

**CONTRAT PRÉLIMINAIRE A UNE VENTE
EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT**

(Version 21 novembre 2024)

CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 1 - RÉSERVANT

Société.....n° R.C.S.....

Tél. de l'agence.....

Email du Directeur Commercial Territorial

Représentée par¹ Monsieur ou Madame

agissant en qualité de

- son gérant, la société

- elle-même représentée par Monsieur ou Madame

agissant en qualité de.....

Siège social

Capital

ARTICLE 2 - NOM ET ADRESSE DU RÉSERVATAIRE

Civilité	Nom	Prénom	Adresse
<input type="checkbox"/> Monsieur
<input type="checkbox"/> Madame
<input type="checkbox"/> Monsieur
<input type="checkbox"/> Madame
<input type="checkbox"/> Monsieur
<input type="checkbox"/> Madame

Réservataires solidaires

¹ Le réservant raye la mention inutile.

ARTICLE 3 – ADRESSE ET NUMERO DE PERMIS DE CONSTRUIRE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Adresse de l'ensemble immobilier

Permis de construire

ARTICLE 4 - DÉSIGNATION DES BIENS OBJET DU PRÉSENT CONTRAT

Logement n°	Type	Surface habitable	Parking / Box n°	Cave / Cellier n°
.....
.....

ARTICLE 5 - LIVRAISON PRÉVISIONNELLE

.....

ARTICLE 6 - DÉLAI PREVU POUR LA RÉALISATION DE LA VENTE

6 - 1 : Cas où les travaux ont commencé à la signature du présent contrat

L'acte notarié de vente devra être signé par le réservataire dans un délai d'1 mois et 8 jours à compter de la notification du projet d'acte de vente par le notaire. Cette notification par le notaire interviendra au plus tard dans un délai de 2 mois courant à compter de la notification du présent contrat.

6 - 2 : Cas où les travaux n'ont pas commencé à la signature du présent contrat

6 - 2 - a : Confirmation sera faite par le réservant au réservataire, par lettre RAR, de la réalisation des conditions suspensives stipulées à l'article 7.1 des conditions générales au plus tard :

.....

6 - 2 - b : L'acte notarié de vente devra être signé par le réservataire dans un délai d' 1 mois et 8 jours à compter de la notification du projet d'acte de vente par le notaire. La notification du projet d'acte de vente par le notaire interviendra au plus tard dans un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de la lettre RAR de confirmation de la réalisation de l'opération immobilière prévue à l'article 6 – 2 - a ci-dessus.

ARTICLE 7 – PRIX

	HORS TAXES	TVA ² <input type="checkbox"/> 20% <input type="checkbox"/> 7% <input type="checkbox"/> 5,5%	TOUTES TAXES COMPRISES
Logement (s) avec annexes :			
n°
n°
Emplacement(s) de parking / box :			
n°
Cave / cellier :			
n°
TOTAL :

Le prix est ferme et définitif sous réserve de toute variation de la TVA imputable à une variation du taux de TVA et exigible entre la date des présentes et la date du paiement du dernier appel de fonds.

Pour les ensembles immobiliers éligibles au dispositif de réduction d'impôt Pinel visée à l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts, le réservataire déclare pour l'acquisition du bien ci-dessus désigné :

- Vouloir bénéficier de la réduction d'impôt Pinel visée à l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts
 - Qu'il n'entend pas demander le bénéfice de la réduction d'impôt Pinel visée à l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts
- (Cocher la case qui convient)

Si le réservataire souhaite bénéficier de la réduction d'impôt Pinel visée à l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts, **la VEFA doit impérativement être signée au plus tard le 31 décembre 2024. Etant précisé que dans le cadre des débats parlementaires sur le projet de loi de finances pour 2025, il est envisagé de proroger la date limite de signature de la VEFA au 31 mars 2025, le contrat de réservation devant être conclu et enregistré avant le 31 décembre 2024.**

Si la VEFA ne peut pas être signée au plus tard le 31 décembre 2024, ou, le cas échéant, à la date prorogée par la loi de finances pour 2025, le réservataire ne pourra pas bénéficier de la réduction d'impôt Pinel. Il est convenu, comme précisé à l'article XII des Conditions Générales que :

- Si la loi de finances pour 2025 ne confirme pas la prorogation de la date limite de signature de la VEFA, alors que le réservataire souhaitait en bénéficier, ce dernier aura la faculté de se désister de sa réservation sans indemnité par l'envoi au réservant d'une LRAR au plus tard le 31 janvier 2025.

