

CONTRAT de RESERVATION

VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Résidence



NACRE



Commune de MARSEILLAN

Logements Libres

**Moreau
Invest**
AMÉNAGEUR PROMOTEUR IMMOBILIER


ANGELOTTI
GRUPE IMMOBILIER

Article 1 - SOCIETE de PROMOTION le réservant

AM PROMOTION, Société par actions simplifiée, au capital de 30 000€, dont le siège est à BEZIERS (34500), 180, rue de la Giniessse, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BEZIERS, sous le numéro 810 200 568,

Représentée par **Frédéric LANNEAU**, directeur commercial de la SAS ANGELOTTI PROMOTION, tous dûment habilités aux présentes,

Toute information peut être adressée au réservant à l'adresse postale précitée, au numéro suivant 04 67 221 222 et à cette adresse électronique « angelotti.montpellier@angelotti.fr ».

Article 2 - CLIENT le réservataire

RESERVATAIRE :

Monsieur / Madame

Nom :

Prénoms :

Nationalité :

Profession :

Né(e) à _____ le :

Domicile :

Téléphone(s) :

Adresse mail :

Situation matrimoniale/familiale :

Marié(e) Divorcé(e) Veuf(ve) Pacsé(e) Célibataire

Date et lieu du mariage : _____ le :

Contrat de mariage reçu par Maître Notaire à _____

CO-RESERVATAIRE :

Madame / Monsieur

Nom :

Né(e) :

Prénoms :

Nationalité :

Profession :

Né(e) à _____ le :

Domicile :

Téléphone(s) :

Adresse mail :

Situation matrimoniale/familiale :

Marié(e) Divorcé(e) Veuf(ve) Pacsé(e) Célibataire

Date et lieu du mariage : _____ le :

Contrat de mariage reçu par Maître Notaire à _____

Autorisons le groupe Angelotti à utiliser mes coordonnées à des fins strictement professionnelles dans le cadre de la transaction en cours, ainsi que pour m'informer des offres promotionnelles ou de parrainage à venir. Je suis informé(e) ce jour bénéficiaire à tout moment d'un droit d'accès, de modification et de suppression des informations collectées, ainsi qu'il est relaté à l'article XVII des conditions générales du présent contrat. »

En qualité de : (cocher la case correspondant à votre situation)

Particulier(s)

Professionnel(s) : représentant la société.....

Contact :

Tél : 04 67 221 222

Mél : angelotti.montpellier@angelotti.fr

Paraphes

Article 3 - CONDITIONS GENERALES

I	OBJET du CONTRAT de RESERVATION
II	CONSISTANCE et CARACTERISTIQUES TECHNIQUES de l'IMMEUBLE
IIbis	SITUATION de l'IMMEUBLE au-regard des RISQUES MAJEURS
III	REALISATION de la VENTE en l'ETAT FUTUR d'ACHEVEMENT
IV	PRIX
V	MODALITES de PAIEMENT et FINANCEMENT du PRIX
VI	MODALITES JURIDIQUES DE LA VENTE
VII	DEPOT de GARANTIE
VIII	ACHEVEMENT et LIVRAISON
IX	MISE à DISPOSITION du BIEN
X	ASSURANCES
XI	CONDITIONS de la VENTE en cas de REALISATION
XII	REGIME de la COPROPRIETE
XIII	FACULTE de RETRACTATION (Réservataire non professionnel)
XIV	NOTIFICATION
XV	NEGOCIATION
XVI	MENTIONS LEGALES OBLIGATOIRES
XVII	TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES
XVIII	MEDIATION
XIX	ELECTION DE DOMICILE

EXPOSE

La société AM PROMOTION envisage de réaliser une opération de construction dénommée commercialement NACRE sur un terrain sis à MARSEILLAN, ZAC TERRA OSTREA, 3 avenue de la Lagune de Thau, qu'elle envisage d'acquérir en vue d'obtention des autorisations administratives requises.

Le réservant a procédé à des études préalables portant sur cette opération, sa consistance et la qualité de la construction. Toutefois, sa réalisation est subordonnée à sa faisabilité au plan juridique, technique et financier, dont l'acquisition du terrain, l'obtention du permis de construire et d'une façon générale des autorisations qui seraient requises, l'absence de recours des tiers contre ces autorisations, la passation des conventions qu'il serait nécessaire ou utile de conclure avec le ou les voisins, l'obtention des garanties légales d'achèvement ou de remboursement ainsi que la mise en place du financement nécessaire.

Le Réservant entend ne pas donner suite à ce projet si l'appréciation des études poursuivies, spécialement au plan de son financement et de sa commercialisation, montre que l'opération n'est pas possible ou, en raison de ses risques, n'est pas souhaitable.

Le réservataire dûment informé du caractère éventuel de l'opération et du caractère prévisionnel des indications données sur la consistance de l'immeuble et de la qualité de la construction si celle-ci est exécutée, déclare être intéressé par ce projet et désireux de bénéficier d'une réservation pour le cas où l'opération serait réalisée.

A cet effet, il est établi la présente convention de réservation.

Il est envisagé, sur le terrain ci-dessus identifié, la réalisation d'une construction composée de 16 logements élevé de 2 étages sur un rez-de-chaussée et 20 stationnements composé de 17 stationnements extérieurs et 3 garages.

Les logements pourront être destiné :

- A l'usage d'habitation en résidence principale ou secondaire

Les caractéristiques prévisionnelles de la construction, tant en ce qui concerne la partie réservée que les parties communes, sont indiquées dans la note technique sommaire ci-annexée après signature par les parties.

Compte tenu de ce que l'on se trouve à un stade préalable d'études, le Réservant entend se réserver la possibilité d'apporter, outre des compléments, des modifications à la consistance et aux caractéristiques de la construction, en ce compris les biens réservés.

La date prévisionnelle d'achèvement est prévue au 2ème trimestre 2026 soit au plus tard le 30 juin 2026.

Elle sera majorée de plein droit au titre des causes usuelles de suspension telles qu'intempéries, grèves, redressement ou liquidation judiciaire de l'une des entreprises exécutant les travaux.

I – OBJET du CONTRAT de RESERVATION

Le **Réservant** envisage la **construction d'un ensemble immobilier** conformément au permis de construire, le tout **tel que défini à l'article 4.**

Le Réservataire déclare que lui soit consentie la réservation objet et condition des présentes.

Le Réservant, dans les conditions de l'article L. 261-15 du Code de la construction et de l'habitation, s'engage à l'égard du Réservataire à lui réserver les biens dont la consistance et les caractéristiques de la construction sont indiquées à titre prévisionnel aux présentes et à lui offrir la vente pour autant que soient réunies les conditions juridiques, techniques et financières permettant la réalisation de l'opération, ce dont le Réservataire prend acte.

Le **Réservant** se réserve en revanche la faculté de déposer tout permis de construire et tout permis de construire modificatif sans changement de destination, et ce jusqu'à la réalisation de la dernière tranche si toutefois le programme est ainsi organisé.

L'ensemble immobilier à édifier est destiné à être vendu selon le régime juridique défini à l'**article 6** des conditions particulières.

Il est précisé que la numérotation des lots pourra varier dans le cadre du règlement de copropriété ou d'association syndicale libre, sans qu'il en résulte une modification matérielle de ceux-ci par rapport aux plans visés et annexés à l'acte de vente.

