt, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE sous le numéro SIREN 83106754100019,

Représentée par la société NACARAT, société par actions simplifiées au capital de 10 076 465 €, ayant son siège social à EURALILLE (59777) - 594 avenue Willy Brandt, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE sous le numéro SIRET 311 087 175, en sa qualité de gérant,

Elle-même représentée par Luis MACIAS, Océane ALBAREDE dûment habilités à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée "**LE RESERVANT**"

D'une part,

**ET :**

Le ou les réservataires désignés en article 1 du présent contrat de réservation, en première partie appelée « Conditions particulières »,

Agissant solidairement entre eux, en cas de pluralité de réservataires.

Ci-après dénommé "**LE RESERVATAIRE**"

D'autre part,

Ci-après ensemble dénommés les « **Parties** »

**Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit**



Annexes :	Type	N° Lot
Stationnement		
Stationnement		
Cave / Autre		

### **ARTICLE 3 - PRIX**

Le prix de la vente déterminé dans les conditions fixées à l'article 17 du présent contrat est fixé à la somme de :

En chiffres		(Euros TTC)
En lettres		(Euros TTC)

Une TVA au taux de 20 % est comprise dans ce prix, sans préjudice de toute modification de ce taux.

### **ARTICLE 4 - PLAN FINANCEMENT DE L'ACQUISITION**

Le Réserveataire déclare réaliser le financement de son acquisition au moyen :

De ses deniers personnels à concurrence de :	
D'un emprunt soumis ou non soumis aux articles L313-40 et suivants du Code de la Consommation à concurrence de :	

Le ou les prêts envisagés répondront aux caractéristiques suivantes :

Montant minimum du ou des prêts sollicités	Durée minimum de chaque prêt	Barème ou taux effectif global (TEG) maximum de l'ensemble des prêts

Le Réserveataire déclare que ses revenus lui permettent ou lui permettront de faire face aux remboursements des prêts ci-dessus.

### **Absence de prêt**


Le Réserveataire reconnaît avoir été informé des dispositions des articles L313-40 et suivants du Code de la Consommation relatifs à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier et déclare ne vouloir recourir à aucun prêt pour le paiement du prix de cette acquisition.

Si contrairement à cette déclaration, il avait néanmoins recours à un tel prêt, il reconnaît avoir été informé qu'il ne pourrait, en aucun cas, se prévaloir desdites dispositions et notamment de la condition suspensive prévue aux articles L313-40 et suivants du Code de la Consommation.

À cet égard, le Réserveataire porte aux présentes sous la forme manuscrite la mention suivante prévue à l'article L. 313-42 du Code de la Consommation.

« J'effectue cette réservation sans recours à aucun prêt. Je reconnais avoir été informé que si, contrairement aux indications portées aux présentes, j'ai besoin de recourir néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir du statut protecteur institué par les articles L. 313-40 et suivants du Code de la Consommation relatifs au crédit immobilier. »

## ARTICLE 5 - DEPOT DE GARANTIE

Montant :				
Dépositaire : Maître Nathalie BAYLE - Impasse des Genêts à CASTANET-TOLOSAN				
Virement :				
<b>Relevé d'identité Bancaire</b>				
 <b>TP TOULOUSE</b>	Domiciliation : TP TOULOUSE			
	Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
	40031	00001	0000139288Z	32
Cadre réservé au destinataire du relevé		Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)		
		FR85	4003 1000	0100 0013 9288 Z32
SCP SALES BAYLE Impasse des Genêts BP52146 31320 CASTANET-TOLOSAN		Identifiant International de la Banque (BIC)		
		CDCG FR PP		

## ARTICLE 6 - MODALITES DE PAIEMENT DE PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant un prix payé pour partie comptant et pour partie au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Les appels de fonds successifs se feront selon l'échelonnement suivant sans pouvoir excéder les plafonds prévus par la loi :

Phases :		Cumuls
Signature de l'acte authentique	30%	30%
Achèvement des fondations	05%	35%
Achèvement du plancher bas du rez-de-chaussée	20%	55%
Achèvement du plancher bas du 2 <sup>ème</sup> étage	10%	65%
Mise hors d'eau	05%	70%
Mise hors d'air	15%	85%
Achèvement des cloisons	05%	90%
Achèvement des travaux	05%	95%
Livraison	05%	100%

**ARTICLE 7 - DATE PREVISIONNELLE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE**

La vente, si elle se réalise, devra intervenir au plus tard dans un délai de 4 mois, à compter des présentes.

Ce délai est précisé à titre indicatif et les parties conviennent qu'il pourra être réduit et/ou prorogé à l'initiative du Réservant par la notification faite au Réservataire du projet d'acte dans les formes et délais prévus à l'article R261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation complétées des informations et documents visés à l'article 18 des conditions générales.

Le notaire recevant l'acte sera Maître BAYLE, notaire à CASTANET-TOLOSAN (31320).

Notaire en participation (Nom et adresse)\* .....

*\*(Toute mention autre que celle relative aux nom et coordonnées postales et téléphonique du notaire en participation n'aura aucune valeur juridique.)*

**ARTICLE 8 - PERIODE PREVISIONNELLE DE LIVRAISON**

La livraison est envisagée, sauf survenance d'un cas de force majeure ou de causes légitimes de suspension de délai susvisées, au plus tard le :

4<sup>ème</sup> trimestre 2024

**ARTICLE 9 - NOTIFICATION - MANDATS RECIPROQUES**

Conformément à l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduit à l'article 21 ci-après, le présent contrat de réservation sera adressé par le Réservant au Réservataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de pluralité de Réservataires, chacun des Réservataires donne mandat à l'autre, et réciproquement, de réceptionner et de signer l'accusé de réception du courrier recommandé avec accusé de réception notifiant le présent contrat de réservation et ses annexes, cette signature faisant courir le délai de rétractation prévu à l'article 21 « DELAI DE RENONCIATION ET DE RETRACTATION », en reproduisant de sa main la présente mention et en signant :

*« Je, soussigné(e) Mr/Mme ....., donne mandat irrévocable à Mr/Mme ..... afin de réceptionner le courrier recommandé me notifiant le présent contrat et ses annexes et signer en mon nom et pour mon compte l'accusé de réception. »*

Pour Monsieur/Madame : .....

