



Contrat préliminaire

à une vente en l'état futur d'achèvement

KALIA

Les conditions générales, les conditions particulières et les annexes du présent contrat forment un tout indivisible entre les soussignés :

La Société :

SAS BELIN PROMOTION
au capital de 2.604.119 €, dont le siège social est situé
81, bd Lazare Carnot - 31000 Toulouse
SIREN 321 078 354 /RCS TOULOUSE 321 078 354
Tél. : 05 62 302 802 | Mail : belin.promotion@belinpromotion.com

ou toute société qu'elle se substituera. Ci-après dénommée « la SAS » représentée par Monsieur Bruno RIFFAT, Directeur Général, dument habilité et :

Madame / Monsieur (rayer la mention incorrecte)

Nom.....

Prénom.....

Date de naissance

Lieu de naissance

Adresse

Code Postal.....

Ville.....

Tél. domicile.....

Tél. portable

Tél. bureau

E-mail.....@.....

Profession.....

Employeur

Revenus annuels.....

Situation matrimoniale

Marié(e), date, lieu

Pacsé(e), date et lieu

Régime matrimonial.....

Notaire ayant reçu le contrat : Maître.....

Divorcé(e), date du jugement et lieu.....

Célibataire Veuf(ve) Autre

Madame / Monsieur (rayer la mention incorrecte)

Nom.....

(Nom de jeune fille).....

Prénom.....

Date de naissance.....

Lieu de naissance.....

Adresse.....

Code Postal.....

Ville.....

Tél. domicile.....

Tél. portable.....

Tél. bureau.....

E-mail.....@.....

Profession.....

Employeur.....

Revenus annuels.....

Situation matrimoniale.....

Marié(e), date, lieu.....

Pacsé(e), date et lieu.....

Régime matrimonial.....

Notaire ayant reçu le contrat : Maître.....

Divorcé(e), date du jugement et lieu.....

Célibataire Veuf(ve) Autre

Ci-après dénommé « LE RÉSERVATAIRE »

Ou toute personne morale qu'il se substituera

A. CONDITIONS GÉNÉRALES

Le présent contrat est régi par les articles 1601.3 du Code Civil et L261.10 et suivants et R261.1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Article 1 : objet

La SAS projette la construction d'un ensemble immobilier, à usage d'habitation, désigné dans l'article 2 des Conditions Particulières et dont la consistance et les caractéristiques sont définies dans le descriptif sommaire ci-annexé. Elle projette de vendre ce bien en cours de construction et par lots distincts. Par le présent contrat, la SAS s'engage à réserver au réservataire, par privilège à tout autre, si la société venderesse réalise le projet immobilier objet des présentes, les locaux ci-dessous désignés en leur état futur d'achèvement et les droits y attachés, dans les conditions qui y sont prévues et tels qu'ils résultent :

- de la note technique sommaire indiquant la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement des parties privatives et communes de l'ensemble immobilier, annexée au présent contrat ;
- du plan prévisionnel des locaux et du plan de masse annexés au présent contrat. (il est d'ores et déjà précisé qu'une tolérance de 5 % des surfaces est admise par rapport aux plans) ;

Étant précisé que le plan prévisionnel et la note technique sommaire sont susceptibles de modifications pour des motifs réglementaires, techniques ou juridiques.

Article 2 : délai d'exécution et livraison de l'immeuble

La SAS mènera les travaux de telle manière qu'elle puisse livrer achevés les biens immobiliers objet des présentes au plus tard à la date prévisionnelle prévue aux conditions particulières, sauf intempéries, grèves, cas de force majeure et causes légitimes de suspension du délai de livraison comme indiqué à l'article 3 des conditions particulières et selon les modalités prévues à l'article 9 ci-dessous.