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, notamment, sous celles suivantes auxquelles **le Réservataire** devenu **ACQUEREUR** sera tenu :

1°/ de profiter des servitudes actives et de supporter celles passives, le tout à ses risques et périls sans recours contre la **Société de Promotion** ; et sauf à tenir compte de celles qui pourraient être révélées par les documents d'urbanisme ;

2°/ dans le cas d'une copropriété, de respecter les obligations résultant du règlement de copropriété de l'immeuble dont dépendent les biens ;

3°/ de faire son affaire personnelle, le jour de l'entrée en jouissance, de la souscription d'une police d'assurances contre l'incendie *a minima*, étant entendu que la **Société de Promotion** procèdera à la résiliation de son assurance le lendemain même de la livraison ;

4°/ d'acquitter à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, charges et contributions de toute nature mis ou à mettre sur les biens vendus, les charges de copropriété ainsi que les redevances et cotisations pouvant le cas échéant concerner l'eau, le gaz et l'électricité. Etant précisé qu'il appartient aux parties dans le cas de services collectifs avec comptage individuel, pour régler éventuellement les rapports entre elles, de procéder aux relevés nécessaires relativement à ces fournitures.

II – CONSISTANCE et CARACTERISTIQUES TECHNIQUES de l'IMMEUBLE

La consistance et les caractéristiques de l'immeuble résultent :

- De la notice descriptive sommaire ci-avec produite ;
- Du plan prévisionnel des locaux choisis par le **Réservataire**.

Il est précisé que ces documents sont indicatifs et sont susceptibles de recevoir des modifications de détail jusqu'à la mise au point des plans d'exécution définitifs, ou lors de la phase des travaux pour des raisons d'ordre technique et administratif.

Les autres documents commerciaux, représentations graphiques dans l'environnement et effets de relief par exemple, implantation des végétaux, etc... ne sont pas de nature contractuelle.

Le réservant se réserve le droit d'apporter des modifications au niveau des matériaux pour des raisons liées à l'approvisionnement ou à la conformité, à valeur et qualité égales à celles définies au programme.

II.bis – SITUATION de l'IMMEUBLE au-regard des RISQUES MAJEURS

Un état des servitudes risques et pollutions est produit en appui des conditions particulières, relativement à la situation de l'immeuble. *Il est établi sur la base d'informations connues de la Préfecture du département sur lequel se situe la Commune, et communiquées par ladite Commune sur laquelle se situe l'immeuble selon l'existence ou non d'un DCS (dossier communal de synthèse des risques majeurs).*

L'état des servitudes risques et pollution est systématiquement mis à jour en appui de la signature d'actes sous-seing privés ou authentiques. Le **Réservataire** ne saurait être tenu pour responsable d'informations incomplètes, erronées ou dont la mise à jour n'a pas été réalisée par les institutions publiques.

Le **Réservataire** déclare parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'immeuble que le **Réservant** se propose d'édifier ;

III - REALISATION de la VENTE en l'ETAT FUTUR d'ACHEVEMENT

Le **Réservant** notifiera au **Réservataire**, et conformément à l'article R.261-30 du Code de la construction et de l'habitation, un mois au moins avant la signature de l'acte authentique de vente, le projet de cet acte par lettre recommandée avec A.R. Le **Réservataire** peut toutefois demander que l'acte de vente soit signé, quand bien même le **Réservant** ne lui aurait pas encore notifié le projet d'acte de vente.

Faute par le **Réservataire** d'avoir signé à la date fixée par le **Réservant** à l'article 12, et à défaut de résiliation amiable, sommation sera faite au **Réservataire** huit jours (8 jours) à l'avance, de se présenter à jour et heure fixes devant le notaire de l'opération.

S'il n'y a pas régularisation de l'acte, la vente devient caduque ; il s'ensuit que :

→ Le dépôt de garantie reste acquis au **Réservant** et la résiliation intervient automatiquement sans autres formalités ;

→ Le **Réservant** reprend immédiatement la libre et entière disposition des locaux objets de la présente et de ce fait toute latitude dans la commercialisation ;

→ Les frais, droits divers et honoraires de l'acte authentique d'acquisition et ceux que le **Réservataire** entend solliciter pour financer toute ou partie de l'acquisition, restent à sa charge. Il en est de même que la quote-part des frais lui revenant dans l'acte de dépôt des pièces, mise au point de l'état descriptif de division au titre du règlement dans le cas d'une copropriété.

IV – PRIX

Le **prix de vente** consenti est accepté par les parties tel que figurant à l'article 7 des conditions particulières. Il s'entend TVA comprise, au taux en vigueur au jour de la signature du présent contrat, toute variation ultérieure étant supportée par le **Client**.

Le prix est **ferme, définitif et non révisable** si l'acte authentique est signé par le **Réservataire** dans les délais requis aux conditions particulières, et sauf mention contraire dans ces dernières. Il ne tient pas compte de frais et travaux suivants :

1°- des frais d'acte notarié de vente y compris frais de publicité foncière, dépôts de pièces, honoraires d'établissement, frais de publication du règlement de copropriété et/ou de statuts d'ASL, état descriptif de division, etc...

2°- s'il y a lieu des frais d'emprunt du **Réservataire** avec ses annexes ;

3°- des travaux personnels décidés par le **Réservataire** au titre des options et commandes directes pour des biens meubles ;

4°- si l'immeuble à édifier est en copropriété, des charges de copropriété de l'immeuble, fractions des charges communes afférentes aux lots vendus ;

5°- du montant correspondant aux variations de tous impôts et taxes, participations ou autres charges et redevances à créer et non connus à la date de ce jour, afférents à l'immeuble.

V - MODALITES de PAIEMENT et FINANCEMENT du PRIX

Le prix sera réglé au fur et à mesure de l'avancement des travaux, sous la forme d'appels de fonds de la part de la **Société de Promotion**, et selon l'échelonnement suivant prévu à l'**art. 9**.

Selon l'art. R.216.14 du Code de la Construction et de l'Habitat, toute somme devenue exigible et non réglée dans un délai de dix jours (10 jours) à compter de la demande faite au **Client** acquéreur, est passible d'une pénalité de 1% par mois de retard, tout mois commencé étant intégralement compté. Le Réservataire, s'il sollicite un prêt pour financement de tout ou partie du projet, autorisera les établissements prêteurs à verser des fonds appelés directement à la Banque par la **Société de Promotion** vendeuse, de manière régulière et sur production d'une attestation d'avancement des travaux établie par l'Architecte ou le Maître d'œuvre de l'opération. La Banque est désignée à l'**art. 8 « prêt immobilier »**.

VI - MODALITES JURIDIQUES DE LA VENTE

Forme : le **Réservant** vendra en état futur d'achèvement le bien objet du présent contrat, 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.

De convention expresse entre les parties, au cas où il résulterait de l'attestation du maître d'œuvre d'exécution ou de l'architecte ou que l'ensemble immobilier dont dépend le bien objet des présentes est au stade de la mise à disposition au moment de la réalisation des présentes par acte authentique, le contrat à régulariser serait un contrat de vente d'immeuble d'un programme achevé, avec impossibilité matérielle de retenir tout ou partie des options éventuellement proposées.