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

Signature :

Pour Monsieur/Madame : .....

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

Signature

## **ARTICLE 10 - NOTIFICATION DEMATERIALISEE**

### AUTORISATION DE NOTIFICATION PAR VOIE ÉLECTRONIQUE :

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 et celle prévue à l'article R.261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation pour la notification du projet d'acte de vente en l'état futur d'achèvement, le Réservataire donne son accord pour que les notifications lui soit faite par lettre recommandée par courrier électronique, et ce conformément aux dispositions des articles L100 et suivants du Code des postes et des communications électroniques, à l'adresse suivante :  
(Préciser une adresse par Réservataire)

Réservataires :

Monsieur/ Madame .....  
Adresse mail : .....

Monsieur/ Madame .....  
Adresse mail : .....

Société .....  
Adresse mail : .....

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.

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.

Le Réservataire est informé du fait que le tiers chargé de l'acheminement l'informer, 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.

**Fin de la première partie**

## **DEUXIEME PARTIE - CONDITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 11 - LE TERRAIN**

Le Réservant est propriétaire du terrain situé à CASTANET-TOLOSAN (31320), 81 Avenue de Toulouse cadastré section BB n° 325, 404 et 4 pour une superficie de 4 092 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE 12 - PROJET DE CONSTRUCTION**

Sur le terrain, ci-avant désigné, le Réservant projette la réalisation d'un ensemble immobilier comprenant 116 logements collectifs (dont 16 logements sociaux).

En cas de réalisation, le Réservant mettra tout en œuvre afin que son projet immobilier soit achevé et livré au plus tard à la date prévue à l'article 8 ci-dessus, sauf cas de force majeure ou causes légitimes de suspension de délai ci-après énoncées.

Un permis de construire a été délivré le 21 août 2017 sous le numéro 031 113 17 C0038. Il a été purgé de tout recours en date du 05 octobre 2018.

Une demande de permis de construire modificatif a été déposée le 04 octobre 2019 sous le numéro 031 113 17 C0038 M01. Suite à cette demande, le permis de construire modificatif a été délivré par la Mairie de CASTANET-TOLOSAN le 28 octobre 2019. Ce dernier a été purgé de tout recours le 19 février 2020.

Le permis de construire à fait l'objet de deux prorogations :

- Une première prorogation a été délivrée le 16 janvier 2020 visant à proroger la validité du permis de construire initial et son modificatif jusqu'au 21 août 2021 ;
- Une deuxième prorogation a été délivrée le 06 juillet 2020 visant à proroger la validité du permis de construire initial et de son modificatif jusqu'au 21 août 2022.

Dans le cas où le Réservant réaliserait le projet immobilier qu'il envisage, il s'oblige à rendre le terrain d'assiette compatible avec l'usage principal d'habitation auquel il le destine, en considération des autorisations administratives obtenues pour la réalisation de l'ensemble immobilier, et conformément à la réglementation en vigueur à la date du dépôt desdites autorisations administratives.

Le Réservant se réserve le droit, sans que le concours du Réservataire soit nécessaire et sans qu'il puisse s'y opposer et exercer de ce fait aucune réclamation sous quelque forme que ce soit, de déposer toute demande de permis modificatif qu'il juge nécessaire, de modifier en plus ou en moins le nombre d'appartements, leur composition et leur répartition, de modifier les annexes, à la seule exception des lots objet des présentes.

Variante : Le Réservant précise que 20 % de l'ensemble immobilier sera vendu à un organisme de logement social.

### **ARTICLE 13 - DESCRIPTIF - SERVITUDES - ETAT DE DIVISION**

D'une manière générale, l'ensemble immobilier supportera toutes les servitudes et charges pouvant résulter de l'acte de vente du terrain, de l'arrêté du permis de construire et de ses modifications éventuelles, de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété auxquels les acquéreurs adhéreront par le seul fait de leur acquisition.

L'ensemble immobilier dans lequel se trouveront les biens et droits objets du présent contrat sera divisé en lots privatifs et placé sous le régime de la copropriété prévu par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et ses textes subséquents.

## **ARTICLE 14 - CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

La consistance et les caractéristiques de l'ensemble immobilier et du(des) lot(s) réservé(s) résultent :

- De la **notice sommaire** annexé au présent contrat,
- Du(des) **plan(s) du(des) lot (s) réservé(s) annexé(s)** aux présentes y compris le **plan masse**.

Il est précisé que le(les) plan(s) et les documents ci-dessus mentionnés sont susceptibles de recevoir des modifications de détail jusqu'à la mise au point des plans et documents d'exécution avec les entrepreneurs. Il est convenu que les différences de moins de 5% des surfaces exprimées par les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation.

De même seront admises toutes modifications de structure ou de l'agencement intérieur ayant pour but de résoudre un problème technique (gainés, faux plafonds, éléments porteurs), ou de compléter ou de parfaire soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'immeuble.

En outre, dans le cadre de la mise au point technique du projet, l'implantation et les dimensions des parkings sont susceptibles d'être modifiées. Ces variations peuvent intervenir en fonction des nécessités techniques et réglementaires.

