

# CONTRAT DE RÉSERVATION



## **LE CLOS DES AZALEES PERPIGNAN**

Ensemble immobilier situé au 23 rue des Azalées (66000) PERPIGNAN, sur un terrain cadastré section BL N°412.

1 copropriété de 39 appartements (du T2 au T4) répartis sur 2 bâtiments  
8 Logements sociaux  
85 stationnements extérieurs  
Stationnements visiteurs

Ce projet de construction a fait l'objet d'un arrêté de permis de construire N° PC 066 136 18 P0107 M03 délivré le 14/12/2021 par la mairie de PERPIGNAN.

Paraphes :

# CONTRAT DE RÉSERVATION

## Contrat préliminaire - Vente en l'état futur d'achèvement

### Article 1. Parties au contrat

Entre : SCI LE CLOS DES AZALÉES

Dont le siège social est situé à : 4 impasse Henri Pitot, 31500 TOULOUSE

Immatriculée sous le numéro : 839.257.102

Elle-même représentée par son gérant.

Adresse mail de contact : info@groupe-cailleau.com

Téléphone : 0562470606

Ci-après désignée « le RÉSERVANT » :

#### Acquéreur

Nom : .....

Nom de jeune fille : .....

Prénoms : .....

Date de naissance : .....

Lieu de naissance : .....

Nationalité : .....

Adresse : .....

.....

Téléphone : .....

E-mail : .....

Profession : .....

#### Co-acquéreur

Nom : .....

Nom de jeune fille : .....

Prénoms : .....

Date de naissance : .....

Lieu de naissance : .....

Nationalité : .....

Adresse : .....

.....

Téléphone : .....

E-mail : .....

Profession : .....

Situation de famille :  Célibataire  Marié  Divorcé(e)  Union Libre  Pacs  Veuf(ve)

Contrat de mariage ou de PACS : .....  Communauté  Séparation de biens

ci-après désignée « le RÉSERVATAIRE »,

### IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Le RÉSERVANT se propose de réaliser un ensemble immobilier désigné à l'article 2. Sa réalisation est subordonnée à l'acquisition du terrain, à la purge du permis de construire obtenu et à la délivrance des garanties prévues par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la construction et de l'habitation.

### Article 2. Désignation

Le RÉSERVANT s'engage à réserver au RÉSERVATAIRE le(s) logement(s) et annexe(s) ci-dessous désigné(s), en leur état futur d'achèvement dans les conditions précisées ci-dessous et conformément aux plans et descriptif technique sommaire ci-annexés.

Nom du programme : Le Clos des Azalées

Adresse du programme : 23 rue des Azalées, 66000 PERPIGNAN

Lot n° : ..... situé au : .....<sup>er/ème</sup> étage Type : ..... surface habitable : ..... m<sup>2</sup>

Lot n° : ..... situé au : .....<sup>er/ème</sup> étage Type : ..... surface habitable : ..... m<sup>2</sup>

Surface balcon / terrasse / loggia\* : ..... m<sup>2</sup> Surface jardin : ..... m<sup>2</sup> Surface garage : ..... m<sup>2</sup>

Stationnement N° : ..... Nature : Garage / parking\* Localisation : Sous-sol / aérien couvert / aérien\*

Stationnement N° : ..... Nature : Garage / parking\* Localisation : Sous-sol / aérien couvert / aérien\*

Stationnement N° : ..... Nature : Garage / parking\* Localisation : Sous-sol / aérien couvert / aérien\*

Cave ou cellier\* N° : ..... Surface cave ou cellier\* : ..... m<sup>2</sup>

Compléments : .....

.....

Le RÉSERVATAIRE déclare avoir parfaite connaissance de la situation géographique du BIEN et de l'environnement notamment locatif ainsi que des avoisinants, tant par ses visites du site que par les documents qu'il a consultés via tout support et autres informations qui lui ont été remis à sa demande, et des compléments d'informations qu'il a pu recueillir.

\*Rayer la mention inutile.

Paraphes :



# CONTRAT DE RÉSERVATION

## Article 8. Transfert de propriété

Le transfert de propriété est subordonné à la signature de l'acte de vente notarié. L'entrée en jouissance est subordonnée à l'achèvement de l'immeuble et au paiement intégral du prix convenu. Pour des raisons de sécurité, le RÉSERVATAIRE s'oblige à ne visiter le(s) lot(s) réservé(s) qu'accompagné d'une personne représentant le RÉSERVANT.

## Article 9. Dispositions légales

### 1 - Code de la Construction et de l'habitation

Article L.271-1: « Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

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

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

Lorsque 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 L.271-2: « 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 déduites 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 30000€ d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus. »

### 2 - Articles R.261-28 à R.261-31 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 deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans »

Article R.261-29: « Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des RÉSERVATAIRES des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire. »

Article R.261-30: « Le RÉSERVANT doit notifier au RÉSERVATAIRE le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de signature de cet acte. »

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

- a) Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ;
- b) Si le prix de vente excède de plus de 5 % le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il 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 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 de restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande. »

Paraphes :

# CONTRAT DE RÉSERVATION

## Article 10. Garanties légales

Le Réserveur devenu Vendeur est tenu aux garanties suivantes :

### Garantie financière d'achèvement

S'il construit l'immeuble et lors de la réitération des présentes par acte authentique, le RESERVANT s'oblige à justifier de la souscription, de la garantie financière d'achèvement extrinsèque prévue par l'article R.261-21b du Code de la construction et de l'habitation émanant d'un établissement financier notoirement solvable ; cet engagement faisant obligation au garant d'exécuter ou de faire exécuter les travaux nécessaires ou de payer toutes les sommes nécessaires à la réalisation des travaux et jusqu'à leur complet achèvement.