Garantie d'achèvement extrinsèque : conformément aux dispositions de l'article L. 261-11 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 R. 261-17 à R. 261-24-1 du Code de la construction et de l'habitation (ci-après reportés in extenso), 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 l'article R. 261-23 du même code.

Article R 261-17

"La garantie de l'achèvement de l'immeuble résulte soit de l'existence de conditions propres à l'opération, soit de l'intervention, dans les conditions prévues ci-après, d'une banque, d'un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier, d'une entreprise d'assurance agréée à cet effet ou d'une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi modifiée du 13 mars 1917, ayant pour objet l'organisation du crédit au petit et moyen commerce, à la petite et moyenne industrie.

La garantie de remboursement est donnée par l'un des organismes indiqués à l'alinéa ci-dessus."

Article R 261-21

"La garantie d'achèvement donnée par les établissements indiqués à l'article R.261-17 prend la forme:

a) - Soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au vendeur ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Cette convention doit stipuler au profit de l'acquéreur ou sous-acquéreur le droit d'en exiger l'exécution

b) Soit d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'acquéreur, solidairement avec le vendeur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Les versements effectués par les établissements garants au titre des a) et b) ci-dessus sont réputés faits dans l'intérêt de la masse des créanciers."

Article R 261-24

"La garantie d'achèvement ou de remboursement prend fin à l'achèvement de l'immeuble. Cet achèvement résulte soit de la déclaration certifiée par un homme de l'art, prévue à l'article R.460-1 du Code de l'Urbanisme, soit de la constatation par une personne désignée dans les conditions prévues par l'article R.261-2."

Conformément aux articles 1642-1, 1646-1, 1648-2, 1792, 1792-1, 1792-2, 1793-3 et 2270 du Code civil, les garanties légales s'appliquant en VEFA sont les suivantes :

- **La garantie des vices et des 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 accorde à l'acquéreur 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.

- **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 sa réception.

- **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 de l'immeuble, 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.

VII - DEPOT de GARANTIE

Le dépôt de garantie sera restitué au Réservataire dans les cas suivants :

- Dans le cas où les conditions juridiques, techniques et financières permettant la réalisation de l'opération n'étant pas réunies, ou que l'économie générale du projet serait remise en cause, le Réservant n'offrirait pas la vente dans le délai ci-dessus spécifié (article III des conditions générales), le montant du dépôt de garantie sera purement et simplement remboursé par le dépositaire au Réservataire étant précisé qu'en raison même du caractère éventuel de la réalisation de l'opération le Réservataire ne pourra prétendre à rien de plus que ce remboursement.
- **Dans le cas où le Réservataire renoncerait à acquérir pour cause de non-obtention du prêt** par lui sollicité, **le dépôt de garantie lui serait restitué** dans un délai d'un mois sans intérêts, ce dépôt demeurant indisponible, incessible et insaisissable au titre de l'art. L.261.15 du Code de la Construction et de l'Habitation. Dans ce cas, le Réservataire devra notifier, par LRAR, sa demande motivée de remboursement au Réservant et au dépositaire. À défaut de contestation par le Réservant dans le délai de 15 jours après émission de la demande, le dépositaire devra rembourser le dépôt, sans retenue ni pénalité, dans le délai maximum de trois mois à compter de la demande du Réservataire. En cas de contestation de la part du Réservant, l'indisponibilité ne cessera qu'après décision de justice.
- Dans le cas où le **Réservataire** userait de sa faculté de rétractation, **le dépôt de garantie lui serait restitué dans un délai de 21 jours à compter du lendemain de la date de rétractation.**

Le dépôt de garantie sera conservé par le Réservant dans les cas suivants :

Le dépôt de garantie restera acquis au **Réservant**, et le bien levé de toute obligation de réservation au profit du **Réservataire**, dans les cas suivants :

- En cas de non-réalisation de la vente, faute pour le **Réservataire** d'avoir signé l'acte de vente dans les délais stipulés à l'**art. 12**, et sauf prorogation dûment acceptée par le **Réservant**, le défaut de régularisation de l'acte au jour et à l'heure indiqués par nouvelle lettre de convocation en forme recommandée avec accusé de réception ainsi que pour tout autre cas mettant en cause le projet dont le Réservant n'est pas à l'origine ;

- Si le **Réservataire** ne justifie pas avoir effectué les formalités de demande de prêt dans les conditions déterminées aux présentes conditions générales.

Reproduction des textes légaux conformément aux exigences de l'article R. 261-27 du Code de la construction et de l'habitation :

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 2 ans, aucun dépôt ne peut être exigé si le délai excède 2 ans."

Article R 261.29

*"Le dépôt de garantie est fait sur 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 même un ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire".*

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 dans le contrat préliminaire ;

" b) si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10% aux prévisions dudit contrat,

" c) si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé,

" d) si l'immeuble ou la part de l'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente, dans la consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus, une réduction de valeur supérieure à 10%".

VIII - ACHEVEMENT et LIVRAISON

Le **Réservant** déclare qu'il n'entreprendra la construction de l'immeuble qu'après que les conditions préalables énoncées en III auront été remplies.

Le délai prévisionnel d'achèvement des travaux est indiqué à l'**art. 13**, étant précisé que la notion d'achèvement s'entend conformément aux dispositions de l'article R. 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et qu'il sera constaté dès lors que seront exécutés les ouvrages et installés les éléments d'équipements permettant une utilisation des biens réservés conforme à leur destination.

Toutefois ce délai sera, le cas échéant, prorogé du double de jours que la durée de l'évènement de force majeure considéré, avec une éventuelle prorogation supplémentaire en cas de nécessité de réorganisation du chantier.

En cas d'intempéries, au sens de la réglementation du travail sur les chantiers de bâtiments, le délai sera au minimum prorogé du double du nombre des jours d'intempéries que le vendeur s'engage à justifier.

Pareille prorogation de délai s'applique :

- En cas de grève générale ou particulière au secteur du bâtiment ou à ses industries annexes,
- En cas d'inondations ou d'incendies ayant effectivement affecté l'immeuble
- En cas de la survenance d'une catastrophe naturelle
- En cas de mouvements sociaux ayant empêché la poursuite de l'exécution des travaux.
- En cas de défaillance d'une entreprise reconnaissant expressément son impossibilité de répondre à ses obligations, de l'ouverture d'une procédure collective à l'égard d'une entreprise ainsi que du décès d'un entrepreneur,
- En cas de retards résultant d'accidents de chantiers, d'anomalies du sous-sol, d'injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux,
- En cas de retards imputables aux compagnies concessionnaires de service public ou mission de service public (ENEDIS, ENGIE, Poste, Télécommunications, VEOLIA, etc...), les retards imputables aux travaux devant être réalisés par les services publics,
- En cas de troubles résultant d'hostilités, mouvements de rues, révolutions, attentats, incendie,

- En cas d'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 difficultés d'approvisionnement en matériaux et matériels en raison de difficultés ou tensions sur le marché local, national ou mondial.
- En cas de délivrance tardive de l'autorisation de monter la grue, ou de toute autre cause légitime de suspension de délai.

Les événements suscités auraient dès lors pour effet de différer la date de livraison d'un temps égal au double de celui pendant lequel l'évènement considéré aura perturbé directement ou par ses répercussions, le déroulement normal des travaux.