En outre, en cas de survenance d'un aléa (non-acquisition du terrain d'assiette de l'opération ou non obtention du prêt), empêchant la signature de la VEFA au plus tard le 31 décembre 2024 ou, le cas échéant, à la date prorogée par la loi de finances 2025.

Pour les ensembles immobiliers non éligibles au dispositif de réduction d'impôt Pinel visée à l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts, cette clause ne s'applique pas et est donc sans objet. Si le réservataire a déclaré vouloir bénéficier de la réduction d'impôt Pinel visée à l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts, il est informé que le montant hors taxes des frais et commissions directs et indirects est estimé à euros et que leur part dans le prix de revient³ représente..... %.

² Le réservant coche le taux de TVA applicable.

³ Le prix de revient s'entend selon le BOI-IR-RICI-360-30-10-20190510 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. Il est ici précisé que le prix figurant à l'article 7 susvisé inclut en conséquence les frais et commissions directs et indirects versés aux intermédiaires.

ARTICLE 8 - ÉCHELONNEMENT PRÉVISIONNEL DE PAIEMENT DU PRIX EN FONCTION DE L'AVANCEMENT DES TRAVAUX ET DANS LA LIMITE DES PLAFONDS LEGAUX

	Appels de fonds	Cumul appels de fonds
Signature de la VEFA / DROC / Démarrage travaux	25 %	25 %
Terrassement en cours	5%	30%
Fin Fondations	5 %	35 %
Démarrage Plancher Bas RDC	10 %	45 %
Achèvement Plancher Bas du RDC	10 %	55 %
Fin Plancher Haut RDC	10%	65%
Mise Hors d'eau	5 %	70 %
Démarrage Cloisonnement	20%	90%
Achèvement travaux	5%	95%
Le solde à la livraison	5 %	100 %

ARTICLE 9 - PRÊTS SOLLICITÉS PAR LE RÉSERVATAIRE :

Oui Non

Établissement bancaire 1 :	Montant :
Établissement bancaire 2 :	Montant :
Établissement bancaire 3 : <i>(facultatif)</i>	Montant :

ARTICLE 10 - DÉPÔT DE GARANTIE

Montant *(en chiffre et en toutes lettres)*

.....

Chèque n°tiré sur la banque (du réservataire)

A l'ordre du compte réservataire ouvert à la banque

.....

ARTICLE 11 - MODALITÉS PARTICULIÈRES

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

ARTICLE 12 - TERME DU DISPOSITIF D'INVESTISSEMENT LOCATIF DIT "PINEL"

Pour les ensembles immobiliers éligibles au dispositif de réduction d'impôt Pinel visée à l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts en cas de non signature de la VEFA au plus tard le 31 décembre 2024 ou, le cas échéant, à la date prorogée par la loi de finances pour 2025 alors que le réservataire a souhaité bénéficier de la réduction d'impôt Pinel, il sera fait application des dispositions visées à l'article XII des conditions générales.

Fait en autant d'exemplaires originaux que de parties signataires,

Le Réserveant

A Le

La société

Signature :

Le Réserveataire

A Le

(Le Réserveataire déclare avoir pris connaissance des conditions générales ci-après et y avoir apposé ses paraphes)

Signature(s) :

CONDITIONS GÉNÉRALES

Les conditions générales et les conditions particulières du présent contrat forment un tout indivisible.

Le présent contrat est régi par les dispositions de la Loi n° 67-3 du 3.01.67 (articles L 261-1 à L 261-22 du Code de la Construction et de l'Habitation) et du décret d'application n° 67-1166 du 22.12.67 (articles R 261-1 à R 261-33 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Conformément à l'article R111-1 du Code de la Consommation, le réservataire déclare avoir reçu préalablement à la signature des présentes une notice d'information précontractuelle présentant les caractéristiques essentielles du Bien.