Le Réservant conserve y compris après l'éventuelle régularisation des présentes, la qualité de maître d'ouvrage. En conséquence, sauf accord préalable et écrit du Réservant, aucune modification ou suppression ou amélioration ne pourra être demandée par le Réservataire, aux plans et notice descriptive avant la remise des clés. Après celle-ci, le Réservataire s'engage à ne faire effectuer dans les locaux aucune modification susceptible de faire obstacle à la délivrance de l'attestation de non-contestation de la conformité.

Le Réservant établira le règlement de copropriété et l'état descriptif de division devant notaire et les communiquera au Réservataire préalablement à la signature de l'acte authentique de vente.

## **ARTICLE 15 - RESERVATION**

Le Réservant s'engage, dans le cas où il réaliserait l'opération projetée, à proposer, par préférence à tout autre, au Réservataire qui l'accepte, en contrepartie du dépôt de garantie ci-après mis à sa charge, d'acquérir en leur état futur d'achèvement, conformément aux dispositions des articles L.261-1 à L.261-22 et R.261-1 à R.261-33 du Code de la Construction et de l'Habitation, les biens ci-après désignés à l'article 2.

Le Réservataire déclare, par les présentes, accepter, sans obligation pour lui d'acquérir, la faculté qui lui est ainsi conférée, dans les conditions énumérées aux présentes, en particulier celles qui sont stipulées à l'article 20 ci-après visé et concernant le dépôt de garantie.

Le Réservataire déclare avoir pris connaissance des articles R261-28 à R261-31 du Code de la Construction et de l'habitation littéralement reproduits ci-après.

Le Réservant informe le Réservataire qu'il se réserve néanmoins, dans le cadre de sa commercialisation, le droit de proposer à un investisseur et/ou bailleur social la « vente en bloc » de l'opération, ce que le Réservataire accepte expressément.

Le présent contrat sera en conséquence caduc en cas de signature entre le Réservant et un investisseur, personne physique ou morale unique, ou un bailleur social d'un contrat de réservation portant sur l'ensemble de l'opération en vue de sa « vente en bloc ».

Le Réservant informera le Réservataire de cette « réservation en bloc » dans un délai d'un mois de ladite réservation, et lui remboursera le dépôt de garantie, sans que le Réservataire puisse prétendre à aucune indemnité.

## **ARTICLE 16 - CONDITIONS PREALABLES**

Les présentes sont expressément soumises aux conditions préalables ci-après :

- Les présentes sont libres de toutes occupations,
- Obtention du permis de construire définitif et des autorisations administratives définitives,
- Obtention de l'éventuelle prolongation du permis de construire et des éventuels permis modificatifs,
- L'absence de recours et de retrait contre l'ensemble des autorisations administratives,
- La souscription par le Réservant d'une assurance dommages-ouvrages et d'une assurance constructeur non réalisateur concernant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens objet des présentes,
- L'obtention de la garantie 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, accordée par un organisme bancaire ou financier, conformément à l'article R.261-17 dudit Code.

A défaut de réalisation de l'une quelconque des conditions préalables visées ci-dessus et de la condition suspensive visée à l'article 19 ci-après dans le délai prévu pour la signature de l'acte authentique de vente prévu à l'article 7 des Conditions Particulières, le présent contrat sera considéré comme nul et non avenu, sans indemnité d'aucune sorte de part et d'autre.

Le Réservant s'oblige à informer le Réservataire de la réalisation des conditions préalables ou de leur non-réalisation. Dans ce dernier cas, les présentes seront tenues pour caduques, sans indemnité de part ni d'autre, et le dépôt de garantie dont il sera fait état ci-après sera restitué sans délai.

Le Réservant déclare qu'il n'entreprendra la construction de l'immeuble qu'après que ces conditions préalables auront été remplies.

## **ARTICLE 17 - PRIX DE VENTE**

### **17.1. DETERMINATION DU PRIX**

Le prix de vente stipulé à l'article 3 des conditions particulières s'entend d'un prix Toutes Taxes Comprises (TTC), ferme et définitif. Ce prix inclut la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) au taux actuel figurant à l'article 3 des conditions particulières.

En cas de variation du taux actuel de la TVA ou de variation ou création de toute autre taxe ou contribution, le prix sera majoré ou minoré de l'incidence de cette variation ou création.

Le prix ainsi défini sera celui auquel la vente sera conclue sous réserve expresse que l'acte notarié de vente soit signé par le Réservataire dans le **déla**i défini à l'article 7 des conditions particulières. Passé ce délai pour un motif imputable au Réservataire, ce prix sera majoré de 1% par mois de retard. Pour l'application de cette majoration, tout mois commencé sera dû en entier.

Le prix de vente ainsi fixé ne tient pas compte :

- Des frais d'acte notarié de vente y compris les frais de formalité,
- Du remboursement au Réservant d'une quote-part des frais d'établissement des plans et de l'état descriptif de division de copropriété établis par le géomètre et du règlement de copropriété, en fonction des tantièmes affectés aux biens réservés,
- S'il y a lieu des frais d'emprunt du Réservataire avec ses annexes,
- Des travaux modificatifs demandés par le Réservataire, dans l'hypothèse où ils seraient réalisables,
- Du montant correspondant aux variations de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances à créer et non connus à la date de ce jour.

## 17.2. MODALITES DE PAIEMENT

Le prix porté dans l'acte de vente sera payable en fonction de l'avancement des travaux suivant l'échéancier figurant à l'article 6 des conditions particulières.

Chaque état d'avancement des travaux sera établi par un certificat du Maître d'œuvre d'exécution de l'opération.