Les parties communes pourront être achevées dans un délai supplémentaire de trois mois (3 mois) à compter de l'achèvement des parties privatives. En outre dans le cas de construction par tranches de travaux, l'achèvement de l'ensemble n'étant pas simultanée, le **Client** devra supporter les inconvénients susceptibles de résulter de l'exécution des travaux d'achèvement et de parachèvement du programme sans indemnité ni contrepartie.

Pendant toute la durée des travaux, le **Client** s'interdit formellement de pénétrer sur le chantier, la **Société de promotion** rappelant ici que le chantier est interdit de visite au public. S'il passait outre cette interdiction, ce serait à ses risques et périls, la **Société de promotion** n'entendant courir aucune responsabilité en cas d'accident, et le **Client** risquant un cas d'entrave tel que ci-dessus évoqué.

IX- MISE à DISPOSITION du BIEN

Le **Client** pourra prendre possession du bien qu'il aura acquis après l'achèvement des travaux indiqués à l'**art. 13**, livraison, remise des clés et paiement intégral du prix.

X - ASSURANCES

Conformément à la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978, codifiée aux articles L.242-1 et L.241-1 et suivants du Code des assurances, le **réservant** s'engage à souscrire auprès d'une Compagnie d'assurance :

- Une assurance "Dommages-Ouvrage" (D.O.) concernant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens objet des présentes, les justificatifs étant annexés à l'acte authentique.
- Une police d'assurance de responsabilité "Constructeur Non Réalisateur" (CNR) ou une police « Promoteur » de même transmise au notaire.

XI - CONDITIONS de la VENTE en cas de REALISATION

La vente sera réalisée avant achèvement des constructions. En conséquence, elle sera consentie notamment sous les charges et conditions suspensives suivantes :

1°- La vente a lieu en cas d'acquisition foncière du terrain, constituant l'assiette de réalisation du programme.

2°- La vente aura lieu avec garantie de contenance tel que décrit au II de l'article CONDITIONS GENERALES.

3°- Les locaux seront transférés libres de tous droits réels.

4°- Les locaux seront vendus dans l'état conforme aux plans et devis descriptifs de la construction, sous réserve des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter aux constructions, pour des raisons d'ordre technique ou administratif.

5°- Le Réserveur s'engage à terminer les travaux et notamment lever les réserves éventuelles ; pour ce faire elle conservera la qualité de maître d'ouvrage.

6°- Le Réserveur sera tenu à l'égard du **Client** au cas de réalisation de la vente, de la garantie des défauts des biens et droits immobiliers vendus, dans les termes des articles 1642-1, 1646-1, 1648-2, 1792, 1792-1, 1792-2, 1793-3 et 2270 du Code Civil comme cela était précisé à l'article VI des conditions générales. Elle ne sera tenue que des garanties dues par le vendeur d'immeuble à construire à l'exclusion de toutes autres et notamment il ne sera tenu à aucune autre obligation de garantie des vices au sens des articles 1641 et 1649 du Code Civil, si ce n'est que dans les limites et conditions fixées ci-dessus.

7°- Le **Client** n'aura la jouissance des locaux à lui vendus et droits immobiliers qu'à l'achèvement desdits biens et droits immobiliers-et à la condition de s'être libéré du paiement intégral du prix.

8° - L'obtention de la garantie financière d'achèvement telle que précisé à l'article 3, paragraphe VI des présentes.

XII – REGIME de la COPROPRIETE

Si l'immeuble à édifier est destiné à être vendu par fractions, sous le régime de la copropriété (précision portée à l'**art. 6** « Régime juridique »), conformément à la Loi du 10 Juillet 1965 modifiée et ses décrets d'application, il sera établi un règlement de copropriété et un état descriptif de division qui seront déposés au rang des minutes du notaire de l'opération, et adressés au réservataire au plus tard avant la signature de l'acte authentique de vente. L'acquéreur sera membre de droit du syndicat de copropriétaire.

Avertissement : S'agissant de la première vente après mise en copropriété, l'**ACQUEREUR** s'engage à supporter sa quote-part dans les frais d'établissement de l'état descriptif de division - règlement de copropriété. Cette quote-part correspond par ailleurs aux millièmes présentement acquis, qui viendra s'ajouter aux frais.

XIII - FACULTE de RETRACTATION (Réservataire non professionnel)

Le présent acte ayant pour objet l'acquisition par un non professionnel de l'immobilier, il est donné au **Réservataire** la **possibilité de faire usage du délai de rétractation** tel que visé à l'art.L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, à moins que ce dernier n'ait contracté sur une foire ou un salon, tels que visés par l'article L224-59 du Code de la Consommation.

Dans le respect du cadre législatif précité, un formulaire de rétractation est inséré en Annexe 2 du présent contrat.

XIV – NOTIFICATION

Conformément à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, reproduit à l'article XVI ci-après, le présent contrat de réservation sera adressé par le réservant au réservataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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

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

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

XV - NEGOCIATION

En cas de négociation du fait d'un mandataire du Réserveur, le montant de la négociation est inclus dans le prix indiqué ci-dessus. En conséquence, le Réserveur aura seul la charge de sa rémunération.

XVI – MENTIONS LEGALES OBLIGATOIRES

Extrait de dispositions du Code de la construction et de l'habitation applicables :

Article L271-1

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

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

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

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

« Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de dix jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux 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 L271-2

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

« Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation. »

« Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours. »

« Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus. »

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

Article R 261.15

"Il est restitué dans le délai de trois mois, au déposant si le contrat n'est pas conclu du fait du vendeur, si la condition suspensive prévue par l'article de la loi n° 79 596 du 13 juillet 1979 n'est pas réalisée, ou si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux précisions du contrat préliminaire.

XVII – TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES

En sa qualité de responsable de traitement, le RESERVANT 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, et au Règlement Européen n°2016/679 du 27 avril 2016 dit « Règlement Général sur la Protection des Données » ou « RGPD », applicable à compter du 25 mai 2018.

Cette réglementation concerne la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données. Elle fixe le cadre juridique applicable aux traitements de données à caractère personnel.

Le RESERVATAIRE est informé que les informations collectées par le RESERVANT 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.

Le RESERVANT 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.

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 RESERVANT 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 RESERVATAIRE 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 adressant, au choix :

- Un courrier électronique à : contact.rgpd@angelotti.fr.
- Un courrier postal à l'adresse suivante : GROUPE IMMOBILIER ANGELOTTI, 180 rue de la Giniessie - 34500 BEZIERS, à l'attention du Référent au Traitement des Données Personnelles.

Le RESERVATAIRE dispose enfin du droit d'introduire une réclamation auprès de l'autorité de contrôle, à savoir la Commission Nationale Informatique Libertés. (www.cnil.fr)

Le RESERVANT 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 RESERVANT de ses droits en justice.

Par la signature du présent contrat, le RESERVATAIRE donne son consentement à la collecte et au traitement des données personnelles le concernant, en vue des finalités indiquées précédemment. Le RESERVATAIRE 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 L. 223-1 du Code de la consommation, l'acquéreur 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/>.

XVIII - MEDIATION

En application de l'article L. 211-3 du Code de la consommation, le réservataire est informé que, en tant que consommateur, il a le droit de recourir à la procédure de médiation de la consommation en cas de litige qui pourrait l'opposer au Réservant.