Le réservant projette la construction d'un ensemble immobilier, à usage principal d'habitation, dont l'adresse et le numéro du permis de construire sont indiqués à l'article 3 des conditions particulières et dont la consistance et les caractéristiques sont définies dans le descriptif sommaire ci-annexé. Il se réserve le droit de modifier la consistance de l'ensemble immobilier (nombre de lots, composition, répartition, etc...), à la seule exception des lots objet des présentes. Il projette de vendre ce bien en cours de construction, et par lots distincts, sous réserve d'avoir pu satisfaire aux conditions financières, administratives et juridiques parmi lesquelles, l'obtention d'une garantie financière d'achèvement et, le cas échéant, l'acquisition de l'assiette foncière de l'opération. Il aura la possibilité dans le cadre de sa commercialisation de vendre certains lots à des investisseurs institutionnels privés ou bailleurs sociaux.

ARTICLE I - DÉSIGNATION

Par le présent contrat, le réservant s'engage à réserver au réservataire les locaux ci-dessus désignés en leur état futur d'achèvement, dans les conditions qui y sont prévues.

La qualité de la construction résulte de la notice descriptive 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.

La consistance du bien réservé résulte en outre du plan prévisionnel de celui-ci, annexé au présent contrat.

Le plan prévisionnel et la notice descriptive sommaire sont susceptibles de modifications comme précisé à l'article X ci-après.

La superficie est donnée à titre indicatif et pourra varier dans la proportion de 1/20^{ème} en plus ou en moins en ce qui concerne la surface habitable. Pour les autres surfaces (notamment balcons, terrasses et jardins privatifs), cette tolérance sera accrue sans pouvoir, toutefois, excéder le 1/10^{ème} de la contenance indiquée.

L'ensemble immobilier supportera toutes les charges et servitudes résultant, le cas échéant, du permis de construire et de ses modifications éventuelles ainsi que du cahier des charges de l'éventuelle Association Syndicale Libre, Association Foncière Urbaine Libre ou du règlement de copropriété que le réservant établira, le réservataire étant par ailleurs tenu d'adhérer aux éventuelles associations ou à la copropriété constituées.

ARTICLE II - DÉLAI D'EXÉCUTION ET DE LIVRAISON DE L'IMMEUBLE

Le réservant mènera les travaux de telle manière qu'il puisse livrer achevés les biens immobiliers objet des présentes au plus tard à la date prévisionnelle prévue aux conditions particulières, sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension des délais de livraison.

Pour l'application de la disposition du premier alinéa, seraient notamment considérés comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison, notamment :

- Les intempéries dûment constatées par une attestation du maître d'œuvre de l'opération, fondée sur les données de la station météorologique la plus proche du bien,
- La grève, qu'elle soit générale, particulière au bâtiment ou à ses industries annexes, ou à ses fournisseurs, ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier,
- La liquidation des biens, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux,
- La résiliation d'un marché de travaux dû à la faute d'une entreprise,
- L'abandon de chantier pour une ou plusieurs entreprises,
- Les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériels et matériaux,
- Les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux (à moins que ces injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au réservant devenu vendeur),
- Les troubles résultant d'hostilité, cataclysmes, incendies, inondations, catastrophes naturelles ou pas, ou les accidents de chantiers,
- L'intervention de la direction des monuments historiques ou autre administration consécutive à la présence éventuelle de vestiges archéologiques,
- Les retards imputables aux compagnies concessionnaires de service public ou mission de service public (EDF, GDF, Poste, Compagnie Générale des Eaux, etc...),
- La découverte de zones de pollution ou de contamination des terrains d'assiette de l'opération ou d'anomalies du sous-sol telles que notamment présente ou résurgence d'eau, nature hétérogène du terrain aboutissant à la réalisation de remblais spéciaux, de fondations spécifiques ou de 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,
- Le retard pour instruction de tout nouveau permis de construire, permis de construire modificatif, ou permis de démolir nécessité par des contraintes techniques,
- Le retard pour délivrance de toute autre autorisation administrative (notamment autorisation de fermeture de la voirie...),