Article 3 : réalisation de la vente

Sauf renonciation à la réalisation de l'opération immobilière par la SAS, notifiée au réservataire par lettre recommandée avec accusé de réception, sans que celle-ci ne donne lieu au versement d'une quelconque indemnité au Réservataire, la réalisation de la vente interviendra dès que :

- La garantie d'achèvement conforme aux dispositions des articles R 261-17 et R 261-21 à 24 du Code de la Construction et de l'Habitation, sera mise en place par la Société.
- La notification au réservataire, au moins un mois avant la signature de l'acte authentique, par le Notaire de l'opération, du projet d'acte de vente par lettre recommandée avec accusé de réception ou lettre recommandée électronique, aura été effectuée.
- Les prêts nécessaires au financement de l'acquisition du bien objet des présentes auront été obtenus par le Réservataire La SAS met à la disposition du réservataire son service de suivi des ventes, par son équipe commerciale, aux fins d'offrir toute assistance au réservataire au cours des étapes de son projet d'acquisition.
- La vente devrait pouvoir être conclue **au cours du 4^{ème} trimestre 2024**, à défaut la SAS pourra annuler la réservation sans que cela ne donne lieu au versement d'une quelconque indemnité, sous réserve du respect des dispositions relatives au dépôt de garantie. Le défaut de régularisation de l'acte dans le délai d'un mois suivant la notification du projet d'acte, équivaut à une annulation de la réservation et rend à la SAS sa pleine et entière liberté, si bon lui semble, sans préjudice des dispositions relatives au dépôt de garantie et sans qu'il soit besoin d'une quelconque formalité.

Article 4 : prix de vente - t.v.a. - modalités de paiement

1. Montant

Le prix de vente TTC est fixé conformément à l'article 4 des conditions particulières, sous réserve d'une signature de l'acte de vente au plus tard dans les délais fixés par l'article 3 ci-dessus.

Passé ce délai, le prix pourra être révisé selon l'indice BT 01 dans la limite de 70%. L'indice de base étant le dernier publié à la date de ce jour et l'indice de calcul, le dernier publié le jour de la signature de l'acte de vente.

La TVA est comprise dans le prix déterminé aux conditions particulières. Elle est applicable au taux en vigueur à ce jour. Toutefois, toute variation du taux de la TVA sera supportée par le réservataire ou lui bénéficiera dans la mesure où elle s'appliquerait, sauf disposition légale contraire, que cette variation intervienne entre la signature des présentes et l'acte notarié ou entre l'acte notarié et la livraison du logement.

2. Paiement du prix


Le prix sera payable au fur et à mesure par appels de fonds déterminés en fonction de l'état d'avancement des travaux. Les fractions exigibles ne pourront en aucun cas dépasser les plafonds prévus par la Loi et rappelés ci-dessous. Toutefois dans cette limite, la Société aura la possibilité d'effectuer des appels de fonds intermédiaires entre ces échéances.

Ces appels de fonds devront être honorés dans les 15 jours de leur exigibilité sous peine de versement d'une pénalité de retard de 1% par mois de retard et de voir exercer conformément à l'acte authentique de vente, le privilège de vendeur et l'action résolutoire. Tout mois commencé étant dû en entier.

ÉTAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX	COLLECTIFS	
	APPELS DE FONDS	CUMUL
Ouverture du chantier	20%	20%
Achèvement des fondations	15%	35%
Plancher bas 1 ^{er} étage	20%	55%
Plancher bas 2 ^e étage	10%	65%
Mise hors d'eau	5%	70%
Mise hors d'air	20%	90%
Achèvement de l'immeuble	4%	94%
Livraison (remise des clés)	6%	100%

Article 5 : dépôt de garantie

En contrepartie de la présente réservation, le réservataire s'engage à procéder au versement du dépôt de garantie prévu par l'article L 261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation, et dont le montant figure à l'article 5 des conditions particulières, par virement sur le compte de **l'étude de Maître Jean Michel MALBOSC, notaire**, dont les caractéristiques figurent ci-dessous :

RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE					
	TRESORERIE GENERALE 1 PLACE OCCITANE 31039 TOULOUSE CEDEX 9	Domiciliation : Siège SOCIAL			
		Code Banque	Code Guichet	N° de Compte	Clé RiB
		40031	00001	0000138956 N	13
Cadre réservé au destinataire du relevé		Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)			
		FR87 40031 00001 000013 8956 N 13			
Office Notarial MALBOSC – DAGOT 6 Place Wilson – BP 21005 31010 TOULOUSE Cedex 6		Identifiant International de CDC			
		CDC GFR PP			

Le virement devra être effectué **dans un délai de 8 jours à compter de la date d'expiration du délai de rétractation** prévu à l'article L271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. À défaut, le présent contrat de réservation sera nul et non avenu si bon semble au réservant.

Rappel de l'article L 271.1 du code de la construction et de l'habitation modifié par la loi n° 2018 – 1021 du 23 novembre 2018 :

« 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](#).

Cette somme est indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente, sauf réalisation des hypothèses prévues ci-dessous :

Le consommateur ne bénéficie pas d'un droit de rétractation pour un achat effectué dans une foire ou un salon (sous réserve du délai de rétractation prévu à l'article L 271.1 du code de la construction et de l'habitation ci-dessus énoncé).

- Il s'imputera sur le prix de vente si celle-ci se réalise ;
- Il sera restitué sans indemnité de part ni d'autre au réservataire, dans les trois mois de sa demande faite par lettre recommandée avec accusé de réception dans les cas prévus à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation reproduit ci-dessous ; et dans le cas prévu à l'article 6 ci-après ;
- Il sera acquis à la SAS qui ne pourra demander une quelconque et autre indemnité et qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le réservataire ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celles indiquées à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Conformément aux dispositions de l'article R 261- 27 du Code de la Construction et de l'Habitation, ce dépôt de garantie sera régi par les dispositions de l'article R 261-28 et R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-après littéralement reproduites :

Article R 261-28 : Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder cinq pour cent du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à deux pour cent 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 : La SAS doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente au moins un mois avant la date de la 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 un délai prévu au contrat préliminaire,
- b) si le prix de vente excède de plus de cinq pour cent 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 à dix pour cent aux prévisions dudit contrat,
- d) si l'un des éléments d'équipements 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 dix pour cent.

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 un délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

Le réservant s'oblige enfin à restituer le dépôt de garantie, sans retenue ni pénalité, dans l'hypothèse où il notifierait au réservataire, conformément à l'article 3 ci-dessus, son intention de ne pas réaliser l'opération immobilière projetée (et sans que ceci puisse entraîner une quelconque demande d'indemnité de la part du réservataire).

Article 6 : prêt et conditions suspensives

Dans l'hypothèse où, pour le financement de son acquisition, le réservataire aurait déclaré dans les conditions particulières du présent contrat avoir l'intention de solliciter des prêts bancaires, le présent contrat est conclu sous la condition suspensive que le réservataire obtienne le prêt bancaire dont il est fait état aux conditions particulières, lui permettant de procéder à l'acquisition projetée, conformément aux dispositions des articles L 312-15 et L 312-16 du Code de la Consommation. Cette condition est stipulée dans l'intérêt des deux parties.

Le Réserveataire devra obtenir une offre de prêt par l'organisme bancaire de son choix, et s'oblige à justifier auprès de la SAS dans les meilleurs délais après la signature du présent contrat, du dépôt de son dossier de demande de prêt bancaire auprès de la banque de son choix et de l'obtention ou du refus du financement.

Le réservataire s'oblige à déposer des demandes de prêts conformes aux caractéristiques prévues au contrat de réservation, à faire diligence et tout ce qui serait nécessaire et utile pour que ledit prêt soit obtenu dans les meilleurs délais.

Dans le cas contraire, la SAS pourra si bon lui semble, après notification par lettre recommandée avec avis de réception, procéder à l'annulation de la présente réservation, la condition d'obtention du prêt étant alors considérée comme non réalisée et le présent contrat réputé n'avoir jamais existé.