Le processus de cette médiation est précisé par les articles L. 612-1 à L. 612-5 et R 612-1 à R. 612-5 du Code de la consommation, lesquels prévoient notamment que :

- La médiation est gratuite pour le consommateur à l'exception des frais prévus aux 3° et 4° de l'article R. 612-1 du Code de la consommation ;
- Le réservataire doit justifier avoir tenté, au préalable, de résoudre son litige directement auprès du réservant par une réclamation écrite ;
- Le médiateur doit être saisi dans un délai de un an à compter de sa réclamation écrite auprès du réservant ;

- Le médiateur, qui doit être inscrit sur la liste des médiateurs agréés par la commission d'évaluation et de contrôle de la médiation, accomplit sa mission avec diligence et compétence, en toute indépendance et impartialité, dans le cadre d'une procédure transparente, efficace et équitable.
- Le nom du médiateur dont relève le réservant et auquel peut s'adresser le consommateur est MEDIMMOCONSO, qui peut être saisi par voie postale à l'adresse suivante :
Association MEDIMMOCONSO, 3 avenue Adrien Moisant - 78400 Chatou ou depuis son site internet « <http://medimmoconso.fr/> »

XIX – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au Tribunal Judiciaire de la situation du BIEN.

Art. 4 - PROGRAMME GENERAL

Le Réservant souhaite entreprendre la construction d'un immeuble composé de 16 logements élevé de 2 étages sur un rez-de-chaussée et 20 stationnements.

Les logements pourront être destiné :

- o A l'usage d'habitation en résidence principale ou secondaire

Nom de l'opération : Résidence « NACRE »

Adresse : 3, avenue de la Lagune de Thau, ZAC TERRA OSTREA – ML 2

Réf. Cadastre : Section CA Numéro 168 – 175 - 177

Contenance approximative du terrain : 1 355 m²

Permis de construire n°PC 034 150 23 V0049

Date du dépôt de la demande de PC : 04.12.2023

Date d'obtention du PC : 29.03.2024

Art. 5 – BIEN(S) RESERVE(S)

Appartement n° :	Stationnement n° :
	Catégorie A – Catégorie B (<i>barrer le mention inutile</i>)
Superficie habitable* :	m ²
Surface jardin, terrasse balcon ou loggia* :	m ²

* Indicative

Le réservataire déclare que pour le bien ci-dessus désigné :

- Demander le bénéfice de la réduction d'impôt Pinel visée à l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts (CGI)
- Ne pas demander le bénéfice de la réduction d'impôt Pinel visée à l'article 199 novovicies du CGI

Cocher la case qui convient

Dans le cas où le réservataire demande le bénéfice de la réduction d'impôt Pinel :

Le réservataire est informé que les frais et commissions directs et indirectes **payés par le réservant** aux intermédiaires listés au X bis de l'article 199 novovicies du CGI, sont estimés à :

..... €, représentant % du prix de revient.

Art. 6 - REGIME JURIDIQUE

COPROPRIETE

Régime de la copropriété régi par la Loi du 10 Juillet 1965 modifiée et textes subséquents.

Sont donc à prévoir à la signature de l'acte authentique, outre les frais d'enregistrement et annexes, quote-part de l'impôt foncier ; fond de roulement et frais d'actes établis pour son compte; quote-part de frais de dépôts de pièces, frais divers.

Art. 6 bis - CLAUSES PARTICULIERES

La réalisation sera conforme à la REGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE 2020 et respectera les seuils d'émissions carbone qui entreront en vigueur en 2025.

Art. 7 - PRIX

Le prix de vente convenu entre les parties est de :

	EUROS T.T.C.
Prix de vente appartement :	€
Prix de vente stationnement 1 :	€
Prix de vente stationnement 2 :	€
Soit un total de : EN CHIFFRES	€
EN LETTRES	Euros

Ce prix s'entend ferme et définitif, non révisable, commission d'agence incluse, **T.V.A. incluse** au taux actuellement en vigueur. En cas de variation du taux de la T.V.A. entre la date de ce jour et celle de l'acte authentique de vente, le prix ci-dessus subirait l'indice de cette variation.

Le prix ne tient pas compte de frais et travaux modificatifs éventuels ; les éventuelles modifications de prestations demandées par le réservataire feront l'objet d'un contrat séparé, sous réserve de l'étude de faisabilité et de l'accord préalable du réservant.

1°- des frais d'acte notarié de vente y compris les frais de publicité foncière, les honoraires d'établissement et les frais de publication du règlement de copropriété, état descriptif de division.

2°- s'il y a lieu des frais d'emprunt du **Réservataire** avec ses annexes ;

- 3°- des travaux personnels décidés par le **Réservataire** au titre des options et commandes directes pour des biens meubles ;
- 4°- si l'immeuble à édifier est en copropriété, des charges de copropriété de l'immeuble, fractions des charges communes afférentes aux lots vendus ;
- 5°- du montant correspondant aux variations de tous impôts et taxes, participations ou autres charges et redevances à créer et non connus à la date de ce jour, afférents à l'immeuble.

Art. 8 - PRÊT IMMOBILIER et CONDITIONS SUSPENSIVES

Le **Réservataire** paye le prix de la vente formant l'objet du présent contrat de réservation :
(Veuillez cocher la case correspondant à votre situation) :

- En totalité de ses deniers personnels

Dans ce cas, le **Réservataire** reproduit la mention manuscrite suivante, **seulement si celui-ci paye le prix de vente de l'immeuble en totalité avec ses deniers personnels** :

Le réservataire déclare que l'apport est constitué de :

« Je déclare que le prix convenu sera payé sans l'aide d'aucun prêt, et je reconnais avoir été informé que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir des dispositions de l'article L.313-41 du Code de la consommation, relatifs à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier. »

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

Signature du RESERVATAIRE

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

Signature du CO-RESERVATAIRE

OU :

- Pour partie de ses deniers personnels, et /ou, à l'aide d'un ou plusieurs emprunts :
- Somme correspondant au montant des deniers personnels apportés : €
 - Somme correspondant au montant de l'emprunt contracté : €
Durée de l'emprunt : ans
Taux : %
Nom de la Banque, Prêteur :

Le réservataire déclare que l'apport est constitué de :

Dans ce cas, conformément à l'article L.313-40 du Code de la consommation, le présent contrat de réservation est soumis à la condition suspensive légale d'obtention des prêts.

Le **Réservataire** s'oblige également à effectuer sa demande de prêt dans un délai d'un mois, celui-ci courant à compter de la date de la signature du contrat de réservation. Il présente, à cet effet, le justificatif de l'établissement de crédit de sa demande de prêt, au **Réservant**.

Si toutefois le **Réservataire** n'a pas déposé de demande de prêt auprès d'un ou plusieurs établissements de crédit dans ce délai d'un mois, ou si le **Réservataire** se refuse à répondre dans le délai requis à la mise en demeure de justifier de cette démarche auprès du **Réservant**, le présent contrat devient caduc. En conséquence, les parties sont déliées de leurs propres engagements résultant des présentes.

Dans un tel cas, le **Réservataire** ayant manqué à son obligation, est considéré comme fautif. Il répond de sa faute ou de sa négligence par l'absence de remboursement du **Réservant** du dépôt de garantie consigné chez le notaire.