- Les conséquences de toute cyberattaque ou problème informatique d'ampleur régionale, nationale ou mondiale, impactant directement ou indirectement le réservant devenu vendeur et/ou les intervenants au chantier,
- Les troubles et retards résultant d'épidémies, infections endémiques, pandémies (et notamment à ce titre les conséquences de la crise sanitaire causée par le coronavirus COVID-19 et en particulier les éventuelles conséquences sur l'exécution des travaux, l'approvisionnement en matériaux, l'obtention des diverses autorisations administratives ou les opérations de livraison).
- Les retards liés à la pénurie et/ou au ralentissement de la fourniture d'énergie, entraînant notamment des coupures ou dégradations de l'alimentation en énergie sur le chantier.
- Les retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à

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

Un certificat établi sous sa responsabilité par le maître d'œuvre chargé de la direction des travaux sera valablement admis pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués.

ARTICLE III – TRAVAUX MODIFICATIFS

Le réservataire aura la possibilité de demander des travaux modificatifs complémentaires dans les conditions suivantes :

- Accord des intervenants à la construction (architecte, maître d'œuvre, bureau de contrôle, bureau d'études techniques, entreprises...),
- Exécution de ces travaux complémentaires par les entreprises chargées de la construction de l'immeuble, et sous le contrôle de la maîtrise d'œuvre de l'immeuble, après accord de l'acquéreur sur les plans et devis transmis par le réservant,
- Intégration de la réalisation de ces travaux complémentaires dans le calendrier d'exécution de l'immeuble sauf spécifications mentionnées au devis,
- paiement du coût de ces travaux modificatifs en sus des appels de fonds, ces derniers devant par ailleurs être payés comme prévu dans l'échéancier précisé aux conditions particulières du présent contrat.

ARTICLE IV - RÉALISATION DE LA VENTE

La réalisation de la vente interviendra dans les conditions suivantes :

1. Obtention par le réservant d'une garantie d'achèvement auprès d'un établissement bancaire conformément aux dispositions des articles R 261-17 et R 261-21 à 24 du Code de la Construction et de l'Habitation, impliquant l'atteinte d'un taux de pré-commercialisation suffisant.
2. Le réservant notifiera au réservataire, ou fera notifier par son notaire, le projet d'acte de vente par lettre recommandée avec accusé de réception. L'acte de vente devra être régularisé dans les délais fixés à l'article 6 des conditions particulières.

Pour satisfaire aux dispositions de l'article R 261-27 du Code de la Construction et de

l'Habitation, les dispositions de l'article R 261-30 du même code sont ci-après reproduites :

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

Cette notification pourra avoir lieu par envoi électronique. À cet effet, et dans cette éventualité, le réservataire donne son accord pour que la notification du projet d'acte de vente, devant être effectuée par le notaire chargé de l'opération, lui soit faite par lettre recommandée électronique, et ce conformément aux dispositions du décret 2018-347 du 9 Mai 2018, à l'adresse suivante :

.....
.....

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 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 un réservataire au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier. En cas de pluralité de réservataires, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux et lorsque les réservataires ont la même adresse e-mail, chacun déclare avoir un accès à ladite boîte e-mail et chacun donne mandat exprès à l'autre pour accepter de recevoir la lettre recommandée électronique.

3. L'acte authentique devra être reçu par le notaire du vendeur avec lequel le réservataire devra convenir d'un rendez-vous de signature.
4. Faute par le réservataire d'avoir signé l'acte de vente à la date fixée par le réservant ou par son notaire et sauf résiliation amiable ou prorogation dûment acceptée par le réservant, le réservant ou le notaire de l'opération adressera au réservataire, par lettre recommandée avec accusé de réception, une mise en demeure de se présenter au jour et heure fixés devant le notaire désigné, le défaut de régularisation de l'acte rendant au réservant sa pleine et entière liberté, sans préjudice des dispositions relatives au dépôt de garantie.

ARTICLE V - PRIX DE VENTE - TVA – MODALITÉS DE PAIEMENT

1. Montant :

Le prix de vente TTC est fixé conformément à l'article 7 des conditions particulières.

Outre le prix de vente, le réservataire aura à payer au moment de la signature de l'acte authentique de vente, les frais de réalisation de l'acte notarié (frais d'acte et d'emprunt), et les frais d'établissement du règlement de copropriété ainsi que ceux du dépôt de pièces du programme.