La fraction du prix exigible à la signature de l'acte de vente sera déterminée en fonction de l'avancement des travaux à la signature dudit acte, conformément à l'échelonnement indiqué à l'article 6 des conditions particulières.

Les fractions de prix payables à terme ne porteront pas intérêt mais les versements correspondants devront intervenir au plus tard dans les 15 jours suivant la notification du stade d'avancement des travaux rendant exigible une nouvelle fraction de prix. Ce délai écoulé, les sommes dues donneront lieu à une indemnité de 1 % par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier, et le versement de l'indemnité devant intervenir préalablement à tout autre paiement. Cette pénalité sera due de plein droit sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Il est précisé qu'indépendamment de cette indemnité, à défaut de paiement à son exacte échéance d'une somme quelconque formant partie du prix de la vente, la vente pourra être résolue de plein droit si bon semble au Réservant alors vendeur, un mois après un commandement de payer resté infructueux délivré au domicile élu par le Réservataire dans l'acte de vente.

## **ARTICLE 18 - REALISATION DE LA VENTE**

### 18.1. DELAIS

La notification du projet d'acte de vente sera formulée par le notaire du Réservant dans les délais définis à l'article 7 des conditions particulières.

Conformément à l'article R261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-après reproduit, la notification comportant l'invitation faite au Réservataire à réaliser l'achat des biens et droits immobiliers réservés sera adressée au moins un mois avant la date proposée dans ladite notification pour la signature de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement.

Cette notification sera formulée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception comportant les informations et documents suivants :

- Indication du prix définitif de la vente,
- Projet d'acte ainsi que ses annexes et notamment : le plan du local à usage d'habitation avec indication des surfaces, la notice descriptive des équipements propres à ce local et, le cas échéant, des équipements extérieurs communs, l'indication de l'étude du notaire où sont déposés les pièces et documents qui ne seront pas annexés à l'acte, mais auxquels il sera fait référence,
- Copie ou projet d'état descriptif de division et du règlement de copropriété, comportant l'indication des numéros affectés par l'état descriptif de division aux biens et droits immobiliers objet des présentes.

### 18.2. MODALITES DE LA VENTE

La vente sera conclue en l'état futur d'achèvement conformément aux dispositions des articles L261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation et R261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

La vente comportera l'une des garanties de remboursement ou d'achèvement prévues par les articles R261-17 à R261-24 du Code de la Construction et de 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 R261-21 du Code de la Construction et de l'Habitation, cela sans le concours de l'acquéreur comme il est dit à l'article R261-23 du même code.

Le Réserveataire devra se présenter en l'Étude du notaire dénommé à l'article 7 des Conditions particulières à la date fixée et créditera au préalable son compte en cette étude du montant des frais de l'acte notarié, de la fraction du prix exigible et des éventuels frais divers annoncés par ledit notaire.

Le Réserveataire pourra toutefois demander que l'acte soit signé avant l'expiration du délai d'un mois prévu ci-dessus à l'article 18.1.

Faute pour le Réserveataire d'avoir signé l'acte de vente dans les conditions ci-dessus, et sauf résiliation amiable, sommation sera faite par le Réserveant au Réserveataire, HUIT JOURS CALENDAIRES à l'avance, de se présenter au jour et à l'heure fixés devant le notaire ci-avant désigné à l'article 7 pour signer l'acte. Le défaut de régularisation de l'acte de vente au jour et à l'heure fixés rend au Réserveant pleine et entière liberté et, par ailleurs, rend applicable la condition énumérée au 4<sup>ème</sup> Alinéa de l'article 20 ci-après visé et concernant le dépôt de garantie.

## **ARTICLE 19 - PRETS - PROTECTION DES EMPRUNTEURS - CONDITION SUSPENSIVE**

Le présent contrat de réservation est soumis à la condition suspensive de l'obtention du ou des prêt(s) qui en assure(nt) le financement. Le Réserveataire déclarera dans les conditions particulières les conditions du ou des prêt(s) qu'il entend obtenir en vue de l'acquisition du bien objet des présentes.

S'il n'a pas l'intention d'emprunter, il apposera la mention manuscrite de la renonciation à l'obtention d'un prêt, et par suite ne pourra pas bénéficier de la présente condition suspensive.

Le Réserveataire s'oblige à présenter ses demandes d'emprunt dans les meilleurs délais à compter de ce jour, et à en justifier au Réserveant par un récépissé de dépôt des organismes consultés.

Il s'oblige, en outre, à notifier au Réserveant les offres ou refus de prêts en réponse à ses demandes, aussitôt après leur obtention et au plus tard à la date prévue à l'article 7 des conditions particulières.

Si, pour une raison ne dépendant pas de la volonté du Réserveataire, ce dernier n'a pas obtenu le(s) crédit(s) nécessaire(s) au financement des biens objet du présent contrat, dont les caractéristiques sont prévues à l'article 4 des conditions particulières, dans le délai susvisé, le présent contrat de réservation sera considéré comme nul et non avenu, et le dépôt de garantie dont il est question ci-dessus sera restitué au Réserveataire en application des articles R261-31 c) du Code de la construction et de l'habitation et L313-41 - 2<sup>ème</sup> alinéa - du Code de la Consommation.

## **ARTICLE 20 - DEPOT DE GARANTIE**

En considération de la présente réservation, le Réserveataire verse par virement, dans les conditions prévues à l'article 5 ci-avant, le dépôt de garantie correspondant à un montant maximal de 5% du prix de vente à un compte spécial ouvert au nom du Réserveataire dans une banque ou chez le Notaire de l'opération. Le montant du dépôt de garantie figure à l'article 5 des conditions particulières.