Le **Réservataire** notifie au **Réservant**, dans un délai de deux mois suivant le dépôt de la demande de prêt, les offres ou refus de prêts.

A défaut de notification dans le délai de quarante-huit heures suivant la réception de l'offre (ou des offres), le contrat de réservation devient caduc sans accomplissement de formalité. Le **Réservant** conserve également le dépôt de garantie dans une telle hypothèse.

La condition suspensive d'octroi du prêt est réalisée à compter du jour de la présentation, par le **Réservataire**, d'une offre d'un établissement de crédit. L'offre est régulière dès lors qu'elle correspond aux caractéristiques du financement de l'opération définies par l'emprunteur, le **Réservataire**, et non suivie de sa rétractation.

En cas d'absence de réalisation de la condition, le **Réservant** restitue le dépôt de garantie au **Réservataire**, sauf dans l'hypothèse d'une faute de ce dernier, telle que décrite ci-dessus.

L'absence de restitution du dépôt de garantie s'applique également lorsque le **Réservataire** fait de l'obtention du prêt son affaire personnelle en refusant du **Réservant** son engagement à faire obtenir le prêt au **Réservataire**, ou que ce dernier refuse de signer l'acte authentique pour une autre raison que l'une de celles évoquées ci-dessus.

Le présent contrat de réservation est conclu aux conditions suspensives suivantes au profit du **Réservant** :

- Acquisition foncière du terrain,
- Purge des délais de recours des tiers et recours administratifs relatifs au permis de construire,
- Eventuelle obtention et purge des recours relatifs aux permis de construire modificatif et autres adaptations postérieures.

En cas de survenance de l'une ou l'autre de ces situations, le **Réservant** se réserve la faculté d'annuler ou de différer la réalisation du projet objet des présentes.

Art. 9 - ECHELONNEMENT du PAIEMENT du PRIX

Les parties conviennent que le prix du logement TTC sera payable de la façon suivante :

A l'avancement des Travaux	% Appel de Fonds	% Cumulé
Déclaration d'ouverture de chantier	5%	5%
Terrassement pour fondations en cours	20%	25%
Achèvement des fondations	10%	35%
Achèvement du plancher haut RDC	20%	55%
Mise hors d'eau	15%	70%
Mise hors d'air	20%	90%
Achèvement	4%	94%
Livraison du logement	6%	100%

Art. 10 - NOTAIRE de l'OPERATION

Le Notaire de l'opération est Maître BOUSSOT-PALADEL, titulaire d'un office notarial sis à MARSEILLAN, Avenue Victor Hugo



Notaire du réservataire (s'il y a lieu) :
Coordonnées :

Participation OUI/NON

Procuration OUI/NON

Art. 11 - DEPÔT de GARANTIE

En **contrepartie de la présente réservation**, le réservataire verse pour dépôt de garantie **2% du prix de vente**, soit la somme de : **Euros**
versée par virement sur le compte du Notaire de l'opération, ci-dessus désigné, à défaut duquel la présente réservation serait sans effet.

	Relevé d'Identité Bancaire								
	Relevé d'Identité Bancaire DRFIP LANGDOC ROUSSILLON HERAUL 334 ALL. H.II DE MONTMORENCY 34954 MONTPELLIER CEDEX 2								
Cadre réservé au destinataire du relevé	Domiciliation : SIEGE SOCIAL								
SCP TEISSERENC BONESTEVE F BOUSSOT PALADEL L 26 AVENUE VICTOR HUGO NOTAIRES ASSOCIES 34340 MARSEILLAN	<table border="1"><tr><td>Code Banque</td><td>Code Guichet</td><td>N° de compte</td><td>Clé RIB</td></tr><tr><td>40031</td><td>00001</td><td>0000169917S</td><td>64</td></tr></table>	Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB	40031	00001	0000169917S	64
Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB						
40031	00001	0000169917S	64						
<small>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.</small>	Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN) FR4240031000010000169917S64 Identifiant International de la banque (BIC) CDCGFRPPXXX								

Le dépôt de garantie constitue une somme qui s'impute 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.

Les cas de restitution pour renonciation ou de conservation sont prévus au point VII des conditions générales. La restitution des sommes a lieu dans les trois mois de la demande du **Réservataire**, lorsque l'un des critères de l'article R261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation est rempli.

En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes tel que prévu par permettant aux parties de se départir de leur engagement, **le Réservataire** en s'en dessaisissant et le **Réservant** en restituant le double.

Art. 12 - DATE de SIGNATURE de l'ACTE AUTHENTIQUE

La signature de l'Acte authentique, sous réserve des diligences et conditions suspensives, devra intervenir au plus tard :

- **Dans les 2 mois** suivant le démarrage des travaux, pour le cas où la déclaration d'ouverture de chantier n'a pas encore été déposée auprès de la Ville de MARSEILLAN au jour de la signature des présentes.
- **Dans les 4 mois** suivant la signature des présentes pour le cas où la déclaration d'ouverture de chantier a d'ores et déjà été déposée auprès de la Ville de MARSEILLAN.

Le **Réservant** notifiera au **Réservataire**, un mois au moins avant la signature de l'acte authentique de vente, le projet de cet acte par lettre recommandée. Le **Réservataire** peut toutefois demander que l'acte de vente soit signé, quand bien même le **Réservant** ne lui aurait pas encore notifié le projet d'acte de vente.

Faute par le **Réservataire** d'avoir signé à la date fixée par le **Réservant**, et à défaut de résiliation amiable, sommation sera faite au **Réservataire** huit (8) jours à l'avance, de se présenter à jour et heure fixes devant le notaire ci-dessus désigné.

S'il n'y a pas eu régularisation de l'acte, la vente devenant caduque :

- Le dépôt de garantie reste acquis au **Réservant** sans autre formalité ;
- Le **Réservant** reprend immédiatement la libre et entière disposition des locaux objets de la présente, et de ce fait toute latitude dans la commercialisation

Art. 13 - DELAI d'ACHEVEMENT des TRAVAUX

La date prévisionnelle d'achèvement des locaux faisant l'objet du présent contrat, au sens de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, est prévue **au 2^{ème} trimestre 2026 soit au plus tard le 30 juin 2026.**

Toutefois ce délai sera, le cas échéant, majoré des délais portés à l'art. VIII des conditions générales.

Art. 14 - DELAI DE RETRACTATION (acquéreur non professionnel)

Le présent acte sous seing privé ayant pour objet l'acquisition par un non professionnel de l'immobilier, il est donné au **Réservataire** la possibilité de faire usage du délai de rétractation selon les modalités prévues à l'art. L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le **Réservataire** a la faculté de se rétracter sans avoir à se justifier, dans le délai de dix jours (10 jours) à compter du lendemain de la notification des présentes, par lettre recommandée avec accusé de réception ou tout autre moyen présentant des garanties équivalentes. En cas de rétractation, le **Réservataire** adresse au **Réservant** le formulaire de rétractation joint au contrat en Annexe 2, dûment rempli et au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

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.