Si le ou les prêts n'étaient pas obtenus dans un délai de 3 mois à compter de la signature du présent contrat, le réservataire pourra se prévaloir de sa caducité en notifiant sa décision par lettre recommandée avec avis de réception au réservataire.

Dans l'hypothèse où l'autorisation d'urbanisme sollicitée par la SAS ne serait pas obtenue et/ou purgée de tout recours ou retrait à ce jour, la signature des contrats de réservation sera réalisée sous conditions suspensives d'obtention d'un permis de construire purgé de tous recours et de la réalisation de l'opération.

Article 7 : assurance « dommages-ouvrages »

Les dispositions de la Loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 modifiée (J.O.05/01/078) relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, seront applicables, la vente devant être consentie par la personne ayant fait construire l'immeuble.

Article 8 : travaux modificatifs ou complémentaires

Le réservataire pourra demander l'exécution de travaux modificatifs ou complémentaires, à condition que ces modifications n'aillent pas à l'encontre des normes en vigueur et demandes éventuelles de labellisation et soient reconnues comme techniquement réalisables par le Maître d'œuvre et acceptées par le réservataire qui pourra toujours les refuser sans avoir à justifier du bien-fondé de sa décision. Ces demandes, à l'initiative du réservataire, seront prises en compte sous réserve que le stade d'avancement des travaux effectif au moment de la demande le permette.

Le réservataire devra s'adresser au réservataire qui fera établir, après accord de faisabilité, le chiffrage des modifications demandées. Les frais liés à toute ouverture de dossier de demande de travaux modificatifs, s'élèvent à 200 € à la charge du réservataire. Ces frais seront offerts pour la première demande et facturés pour chaque demande supplémentaire au-delà de la première.

Des honoraires techniques seront également appliqués à chaque demande (architecte, gestion du chantier).

Article 9 : mise à disposition du logement - remise des clefs

Le réservataire devenu acquéreur sera convoqué par lettre simple ou par lettre recommandée avec avis de réception par la SAS afin de procéder à la signature du procès-verbal de livraison, lequel tiendra lieu éventuellement, de constat d'état des lieux et remise des clés.

Un procès-verbal de livraison, avec ou sans réserve, devra être établi et signé contradictoirement entre les parties. Les travaux correspondants aux réserves, s'il en existe, devront être réalisés dans les meilleurs délais.

Au cas où l'acquéreur ne répondrait pas à cette première convocation, il sera convoqué à nouveau par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et même s'il n'était pas présent ou valablement représenté, il sera réputé avoir pris possession des lieux et le vendeur avoir rempli son obligation de délivrance. Le procès-verbal de livraison et d'état des lieux, valablement établi par le vendeur seul, sera signifié à l'acquéreur auquel il sera alors opposable.

En tout état de cause, la prise de possession du logement par l'acquéreur ou son locataire vaut livraison avec ou sans réserve et impliquera l'exigibilité du solde du prix de vente et des éventuels Travaux Modificatifs Acquéreur (TMA).

Article 10 : faculté de rétractation

Conformément aux dispositions de l'article L 271.1 du code de la construction et de l'habitation modifié par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 ci-après littéralement reporté :

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 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 sus visé est reportée au premier jour ouvrable suivant. 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 sans que le réservataire ait à justifier des motifs de sa décision qui est irréversible. 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 modalités d'exercice du droit de rétractation ou de réflexion. Tout manquement à l'obligation d'information mentionné à l'avant-dernier alinéa de l'article L271-1 est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € 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 11 : garanties légales

Le réservataire devenu acquéreur bénéficiera des garanties légales prévues par la loi n°67-3 du 3 janvier 1967 et son décret d'application n°67-1166 du 22 décembre 1967 à savoir :

- **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 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 le délai d'un an suivant l'expiration du délai d'un mois sus visé.