Cette somme qui est indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente (sauf réalisation des hypothèses prévues aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> paragraphes ci-dessus) et qui ne sera pas productive d'intérêts :

1. S'imputera sur le prix de vente si celle-ci se réalise le jour de la signature de l'acte authentique de vente,
2. Sera restituée sans indemnité de part et d'autre au Réserveataire dans les trois mois de sa demande dans les cas prévus à l'article R261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation,
3. Sera restituée au Réserveataire, sans retenue ni pénalité, dans l'hypothèse où le Réserveant notifierait au Réserveataire, son intention de ne pas réaliser l'opération immobilière projetée ; et sans que ceci puisse entraîner une quelconque demande d'indemnité de part et d'autre,
4. Sera acquise au Réserveant, qui ne pourra demander une quelconque indemnité complémentaire et qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le Réserveataire ne signe pas l'acte de vente dans le délai imparti pour une raison autre que celles indiquées au 2<sup>ème</sup> paragraphe du présent article.

## **ARTICLE 21 - DELAI DE RENONCIATION ET DE RETRACTATION**

Le présent acte sous seing privé ayant pour objet l'acquisition par un non-professionnel de l'immobilier, d'un immeuble à usage d'habitation entre dans le champ d'application de l'article L271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Conformément aux dispositions légales, le Réservataire et/ou le Co-Réservataire aura la faculté de se rétracter sans avoir à se justifier dans un délai de dix jours, ainsi qu'il sera dit ci-après.

A cet effet, le présent acte lui sera notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le délai de rétractation de dix jours ne commencera à courir qu'à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui notifiant l'acte.

Ce délai expirera à la fin du dixième jour du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée.

Si le dixième jour du délai est un jour férié ou un jour chômé (samedi ou dimanche), l'expiration du délai susvisé est reportée au premier jour ouvrable suivant.

Le Réservataire pourra exercer auprès du Réservant la faculté de rétractation qui lui est conférée par la loi avant l'expiration du délai sus-indiqué, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par tout moyen présentant des garanties équivalentes, sans avoir à justifier des motifs de sa décision, qui est irréversible.

En cas de rétractation exercée comme dit ci-dessus dans le délai légal, le présent acte sera caduc et ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle.

En cas de rétractation, les frais des présentes seront à la charge définitive du Réservant qui déclare avoir donné expressément son accord à ce sujet, préalablement aux présentes.

Le Réservataire reconnaît que le formulaire type de rétractation, figurant en annexe au présent contrat, lui a bien été remis, et qu'il en a pris connaissance.

**Le consommateur ne bénéficie pas d'un droit de rétractation pour un achat effectué dans une foire ou dans un salon\*.**

\*sous réserve du délai de rétractation prévu à l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

### **Article L271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation**

Modifié par [LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 78](#)

« Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.

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

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

Les actes mentionnés au présent article indiquent, de manière lisible et compréhensible, les informations relatives aux conditions et aux modalités d'exercice du droit de rétractation ou de réflexion.

Tout manquement à l'obligation d'information mentionnée à l'avant-dernier alinéa est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 euros pour une personne physique et 15 000 euros pour une personne morale. Cette amende est prononcée dans les conditions prévues au [chapitre II du titre II du livre V du code de la consommation](#). »

## **ARTICLE 22 - MENTIONS LEGALES**

Conformément aux dispositions de l'article R261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, les articles R261-28 à R261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation sont ci-après intégralement reproduits.

### **" Article R 261-28 du Code de la Construction et de l'Habitation**

*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 du Code de la Construction et de l'Habitation**

*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 du Code de la Construction et de l'Habitation**

*Le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte.*

### **Article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation**

*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 le délai maximum de trois mois à dater de cette demande. "*

## **ARTICLE 23 - DELAI D'EXECUTION - LIVRAISON**

Le Réserveur mènera les travaux de telle sorte que les biens faisant l'objet du présent contrat soient achevés au sens de l'article R261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, au plus tard à la date indiquée à l'article 8 des conditions particulières. Précision étant ici faite que l'achèvement et la livraison pourront intervenir concomitamment.

Les délais prévisionnels d'achèvement et de livraison pourront être modifiés lors de la notification du projet de l'acte authentique de vente.

Le délai prévisionnel de livraison prévu à l'article 8 est donné sous réserve de la survenance d'un cas de force majeure ou des causes usuelles légitimes de suspension de délais.

De convention expresse entre les parties, seront notamment considérées comme causes de suspension des délais : les intempéries ou la grève générale ou particulière au bâtiment et à ses industries annexes ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier ; la mise en procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire, la défaillance, la résiliation ou l'abandon de chantier des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou d'un prestataire intervenant sur le chantier et les retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise ou d'un prestataire s'y substituant ; tout retard dans la mise à disposition par les organismes concessionnaires des différents fluides ; les injonctions judiciaires ou administratives ayant pour conséquence de suspendre, de limiter ou d'arrêter les travaux ; les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes et actes de terrorisme ou accidents de chantier et leurs conséquences ; les retards résultant d'épidémies, infections endémiques, 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 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 archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, de pollution, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises en 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 ; les difficultés d'approvisionnements en matériaux et matériels à raison de difficultés ou tensions sur le marché local, national ou mondial, les retards engendrés par les vols et actes de vandalisme dont le chantier et les entreprises y intervenant seraient les victimes et le réapprovisionnement du chantier par ces dernières ; les retards de paiement par le Réservataire devenu acquéreur, les éventuels travaux modificatifs que le Réservant aurait acceptés de réaliser, les retards dus aux délais supplémentaires engendrés par des modifications techniques nécessaires à la réglementation en vigueur liées à des préconisations complémentaires émises par le bureau de contrôle et/ou l'organisme de certification suite aux tests qui seront réalisés in situ.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des délais de livraison, l'époque prévue pour la livraison serait différée d'un temps égal au double de celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

L'existence d'un cas de force majeure ou cause légitime de suspension du délai de livraison sera, le cas échéant, valablement justifiée par une attestation du Maître d'œuvre de l'opération, le tout sous réserve des dispositions des articles L.261-11 du Code de la Construction et de l'Habitation et 1224 et suivants du Code Civil.