Art. 15 - PIECES REMISES

Le Réservataire reconnaît avoir reçu :

- ✓ Notice d'information précontractuelle
- ✓ Formulaire de rétractation
- ✓ Plan de masse
- ✓ Etat des risques et pollutions
- ✓ Plan provisoire des locaux réservés
- ✓ Notice descriptive sommaire
- ✓ Note d'information PINEL +
- ✓ Plans d'accès aux terrasses

Art. 16 - RECOMMANDATION au RESERVATAIRE

En vue de la préparation du projet d'acte authentique, il est recommandé de transmettre au plus tôt les éléments suivants :

Dans tous les cas :

- Copie des pièces d'identité de tous les réservataires.

Personnes mariées :

- Photocopie du livret de famille
- Photocopie du contrat de mariage

Personnes divorcées :

- A défaut de mention au livret, copie du jugement ou des documents confirmant l'instance en cours.

Personnes pacsées :

- Convention de PACS
- Photocopie de l'attestation du greffe du TGI indiquant l'existence d'un PACS s'il y a lieu

Société :

- statuts
- extrait Kbis

Et les parties ont signé les présentes conditions particulières du contrat de réservation, après lecture.

Fait à, le/...../.....en **trois exemplaires** originaux.

Le RESERVANT

Lu et approuvé

Signature

Le RESERVATAIRE

Lu et approuvé

Signature(s)

Le CO-RESERVATAIRE

Lu et approuvé

Signature

PLAN DE MASSE COMMERCIAL



ANNEXE 1

NOTICE D'INFORMATION PRECONTRACTUELLE Art. L111-1 et R111-1 du code de la consommation

Commentaires : L'article L.111-1 du code de la consommation pose le principe d'une obligation d'information précontractuelle du consommateur par le professionnel.

Ces dispositions sont d'**ordre public**, c'est à dire qu'il n'est pas possible d'y déroger contractuellement (Art. L.111-8).

La méconnaissance de cette obligation est sanctionnée par une **amende administrative d'un montant plafonné à 15 000€** (par contrat/logement) pour les personnes morales (Art. L.131-1).

En cas de litige, **il appartient au professionnel de prouver qu'il a exécuté cette obligation** (Art. L.111-5).

Le code de la consommation fixe la liste des informations qui doivent être ainsi communiquées au consommateur, **de manière lisible et compréhensible** (Art. L.111-1 et R.111-1), avant la conclusion de tout contrat et qui peuvent être délivrées dans une notice remise au consommateur, par tout moyen.

Les informations requises sont les suivantes :

- « 1° *Les caractéristiques essentielles du bien ou du service, compte tenu du support de communication utilisé et du bien ou service concerné ;*
- 2° *Le prix du bien ou du service, en application des articles L. 112-1 à L. 112-4 ;*
- 3° *En l'absence d'exécution immédiate du contrat, la date ou le délai auquel le professionnel s'engage à livrer le bien ou à exécuter le service ;*
- 4° *Les informations relatives à son identité, à ses coordonnées postales, téléphoniques et électroniques et à ses activités, pour autant qu'elles ne ressortent pas du contexte ;*
- 5° *S'il y a lieu, les informations relatives aux garanties légales, aux fonctionnalités du contenu numérique et, le cas échéant, à son interopérabilité, à l'existence et aux modalités de mise en œuvre des garanties et aux autres conditions contractuelles ;*
- 6° *La possibilité de recourir à un médiateur de la consommation dans les conditions prévues au titre Ier du livre VI. ».*

L'article R.111-1 précise les trois derniers points et prévoit que le professionnel communique au consommateur :

- « 1° *Son nom ou sa dénomination sociale, l'adresse géographique de son établissement et, si elle est différente, celle du siège social, son numéro de téléphone et son adresse électronique ;*
- 2° *Les modalités de paiement, de livraison et d'exécution du contrat ainsi que celles prévues par le professionnel pour le traitement des réclamations ;*
- 3° *S'il y a lieu, l'existence et les modalités d'exercice de la garantie légale de conformité mentionnée aux articles L. 217-4 à L. 217-13 et de celle des défauts de la chose vendue dans les conditions prévues aux articles 1641 à 1648 et 2232 du code civil ainsi que, le cas échéant, de la garantie commerciale et du service après-vente mentionnés respectivement aux articles L. 217-15 et L. 217-17 ;*
- 4° *S'il y a lieu, la durée du contrat ou, s'il s'agit d'un contrat à durée indéterminée ou à tacite reconduction, les conditions de sa résiliation ;*
- 5° *S'il y a lieu, toute interopérabilité pertinente du contenu numérique avec certains matériels ou logiciels dont le professionnel a ou devrait raisonnablement avoir connaissance ainsi que les fonctionnalités du contenu numérique, y compris les mesures de protection technique applicables ;*
- 6° *Les coordonnées du ou des médiateurs de la consommation compétents dont il relève en application de l'article L. 616-1. ».*

ANNEXE 2

DROIT DE RETRACTATION DU RESERVATAIRE [ET DU CO-RESERVATAIRE]

Veillez remplir le formulaire de rétractation si vous souhaitez vous rétracter du contrat.

Le délai de rétractation dont vous disposez est de dix jours, celui-ci courant à compter du lendemain de la remise du contrat en main propre ou du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée vous notifiant le contrat.

RESERVATAIRE :

CO-RESERVATAIRE :

Contrat de réservation signé le

A l'attention du RESERVANT :

AM PROMOTION, Société par actions simplifiée, au capital de 30 000€, dont le siège est à BEZIERS (34500), 180, rue de la Giniesse, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BEZIERS, sous le numéro 810 200 568,

Représentée par :

.....

Je/nous (*) vous notifie/notifions (*) par la présente ma/notre (*) rétractation du contrat portant sur la vente du bien résidence NACRE.

Lots réservés :

Je suis dans mon délai de rétractation

Après exercice de mon/notre (*) rétractation, je/nous (*) vous demande/demandons (*) de me/nous (*) restituer le dépôt de garantie, versé au titre de la réservation du bien.

Je vous adresse en pièce jointe à la présente demande mon Relevé d'Identité Bancaire pour le remboursement éventuel du dépôt de garantie.

Date :

Lieu :

Signature du RESERVATAIRE

Signature du CO-RESERVATAIRE

**Rayer la mention inutile*

ANNEXE 3

NOTIFICATION par voie électronique DU PROJET D'ACTE

Le **Réservataire** déclare accepter de recevoir par voie électronique ledit projet d'acte de vente ainsi que l'ensemble des pièces devant lui être remises sur l'adresse email suivante :

.....@.....

.....@.....

Par suite, le **Réservataire** reconnaît :

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

Date :

Lieu :

Signature du **Réservataire**

Signature du **Co-Réservataire** :

Article 1369-8 du Code civil

Une lettre recommandée relative à la conclusion ou à l'exécution d'un contrat peut être envoyée par courrier électronique à condition que ce courrier soit acheminé par un tiers selon un procédé permettant d'identifier le tiers, de désigner l'expéditeur, de garantir l'identité du destinataire et d'établir si la lettre a été remise ou non au destinataire.

Le contenu de cette lettre, au choix de l'expéditeur, peut être imprimé par le tiers sur papier pour être distribué au destinataire ou peut être adressé à celui-ci par voie électronique. Dans ce dernier cas, si le destinataire n'est pas un professionnel, il doit avoir demandé l'envoi par ce moyen ou en avoir accepté l'usage au cours d'échanges antérieurs.