- **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 L124.4 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 extrinsèque d'achèvement**

Le réservant rappelle que conformément à [l'article L.261-11 du Code de la construction et de l'habitation](#), la validité du contrat de vente en l'état futur d'achèvement est subordonnée à la condition que soit garanti l'achèvement de

l'immeuble vendu ou le remboursement des sommes versées par l'**ACQUEREUR** en cas de résolution prononcée pour défaut d'achèvement. A ce titre, s'il réalise l'opération, il fournira au Réservataire une garantie d'achèvement prévue par les articles R 261.17 à R 261.24 du Code de la Construction et de l'Habitation, délivrée par une banque ou un organisme financier au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Article 12 : données personnelles - droit de rectification

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

Le réservataire est informé que les informations collectées par le réservant sont nécessaires à l'exécution du présent contrat et qu'il ne traitera pas de données à d'autres fins que l'exécution du présent contrat.

Le réservant s'engage à ne transférer ces informations qu'aux services internes et prestataires ou sous-traitants intervenant dans le cadre du présent contrat, pour les besoins du contrat. Les informations et données stockées par Belin Promotion le sont pour son propre usage ou pour communiquer ses offres commerciales. Elles ne seront en aucun cas transmises, et a fortiori cédées, à des tiers.

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

Le réservataire dispose de la faculté d'exercer, dans les hypothèses définies par le règlement européen sur la protection des données n°2016/679 du 27 avril 2016, ses droits d'accès, de rectification, de suppression et de portabilité portant sur les données le concernant ainsi que son droit de demander la limitation ou de s'opposer au traitement. Il peut également définir les directives relatives à l'exercice desdits droits après son décès. Ces droits peuvent être exercés en écrivant à Bruno RIFFAT -81, boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse, ou en adressant un courrier électronique à bruno.riffat@belinpromotion.com. Le réservataire dispose enfin du droit d'introduire une réclamation auprès de l'autorité de contrôle, à savoir la CNIL.

Le réservant se réserve le droit de donner accès aux données à caractère personnel en sa possession à la demande d'une autorité administrative ou judiciaire compétente. Les données à caractère personnel collectées dans le cadre du présent contrat seront conservées pour la durée du contrat augmentée de la durée nécessaire à l'exercice ou la défense par le réservant de ses droits en justice.

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

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

Article 13 : remise de documents

Le réservataire reconnaît avoir reçu :

- La notice d'information pré- contractuelle
- Un exemplaire du présent contrat avec une notice technique sommaire annexée,
- Le plan de masse prévisionnel de l'immeuble et le plan prévisionnel des locaux choisis par lui,
- L'état des risques et pollution.
- L'état des nuisances sonores des aéroports

B. CONDITIONS PARTICULIÈRES

Article 1 : réservataire

Monsieur, Madame.....

Déclare vouloir affecter le bien objet de la présente réservation à l'usage suivant :

Habitation principale Habitation secondaire Investissement locatif

Article 2 : désignation générale de l'ensemble immobilier

La SAS se propose d'édifier un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété, dénommé « Résidence KALIA » sur un terrain situé à TOULOUSE (31500) – 38 rue Dinetard, composé d'un bâtiment en R + 2 comprenant 15 logements et des stationnements en sous-sol, pour lequel un permis de construire, enregistré sous le numéro PC 031 555 23 C0 414 a été délivré par la mairie de Toulouse à la société BELIN PROMOTION le 13 décembre 2023. Cette autorisation est en cours de recours des tiers.

Le(s) plan(s) soumis au Réservataire ce jour, peut(vent) être modifié(s) sous réserve des dispositions de l'article R.261.31-e du Code de la Construction et de l'Habitation pour motifs techniques, administratifs ou juridiques.

- **Adresse de l'ensemble immobilier** : 38 rue Dinetard – 31500 TOULOUSE
- **Notaire de l'opération** : Maître Jean Michel MALBOSC – 6 place Wilson - 31000 TOULOUSE

Appartement : Lot : Type :

Surface habitable : Étage :

Stationnement(s) en sous-sol n° :

Et les millièmes de propriété du sol et des quotes-parts de parties communes afférentes aux locaux ci-dessus désignés, tels qu'ils résulteront de l'état descriptif de division - règlement de copropriété de l'immeuble.