Le Maître d'œuvre déterminera alors le nombre de journées neutralisées par les causes de suspension de délai ci-dessus indiquées.

L'entrée dans les lieux ne pourra se produire qu'après livraison des biens objet des présentes. Le solde du prix sera payable à la livraison.

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 24 - DECLARATION DU RESERVANT SUR LES RISQUES ET POLLUTIONS**

Le Réservant déclare, conformément aux dispositions de l'article L125-5 du Code de l'environnement, que les biens se situent dans une commune listée par arrêté préfectoral du 21/09/2017 dans laquelle lesdites dispositions s'appliquent et que l'immeuble objet de la présente vente :

- Est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé,
- N'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques miniers prévisibles prescrit ou approuvé,
- N'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévision des risques technologiques prescrit ou approuvé,
- N'est pas situé en secteur d'information sur les sols (SIS),
- Est situé dans une commune de sismicité classée en zone 1 (très faible),
- N'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3,
- N'est pas situé dans le périmètre d'un PEB (plan d'exposition au bruit) d'un aérodrome.

Est joint au présent contrat de réservation, un État des risques et pollutions (ERP) ayant moins de six mois, ainsi que la copie de l'arrêté préfectoral du 21/09/2017 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers, technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués des biens immobiliers situés sur la commune de CASTANET-TOLOSAN.

Le Réservataire déclare avoir pris connaissance de ces informations, vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le Réservant.

Le Réservant déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L128-2 du Code des assurances).

## **ARTICLE 25 - REMISE DE DOCUMENTS**

Le Réserveataire reconnaît avoir reçu :

- Un exemplaire de la **notice précontractuelle**
- Un exemplaire du présent **contrat**,
- Un formulaire type de **rétractation**,
- Un exemplaire de la **notice descriptive conforme à l'arrêté du 10 mai 1968**,
- Un exemplaire du **plan du lot** (ou des lots) réservé(s), **plan masse et plan de niveau**
- Un état des risques et pollutions (**ERP**),

Ces documents sont communiqués sous réserve des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter à la construction pour des raisons d'ordre technique ou administratif.

Par ailleurs, le Réserveataire reconnaît par les présentes, eu égard aux dispositions des articles L111-1 et suivants du Code de la Consommation, avoir eu communication des informations préalables à la conclusion du contrat notamment sur les informations relatives au Réserveataire, au(x) bien(s) réservé(s), aux garanties légales et au délai de rétractation, figurant dans la notice précontractuelle susvisée et annexée au présent contrat.

## **ARTICLE 26 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur siège social et demeure respectifs indiqués en tête des présentes.

## **ARTICLE 27 - TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES**

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

Le Réserveataire est informé que les informations collectées par le Réserveataire sont nécessaires à l'exécution du présent contrat et de ses suites. Le Réserveataire pourra transférer ces informations à ses services internes, au notaire de l'opération, aux prestataires et/ou sous-traitants intervenants dans le cadre de la réalisation de l'objet du présent contrat, pour les besoins du contrat et de ses suites.

L'ensemble des données à caractère personnel dont la communication est demandée, est nécessaire pour l'exécution des prestations du présent contrat. Le défaut de communication de ces informations empêchera donc la conclusion du contrat.

Le Réserveataire autorise également le Réserveataire à transmettre, éventuellement, des données ou informations le concernant au service Marketing de Nacarat pour être tenu informé des lancements commerciaux des nouveaux programmes immobiliers de la société et de ses filiales.

Le Réserveataire 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 Réserveataire 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 notre Délégué à la Protection des Données Personnelles, à l'adresse suivante :

Délégué à la Protection des Données Personnelles, NACARAT, 594 avenue Willy Brandt, 59777 Euralille France, ou en adressant un courrier électronique à son attention à l'adresse suivante :

[dpo@nacarat.com](mailto:dpo@nacarat.com), en indiquant clairement vos nom et prénom et en joignant un titre d'identité en cours de validité comportant votre signature.

En cas de difficulté en lien avec la gestion de vos données personnelles, vous pouvez adresser une réclamation auprès de l'autorité de contrôle, à savoir la CNIL (Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés) sur [www.CNIL.fr](http://www.CNIL.fr).

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.

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 28 - FRAIS**

En cas de réalisation de la vente, tous frais, droits et honoraires de ladite vente et ceux entraînés par elle, seront à la charge du Réservataire, étant précisé que le présent contrat de réservation n'est pas soumis à la formalité d'enregistrement.

## **ARTICLE 29 - TRAITEMENT DES RECLAMATIONS - MEDIATION**

En cas de désaccord ou de litige concernant l'exécution du présent contrat, les parties s'engagent à mettre tous les moyens en œuvre pour trouver une solution amiable à leurs différends, dans un délai raisonnable. A ce titre, le Réservataire peut adresser toute réclamation au Réservant dont les coordonnées figurent en tête des présentes ainsi qu'en première page de la notice d'information précontractuelle.

A défaut d'accord entre les parties, le Réservataire est informé qu'il peut recourir à la médiation et que le Réservant relève du médiateur suivant :

Association MEDIMMOCONSO, 1 Allée du Parc de Mesemena - Bât A - CS25222, 44505 LA BAULE CEDEX (<https://medimmoconso.fr>) [contact@medimmoconso.fr](mailto:contact@medimmoconso.fr).