Lorsque l'apposition de la date d'expédition ou de réception résulte d'un procédé électronique, la fiabilité de celui-ci est présumée, jusqu'à preuve contraire, s'il satisfait à des exigences fixées par un décret en Conseil d'Etat.

ANNEXE 4

NOTIFICATION PAR VOIE ELECTRONIQUE

Conformément à l'article 1127-5 du Code civil et de son décret d'application, pour l'exécution des notifications prévues au présent contrat, et notamment celle prévue à l'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation pour l'exercice du droit de rétractation, le réservataire accepte de recourir à la lettre recommandée électronique avec avis de réception. A cet effet, le réservataire accepte de communiquer son adresse email au réservant.

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 email 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'informerá, par courrier électronique, qu'une lettre recommandée électronique va lui être envoyée et qu'il a la possibilité, dans un délai de 15 jours à partir du lendemain de l'envoi de cette information de l'accepter ou de la refuser.

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

.....@.....
.....@.....

En conséquence, le **Réservataire** reconnaît que les notifications pourront intervenir par voie de notification électronique.

Date :

Lieu :

Signature du **Réservataire**

Signature du **Co-Réservataire** :

ANNEXE 5

VERSEMENT DU DEPOT DE GARANTIE

Le présent Contrat de Réservation lie le **Réservataire** au **Réservant**, en vue de l'acquisition du bien réservé, tel que décrit à l'article 4 des Conditions particulières.



Conformément au VII de l'article 3 et à l'article 11 du contrat de réservation, le **Réservataire** verse un dépôt de garantie, s'agissant de la contrepartie de la réservation.

Ce dépôt de garantie fait l'objet d'un virement sur le compte du Notaire de l'opération.

Le **Réservataire** donne ainsi l'autorisation à la Banque de procéder au virement du dépôt de garantie directement sur le compte du Notaire de l'opération, Maître Laurent BOUSSOT-PALADEL, notaire à MARSEILLAN, avenue Victor Hugo
Le dépôt de garantie est égal à 2% du prix de vente TTC, soit la somme de :

..... €.

Appartement n° :	Garage n° :
Parking n° :	Cellier n° :
Pour un prix total de :	

	Relevé d'Identité Bancaire								
	Relevé d'Identité Bancaire DRFIP LANGDOC ROUSSILLON HERAUL 334 ALL H.II DE MONTMORENCY 34954 MONTPELLIER CEDEX 2								
Cadre réservé au destinataire du relevé	Domiciliation : SIEGE SOCIAL								
SCP TEISSERENC BONESTEVE F BOUSSOT PALADEL L 26 AVENUE VICTOR HUGO NOTAIRES ASSOCIES 34340 MARSEILLAN	<table border="1"><thead><tr><th>Code Banque</th><th>Code Guichet</th><th>N° de compte</th><th>Clé RIB</th></tr></thead><tbody><tr><td>40031</td><td>00001</td><td>0000169917S</td><td>64</td></tr></tbody></table> <p>Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN) FR4240031000010000169917S64</p> <p>Identifiant International de la banque (BIC) CDCGFRPPXXX</p>	Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB	40031	00001	0000169917S	64
Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB						
40031	00001	0000169917S	64						
<small>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.</small>									

Date :

Lieu :

Signature du **Réservataire**

Signature du **Co-Réservataire**

Commentaires : L'article L.271-2 du CCH autorise expressément, à titre dérogatoire, le versement du dépôt de garantie, avant l'expiration du délai de rétractation, sauf s'il est dressé en la forme authentique.
Une fois perçu, le dépôt de garantie doit être consigné.
A été jugé nul le contrat de réservation au motif que le promoteur-vendeur avait conservé par devers lui le chèque du dépôt de garantie (Civ. 3e, 22 fév. 1995, N° 93-14853).

NOTE D'INFORMATION SUR LE DISPOSITIF PINEL +

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

Les conditions :

- Les contribuables domiciliés hors de France ou en France, y compris dans les DOM, qui acquièrent un logement neuf, directement ou via des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ou de sociétés civiles immobilières (SCI).
- La réduction d'impôt est limitée à deux logements au plus par an par foyer fiscal.
- Ouvrent droit à la réduction d'impôt les logements neufs achevés ou en l'état futur d'achèvement, répondant à des exigences de performance énergétique RE 2020, seuils 2025 et atteindre la classe A du Diagnostic de Performance Energétique.
- Ouvrent droit à la réduction d'impôt les logements ayant une ouverture de type fenêtre ou porte-fenêtre sur au moins deux façades d'orientations différentes pour les logements de type T3 et plus, ET ayant une surface habitable et une surface extérieure privative minimum définie selon le décret du 17/03/2022.
- Sont éligibles à cet avantage fiscal, les logements situés dans communes classées en zones A, A bis, et B1,

Les obligations :

- louer le bien non meublé, de manière continue, pendant une période qui, pour les logements acquis depuis le 1er septembre 2014, peut être modulée pour une durée de 6 ou 9 ans prorogeable, par période triennale, sans pouvoir toutefois dépasser 12 ans.
- Le logement doit être destiné à la résidence principale du locataire. Le contrat de location doit être signé dans les 12 mois suivant la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.
- Les logements acquis depuis le 1er janvier 2015 peuvent être loués à un ascendant ou un descendant (hors foyer fiscal).
- Des plafonds de loyers par m² est à respecter selon la zone d'investissement, l'année de la conclusion du bail et la date d'achat du bien. La surface à prendre en compte pour le calcul du loyer applicable, comme pour le coefficient S de la surface, est définie comme la surface habitable de l'appartement, majorée de la moitié des annexes plafonnées à 8 m².
- Des plafonds de ressources pour les locataires sont à respecter.

Les avantages :

- Le montant de la réduction d'impôt est calculé sur le prix de revient du(des) logement(s) et est défini en fonction de la durée de la période d'engagement de location. Le montant total du(des) investissement(s) est plafonné à 300 000 €/an/contribuable. La réduction d'impôt est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement, ou de son acquisition si elle est postérieure, et imputée dans un premier temps sur l'impôt dû au titre de cette même année, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des années suivant la période de son engagement de location à raison d'une fraction (1/6e ou 1/9e) de son montant total au titre de chacune de ces années, sans report possible.

Période d'engagement de location	Réduction d'impôt	
	Montant :	Décomposition :
6 ans	12 %	2 %/ an pendant 6 ans
9 ans	18 %	2 %/an pendant 9 ans
12 ans	21 %	2 %/an pendant 9 ans puis 1%/an pendant 3 ans

L'avantage fiscal est subordonné au respect de conditions :

- Des déclarations fiscales dans l'année qui suit l'achèvement du bien :
 - Réduction d'impôt : formulaire 2042 complémentaire et formulaire 2044 EB pour la première année
 - Revenus fonciers : formulaire 2044
- Des conditions d'éligibilité du bien acquis
- Pendant la durée de votre engagement de location : (6, 9 ou 12 ans) le logement :
 - Doit être loué nu (non meublé)
 - De manière continue : la location doit intervenir dans les 12 mois suivant la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. L'administration fiscale tolère une vacance locative, dans la limite de 12 mois
 - Doit être destiné à la résidence principale du locataire, à des personnes respectant des plafonds de ressources du logement intermédiaire et ne doit pas appartenir au foyer fiscal du bailleur