Le Réservataire déclare, pour les biens ci-dessus désignés :

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

Précision ici faite qu'à l'exclusion de l'appartement T3 n° 2 qui ne peut bénéficier que du dispositif PINEL moins, le programme objet du présent contrat remplit les critères permettant au réservataire devenu acquéreur de bénéficier du dispositif dit « PINEL+ » et du maintien des taux de réduction d'impôts « historiques » figurant dans le tableau ci-dessous, toutes les conditions énoncées par l'article 199 novovicies du Code général des Impôts modifié par la loi n° 2023- 1322 du 29 décembre 2023, étant par ailleurs remplies. Dans le cas où il a opté pour le dispositif Pinel +, le réservataire déclare avoir pu étudier l'environnement locatif, être parfaitement informé de l'articulation des avantages fiscaux, de ses obligations et de ses risques, et que cet investissement correspond à sa situation patrimoniale et fiscale, ainsi qu'à ses possibilités de financement.

Durée d'engagement de location	Taux de réduction d'impôt pour une acquisition réalisée en PINEL + à compter du 1 ^{er} janvier 2023 (sous réserve de respecter les critères définis)
6 ans	12 %
9 ans	18 %
12 ans	21 %

Article 3 : délai d'exécution des travaux

Si l'opération se réalise, la société venderesse exécutera les travaux de telle sorte que le bien objet des présentes soit achevé au sens de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation au plus tard dans le courant **du 2ème trimestre 2026** sauf cas de force majeure et/ou cause légitime de suspension du délai de livraison.

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

- Les grèves (qu'elles soient générales, particulières au secteur du Bâtiment et à ses industries annexes ou à ses fournisseurs ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier),
- Les intempéries et phénomènes climatiques retenus par le maître d'œuvre et justifiés par les relevés de la station météorologique la plus proche du chantier,
- Le redressement ou la liquidation judiciaires des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs,
- La défaillance des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs (la justification sera apportée par le réservant au réservataire au moyen de la production de la copie de toute lettre recommandée AR adressée par le maître d'œuvre à l'entrepreneur défaillant),
- La recherche ou la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à l'entreprise ou aux entreprise(s) défaillante(s), en redressement ou en liquidation judiciaires,
- Les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre totalement ou partiellement le chantier ou d'arrêter les travaux,
- La recherche et/ou la découverte de vestiges archéologiques dans le terrain d'assiette ainsi que toutes prescriptions ordonnées par les services administratifs compétents en matière d'archéologie,
- La découverte de zones de pollution ou de contaminations des terrains d'assiette de l'opération ou d'anomalies du sous-sol telles que notamment présence ou résurgence d'eau, nature hétérogène du terrain aboutissant à des remblais spéciaux ou à des fondations spécifiques ou à des reprises en sous-œuvre des immeubles voisins et plus généralement tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires et nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation,
- Les troubles résultant d'hostilité, attentats, guerre, mouvements de rues, révolution, cataclysmes, accidents de chantier, incendie, inondations, épidémies, infections épidémiques et pandémies, ainsi que les conséquences en découlant ou découlant des mesures prises pour les endiguer, y compris notamment les troubles et retard dans l'exécution des travaux, l'approvisionnement en matériaux, l'obtention des diverses autorisations administratives ou les opérations nécessaires à la livraison,
- Les retards imputables aux compagnies concessionnaires (E.D.F., compagnie des eaux, France Télécom, etc),
- Les difficultés d'approvisionnement,
- Les vols et/ou actes de vandalisme, squat,
- L'incidence de la demande et/ou de la réalisation de travaux complémentaires ou modificatifs par l'acquéreur,
- Les retards de paiement de l'acquéreur dans le règlement des appels de fonds concernant tant la partie principale du prix et des intérêts de retard, que celle correspondant aux options, aux éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs.
- Les retards dans l'exercice par l'acquéreur de ses choix de matériaux et d'éléments d'équipements laissés à son initiative, à cet effet l'acquéreur s'engage d'ores et déjà à déférer, dans le délai de quinze jours, à la demande du vendeur d'exercer ses choix personnels des éléments d'équipement et matériaux garnissant ses locaux privés.