Les parties conviennent de soumettre tous différends qui ne seraient pas réglés à l'amiable entre elles ou à l'issue d'une médiation, à la compétence exclusive des Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble.

## **ARTICLE 30 - MESURES LIEES A L'ETAT D'URGENCE SANITAIRE**

Le Réservant informe le Réservataire que les mesures prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire déclaré aux termes de la loi n°2020-306 en date du 23 mars 2020 et de ses textes subséquents sont susceptibles d'avoir une incidence sur les délais stipulés dans le présent contrat.

Fait en .... (Autant d'exemplaires originaux signés que de signataires) exemplaires originaux,

- Un étant remis non signé par le Réservant au Réservataire dès la signature,
- Le second et le troisième devant être notifiés par le Réservant au Réservataire après signature par courrier recommandé avec avis de réception,
- Le quatrième étant conservé par le Réservant.

Fait à....., le .....

LE RESERVANT

LE(S) RESERVATAIRE(S)  
Signature(s) précédée(s)  
de la mention « lu et approuvé »

## NOTICE D'INFORMATION PRECONTRACTUELLE

(Conformément à l'article L111-1 du Code de la Consommation)

Le Réservataire déclare et reconnaît que le Réservant lui a remis dès avant ce jour une notice d'information précontractuelle dont les termes sont repris ci-après :

Cette notice vous informe du cadre juridique de votre future réservation préalablement à une VEFA.

### 1. INFORMATIONS RELATIVES AU RESERVANT

**SCCV NACARAT CASTANET TOULOUSE**  
594 Avenue Willy Brandt - 59777 EURALILLE  
RCS n° 831 067 541 (RCS Lille Métropole)

N° de TVA Intracommunautaire : FR92831067541

- Assureur RC des professionnels de l'immobilier - Promoteur : SMA Courtage 8 rue Louis Armand, CS 71201, 75738 PARIS cedex 15, France Métropolitaine, départements ou régions d'outre-mer (DROM), Espagne, Italie, Luxembourg, Belgique, Allemagne, Suisse et dans les principautés d'Andorre et de Monaco.
- Contact : Florence MAILLARD - [fmaillard@nacarat.com](mailto:fmaillard@nacarat.com)

### 2. INFORMATIONS RELATIVES AU BIEN RESERVE

Le bien réservé est celui décrit à l'article 2 des Conditions Particulières du contrat de réservation.

Le délai prévisionnel de livraison du bien sus décrit est celui exposé à l'article 8 des Conditions Particulières du contrat de réservation.

Un courrier sera adressé au Réservataire pour lui indiquer la date de livraison du bien réservé et les conditions dans lesquelles il pourra en prendre possession.

Le prix du bien réservé sus décrit et ses modalités de paiement sont ceux prévus aux l'article 3 et 6 des Conditions Particulières du contrat de réservation.

Le présent contrat est régi par les articles L.261-15 et R.261-25 à R.261-31 du Code de la construction et de l'habitation.

### 3. LES GARANTIES LEGALES

#### La garantie des vices et défauts de conformité apparents

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie des vices de construction apparents comme tout vendeur. Toutefois, en VEFA, l'acquéreur ne pouvant voir le bien qu'il acquiert lors de la vente, la loi prévoit que le vendeur ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction ou des défauts de conformité, alors apparents.

L'acquéreur doit donc dénoncer les vices apparents avant le plus tardif des deux événements suivants :

- Soit la réception des travaux,
- Soit l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession.
- 

L'action en garantie des vices apparents doit être engagée dans un délai d'un an après le plus tardif des deux événements repris ci-avant.

#### La garantie biennale

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu du bon fonctionnement des éléments d'équipement du bien vendu. Cette garantie court pendant un délai de deux ans à compter de la réception des travaux de l'immeuble intervenue entre les entreprises et le vendeur.

#### La garantie décennale

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est responsable des vices cachés. Lorsque ceux-ci portent atteinte à la solidité ou à la destination du logement et qu'ils surviennent dans un délai de 10 ans suivant la réception des travaux de l'immeuble intervenue entre les entreprises et le vendeur, ils relèvent de la garantie décennale.

#### La garantie d'isolation phonique

En application de l'article L111-11 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.

#### La garantie d'achèvement

Le vendeur en l'état futur d'achèvement fournira à l'acquéreur la garantie d'achèvement prévue par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation. Elle vise à assurer à l'acquéreur l'achèvement de l'immeuble en cas de défaillance du vendeur, par le versement des sommes nécessaires à cet achèvement.

### 4. LE DELAI DE RETRACTATION

Un exemplaire du contrat de réservation avec ses annexes sera adressé au Réservataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Conformément à l'Article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le contrat de réservation ne deviendra définitif qu'au terme d'un délai de (10) dix jours pendant lequel le Réservataire a la faculté de se rétracter. Le point de départ de ce délai de (10) dix jours court à compter du lendemain de la première présentation de cette lettre au Réservataire. Si le dixième jour du délai est un jour férié ou un jour chômé (samedi ou dimanche), l'expiration du délai susvisé est reportée au premier jour ouvrable suivant.

Le Réserveur peut exercer sa faculté de rétractation avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sans avoir à justifier des motifs de sa décision, qui est irréversible.

Pour exercer le droit de rétractation, le Réserveur doit notifier sa décision de rétractation du contrat au moyen d'une déclaration dénuée d'ambiguïté, qui doit comporter son nom, son adresse géographique et, lorsqu'ils sont disponibles, son numéro de téléphone, et son adresse électronique.

Le Réserveur peut utiliser le formulaire type de rétractation annexé au contrat de réservation et le renvoyer, aux frais du Réserveur, par lettre recommandée avec avis de réception.