### Garanties des vices et non-conformité apparents

Article 1642-1 du Code Civil :

« Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé ni avant la réception des travaux ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur des vices de construction ou défauts de conformité alors apparents. Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer.»

### Garantie décennale

Le vendeur est responsable aux termes de l'article 1792 du code civil et de l'article 1792-1 du Code Civil, des dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

### Garantie de bon fonctionnement

Article 1792-3 du Code Civil : les éléments d'équipements qui ne feront pas corps avec un ouvrage de façon indissociable, font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée de deux ans à compter de la réception de l'ouvrage.

### Isolation phonique

Article L111-11 du Code de la Construction et de l'Habitation :

«Les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.

Le vendeur ou le promoteur immobilier est garant à l'égard du premier occupant de chaque logement, de la conformité de ces exigences pendant un an à compter de sa prise de possession.»

## Article 11. Réduction d'impôt accordée au titre des investissements locatifs

Le RÉSERVATAIRE est informé que l'avantage fiscal pourrait être remis en cause en cas de non-respect des conditions visées par les articles 199 sexvicies et 199 novovicies du code Général des Impôts et notamment de l'obligation de mise en location dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou l'acquisition du bien si elle est postérieure et ce pour une durée minimale fixée par les textes susvisés.

Pour l'application du troisième alinéa du X bis de l'article 199 novovicies du CGI, le Réserveur déclare son intention de demander le bénéfice de la réduction d'impôt.

Pour l'application du troisième alinéa du X bis de l'article 199 novovicies du CGI, le Réserveur déclare son intention de ne pas demander le bénéfice de la réduction d'impôt.

### Cocher la case qui convient

Montant des frais et commissions directs et indirects effectivement imputés au titre des biens vendus : ..... € H.T

Part de ces frais dans le prix de revient \* : ..10... %

\*prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition : honoraires de notaire, commissions versées aux intermédiaires, taxe sur la valeur ajoutée, droits d'enregistrement le cas échéant, et taxe de publicité foncière.

## Article 12. Notifications par lettre recommandée électronique

Le Réserveur informe le Réserveur qu'il pourra lui notifier le **contrat de réservation** conformément aux dispositions de l'article L271-1 du code de la construction et de l'habitation en vue d'ouvrir au Réserveur un délai de rétractation de 10 jours par **voie électronique**.

Le Réserveur informe le Réserveur que le notaire en charge du programme pourra notifier au Réserveur le projet d'acte de vente définitif avec les pièces devant lui être remises par **voie électronique**.

Le Réserveur informe le Réserveur que la lettre de convocation à la livraison incluant le dernier appel de fonds pourra être notifiée par **voie électronique**.

A cette fin le Réserveur déclare accepter recevoir par voie électronique lesdits contrat de réservation et projet d'acte, la convocation à la livraison ainsi que l'ensemble des pièces devant lui être remise à l'adresse email suivante :

Acquéreur / Coacquéreur : .....@.....

Acquéreur / Coacquéreur : .....@.....

Le Réserveur déclare refuser la notification du contrat de réservation par voie électronique et à cet effet coche la case suivante :

Le Réserveur déclare refuser la notification du projet d'acte de vente par voie électronique et à cet effet coche la case suivante :

Paraphes :

# CONTRAT DE RÉSERVATION

## Article 13. Données personnelles

Les informations recueillies dans le présent contrat de réservation font l'objet d'un traitement informatique destiné au RESERVANT pour les besoins du contrat, à ses services internes et prestataires ou sous-traitants intervenant dans le cadre du présent contrat.

Elles sont conservées pour la durée du contrat augmentée de la durée nécessaire à l'exercice ou la défense par le réservant de ses droits en justice. Conformément aux dispositions de la réglementation générale relative à la protection des données à caractère personnel (RGPD) du 27 avril 2016, entrée en application le 25 mai 2018, le Réservant dispose d'un droit d'accès, de rectification et de suppression de ses données à caractère personnel. Ces droits peuvent s'exercer par simple courrier transmis au RESERVANT, à l'adresse mentionnée sur le contrat de réservation.

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 14. Faculté de substitution

Le RÉSERVANT pourra, pour l'exécution du présent contrat, substituer toutes personnes morales de son choix, ce que le RÉSERVATAIRE accepte expressément.

Le RÉSERVATAIRE pourra substituer, pour la signature de l'acte authentique, toute société civile dans laquelle il sera associé majoritaire.

## Article 15. Médiation

L'article L.156-1 du code de la consommation prévoit que tout professionnel communique au consommateur, selon des modalités fixées par décret pris en Conseil d'Etat, les coordonnées du ou des médiateurs compétents dont il relève. Le professionnel est également tenu de fournir cette même information au consommateur, dès lors qu'un litige n'a pas pu être réglé dans le cadre d'une réclamation préalable directement introduite auprès de ses services.

Médiateur du Réservant : ..MEDIMMOCONSO : <https://medimmoconso.fr>.....

Fait en 2 exemplaires, à ....., le .....

Le RÉSERVANT  
«Lu et approuvé»

Le RÉSERVATAIRE  
«Lu et approuvé»