Pour l'appréciation des événements, ci-dessus évoqués, les parties, d'un commun accord, déclarent s'en rapporter dès à présent à un certificat établi par le maître d'œuvre ayant la direction des travaux, sous sa propre responsabilité, auquel seront joints, le cas échéant, les justificatifs convenus ci-dessus.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps double, de celui effectivement enregistré pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle directement ou par ses répercussions à la poursuite des travaux, pour tenir compte de leurs conséquences sur l'organisation générale du chantier.

Article 4 : prix

Logement(s) n° : Prix :

Emplacement(s) de stationnement en sous-sol n° : Prix :

Prix total des lots : Euros PRIX TTC, TVA au taux en vigueur de 20%.

Le prix est ferme et définitif à la réservation, sous réserve de ce qui est précisé ci-dessus sur le taux de TVA et, sous réserve des dispositions de l'article 4-1 des conditions générales les biens désignés ci-dessus constituent un tout indissociable.

Ce prix ne tient pas compte :

- des travaux particuliers, modificatifs ou complémentaires demandés par le réservataire
- des charges de copropriété à compter de la date à laquelle les BIENS seront mis à sa disposition
- des frais et émoluments de l'acte de vente, y compris les frais de publicité foncière
- des frais et charges financières des emprunts qui seront contractés par le réservataire devenu acquéreur
- du montant correspondant aux variations de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances existant ou à créer et non notifiés à la date de signature du contrat de réservation
- des éventuels intérêts de retard qui pourraient être dus par le réservataire devenu acquéreur
- de la quote-part des frais d'établissement du règlement de copropriété

Ce prix sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux ainsi que cela résulte de l'article 4-2 des conditions générales.

Article 5 : dépôt de garantie

Montant : Euros

Article 6 : financement

Le financement de l'acquisition par le réservataire se fera de la façon suivante :

- **Soit par le recours à un emprunt bancaire partiel ou total :**

Apport	Montant du prêt	Banque	Durée	Taux maximum
€	€			
€	€			

Soit un total égal au prix de vente de : €

Montant en toutes lettres : Euros

- **Soit sur les deniers personnels du réservataire sans l'aide d'un prêt.**

Le présent contrat n'est alors pas soumis à la condition suspensive d'obtention d'un ou plusieurs prêt(s) bancaire(s), ce que le réservataire accepte.

Mention manuscrite prescrite par l'article L.313-42 du Code de la Consommation par chaque réservataire.

" Je soussigné(e), , déclare payer la totalité du prix de vente du bien, objet du présent contrat, de mes deniers personnels, sans l'aide d'un prêt. Néanmoins, si je recours à un emprunt, je ne pourrais me prévaloir du statut protecteur institué par la loi 93-949 du 26 juillet 1993. "

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

Signature

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

Signature

Article 7 - délai et réalisation de la vente

Conformément à l'article 3 des conditions générales, la vente devrait pouvoir être conclue **au cours du 4^{ème} trimestre 2024.**

Elle sera signée par devant le Notaire du Vendeur, **Maître Jean Michel MALBOSC**, Notaire à Toulouse que les parties choisissent à cet effet, l'acquéreur conservant la faculté de se faire assister par le Notaire de son choix :

Article 8 : notification par voie électronique

Le(s) soussigné(s)

Réservataire :

.....
.....

Co-réservataire :

.....
.....

Ci-après dénommé(s) le(s) RESERVATAIRE(S)

Indiquent ci-après de leur main leur adresse électronique à laquelle tous envois pourront être effectués.