### Effets de la rétractation

En cas de rétractation du Réserveur, le Réserveur rembourse le dépôt de garantie au Réserveur au plus tard vingt-et-un (21) jours à compter de la réception de la décision de rétractation du Réserveur

### Article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation\*

*Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.*

*Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.*

*Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.*

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

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

*Les actes mentionnés au présent article indiquent, de manière lisible et compréhensible, les informations relatives aux conditions et aux modalités d'exercice du droit de rétractation ou de réflexion.*

*Tout manquement à l'obligation d'information mentionnée à l'avant-dernier alinéa est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 euros pour une personne physique et 15 000 euros pour une personne morale. Cette amende est prononcée dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre V du code de la consommation.*

## 5. REPRODUCTION DES TEXTES

Conformément aux dispositions de l'article R.261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, les articles R.261-28 à R.261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation sont ci-après intégralement reproduits.

### Article R 261-28 du Code de la Construction et de l'Habitation

*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 du Code de la Construction et de l'Habitation

*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 du Code de la Construction et de l'Habitation

*Le réservataire doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte.*

### Article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation

*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 le délai maximum de trois mois à dater de cette demande.*

## 6. TRAITEMENT DES RECLAMATIONS

Le Réserveur peut adresser toute réclamation au Réserveur dont les coordonnées figurent en première page de la présente notice précontractuelle (Réserveur). A défaut d'accord entre les parties, le Réserveur est informé qu'il peut recourir à la médiation et que le Réserveur relève du médiateur suivant :

Association MEDIMMOCONSO, 1 Allée du Parc de Mesemena - Bât A - CS25222, 44505 LA BAULE CEDEX (<https://medimmoconso.fr>)  
[contact@medimmoconso.fr](mailto:contact@medimmoconso.fr)

Les parties conviennent de soumettre tous différends qui ne seraient pas réglés à l'amiable entre elles ou à l'issue d'une médiation, à la compétence exclusive des Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble.

## 7. DONNEES PERSONNELLES

Le Réservant a communiqué au Réservataire préalablement à la signature du contrat de réservation l'ensemble des informations relatives au traitement des données personnelles au sein de la société NACARAT et a répondu à l'ensemble des questions que ce dernier lui aurait posé. Aussi, le Réservant invite le Réservataire à se reporter à l'article 27 du contrat de réservation, relatif au traitement des données personnelles.

## 8. DISPOSITIF PINEL

Dans l'hypothèse où le Réservataire envisagerait d'acquérir les biens réservés dans le but de bénéficier du dispositif fiscal d'aide à l'investissement locatif dit « Dispositif PINEL », il est informé que son investissement comporte des risques.

En conséquence, le Réservataire ne pourra prétendre au bénéfice du dispositif PINEL, dans les conditions applicables au jour du contrat de réservation, que si :

- Toutes les conditions mentionnées dans l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts sont remplies ;
- Le logement est situé dans une zone éligible au dispositif PINEL, à savoir dans une commune du territoire métropolitain classée dans une zone géographique se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logement ;

Comme tout investissement, investir dans l'immobilier peut présenter des risques.

**LE NON-RESPECT DES ENGAGEMENTS DE LOCATION ENTRAINE LA PERTE DU BENEFICE DE LA REDUCTION D'IMPOT.**

Le Réservant incite le Réservataire à étudier l'environnement locatif, à s'informer sur l'articulation de ces avantages fiscaux, sur ses obligations et ses risques, et vérifier que cet avantage fiscal correspond à sa situation patrimoniale et fiscale.

Il l'encourage à se renseigner sur les caractéristiques de l'investissement financé ainsi que les risques inhérents à ce type d'investissement, et à s'entourer de tous les conseils en matière juridique et fiscale.

L'article 199 novovicies du Code Général des Impôts relatif au dispositif dit « PINEL » impose que l'achèvement du logement intervienne dans un délai de trente mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

Le Réservant informe le Réservataire que la date prévisionnelle d'achèvement prévue à l'article 8 du contrat de réservation peut être différée par suite de la survenance d'un cas de force majeure et/ou d'une cause légitime de suspension de délai prévues à l'article 23 du contrat de réservation.

L'existence, la valeur, le rendement et le traitement fiscal de l'investissement réalisé par le Réservataire ne font pas l'objet d'une quelconque garantie de la part du Réservant.

En tout état de cause, le Réservant ne saurait être tenu pour responsable du non-respect des obligations incombant au Réservataire et ne saurait à ce titre être redevable d'une quelconque indemnité.

**Fait le** *(date et heure)* :

**A :**

En trois (3) ou quatre (4) *(selon le nombre de signataires)* exemplaires originaux,

**LE RESERVANT**

**LE(S) RESERVATAIRE(S) :**

**M**

*Ecrire « Remis en mains propres le et signature »*

**M**

*Ecrire « remis en mains propres le et signature »*

## FORMULAIRE TYPE DE RETRACTATION

(Veuillez compléter et renvoyer le présent formulaire uniquement si vous souhaitez vous rétracter du contrat)

- A l'attention de la SCCV NACARAT CASTANET TOULOUSE, 594 avenue Willy Brandt, 59777 EURALILLE (fmaillard@nacarat.com)

- Je/Nous (\*) vous notifie/notifions (\*) par la présente ma/notre (\*) rétractation du contrat portant sur le bien ci-dessous

- Réserve le

- Nom du (des) consommateur(s) (Réservataire)

- Adresse du (des) consommateur(s) (Réservataire)

- Signature du (des) consommateur(s) (Réservataire) (uniquement en cas de notification du présent formulaire sur papier)

- Date :

\* *Rayer la mention inutile*