@ Réservataire :

@ Co-réservataire :

- autorise expressément le notaire chargé d'établir l'acte de vente à lui adresser par lettre recommandée électronique avec avis de réception le projet d'acte de vente et tous autres documents relatifs au programme immobilier, le tout conformément aux articles R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation et 1127- 5 du Code Civil,
- reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant par son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants lui permettant d'y accéder
- s'engage à signaler immédiatement au notaire toute perte ou usage abusif de son compte e-mail
- s'engage à accuser réception des envois effectués selon les instructions qui figureront dans la lettre d'envoi
- jusqu'à réception d'une telle notification, toute action effectuée par le réservataire par son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de sa responsabilité
- en cas de pluralité de réservataires, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux.

Fait à le

Signature précédée de la mention « **Bon pour acceptation des notifications électroniques** »

Le réservataire

Le Co-réservataire

Article 9 – réduction d'impôt Pinel – décret n° 2019-1426 du 20 décembre 2019

En application du décret n° 2019-1426 du 20 décembre 2019, pris pour l'application du X bis de l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts, le réservataire doit indiquer expressément dans le contrat de réservation ou à défaut dans l'acte de vente, son intention de demander ou non le bénéfice la réduction d'impôt Pinel pour le bien sus désigné. Dans le cas où le réservataire déclare demander le bénéfice de la RI Pinel, le réservataire est informé que les frais et commissions directs et indirects sont estimés àeuros (*montant HT en valeur soit : % du mandat HT x TTC immo*), que leur part dans le prix de revient représente% H.T (*montant honoraires HT/prix TTC immo + frais de notaire*). Ces frais sont plafonnés à 10% du prix de revient et à la charge exclusive du réservant. Le prix de revient s'entend, comme le 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. Les frais et commissions directs et indirects s'entendent des frais et commissions versés par le promoteur ou le vendeur aux intermédiaires. Le montant définitif de ces frais et commissions figurera dans l'acte authentique d'acquisition du logement.

Dans le cas où il a opté pour le dispositif Pinel, le réservataire déclare avoir pu étudier l'environnement locatif, être parfaitement informé de l'articulation des avantages fiscaux, de ses obligations et de ses risques, et que cet investissement correspond à sa situation patrimoniale et fiscale, ainsi qu'à ses possibilités de financement.

A défaut d'avoir opté, le réservataire sera présumé demander le bénéfice de la réduction d'impôt sur le revenu du dispositif Pinel prévu à l'article 199 novovicies du Code Général des impôts.

Article 10 - médiation - juridiction compétente

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 défaut d'accord entre les parties, le réservataire est informé que le réservant relève du médiateur de la consommation

Article 11 - prise en compte d'un évènement sanitaire

Les PARTIES attestent être instruites de l'impact de la crise sanitaire liée à la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat. Si des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction ou de délivrance de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les PARTIES.

Article 12 - élection de domicile et notifications

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, et notamment pour la notification prévue à l'article 10 des conditions générales du présent contrat et le traitement des éventuelles réclamations, il est fait élection de domicile :

Pour le réservant : SAS BELIN PROMOTION - 81 boulevard Lazare Carnot - BP 98509 - 31685 Toulouse CEDEX 6

Pour le réservataire :

Fait à (adresse du lieu de signature) :

Le En exemplaires originaux

Signatures

LE RÉSERVATAIRE

LE CO-RÉSERVATAIRE

LA SAS

✂-----

Faculté de rétractation – Formulaire

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

A l'attention de la SAS BELIN PROMOTION – 81 Bd Lazare Carnot – BP 98509 - 31685 TOULOUSE CEDEX 6

Mail belin.promotion@belinpromotion.com

Usant de la faculté qui m'est offerte dans le cadre de l'article L 271 – 1 du Code de la Construction et de l'habitation, en vertu duquel, pendant le délai de dix (10) jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre me notifiant le contrat, une faculté de rétractation m'est offerte.

Je : nous soussigné(s) demeurant

Réservataire(s) du lot n° de la Résidence KALIA

Déclare ne pas vouloir donner suite au contrat de réservation du bien ci-dessus, en date du

Fait à le (Signature(s)).