La T.V.A. est comprise dans le prix déterminé aux conditions particulières. Toutefois, les variations éventuelles de la T.V.A. entre la date de signature des présentes et l'acte notarié seront répercutées sur le prix de vente. Il en serait de même de toute variation du montant de la TVA lié à une variation du taux de TVA qui viendrait à être exigible entre la date de signature de l'acte authentique et la date du paiement du dernier appel de fonds.

2. Paiement :

Le prix sera payable suivant des quotités qui sont fonction de l'état d'avancement des travaux, dans la limite de ce qui est précisé à l'article 8 des conditions particulières.

Ces fractions de prix, telles que définies à l'article 8 des conditions particulières devront être honorées dans les 10 jours de leur exigibilité sous peine de versement d'une indemnité de retard de 1 % par mois, tout mois commencé étant dû dans son entier et de voir exercer, conformément à l'acte authentique de vente, le privilège de vendeur et l'action résolutoire.

ARTICLE VI - DÉPÔT DE GARANTIE

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

- Elle s'imputera sur le prix de vente si celle-ci se réalise ;
- Elle sera restituée sans intérêt ni indemnité au bénéficiaire de la présente réservation, dans les trois mois de sa demande faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les cas prévus à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation reproduit ci-dessous ainsi que dans le cas prévu à l'article VII ci-après ;
- Elle sera acquise au réservant qui ne pourra pas 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 des articles R 261-28, R 261-29 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 5 p. 100 du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2 p. 100 si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt de garantie ne peut être exigé si le 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 261-31 "

" 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 p. 100 le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble

ou à une amélioration de sa qualité ;

- c) Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10 p. 100 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 p. 100.

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

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

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

ARTICLE VII – PRÊTS ET CONDITION SUSPENSIVE

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 un ou plusieurs prêts bancaires, le présent contrat est conclu sous la condition suspensive que le réservataire obtienne le(s) prêt(s) dont il est fait état aux conditions particulières, lui permettant de procéder à l'acquisition projetée, conformément aux dispositions des articles L 313-40 et L 313-41 du Code de la Consommation. Cette condition est stipulée dans l'intérêt des deux parties.

Le réservataire s'oblige à effectuer sa ou ses demandes de prêt dans les meilleurs délais.

Il s'engage à cet effet à déposer son ou ses dossiers de demande de prêt bancaire auprès d'au moins deux établissements bancaires, aux conditions fixées dans les conditions particulières, dans le délai de trente (30) jours à compter de la signature du contrat de réservation.

Le réservataire s'engage à justifier auprès du réservant au plus tard dans ce délai de trente (30) jours de la réalisation de ce dépôt par la transmission au réservant par courriel ou lettre recommandée avec accusé de réception d'une attestation émise par un ou plusieurs banques et/ou un courtier en intermédiation bancaire justifiant du dépôt de la demande de prêt.

En cas d'absence de justification par le réservataire de ce dépôt dans ce délai, le contrat de réservation sera caduc si bon semble au réservant. La caducité du contrat de réservation sera notifiée au réservataire par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le réservataire s'engage à faire diligence et tout ce qui serait nécessaire et utile pour que lesdits prêts soient obtenus. A cet égard, le réservataire déclare que ses ressources et son état actuel d'endettement lui permettent de solliciter ce ou ces prêts et de faire face à son/leur remboursement.

Le ou les prêts prévus aux conditions particulières seront réputés obtenus par le réservataire dès réception par lui d'une ou plusieurs offres correspondant au montant total du ou des prêts envisagés énoncés aux conditions particulières. Le réservataire s'oblige à adresser par courriel ou courrier recommandé avec accusé de réception, copie de l'offre ou des offres de prêt obtenues, dans les cinq (5) jours suivant son ou leur obtention.

A défaut de notification par le réservataire au réservant dans le délai de soixante (60) jours à compter de la signature du contrat de réservation de l'obtention d'une ou des offres de prêts correspondant au montant total du ou des prêts envisagés énoncés aux conditions particulières ou en cas de notification d'un refus d'offre de prêt, la condition suspensive de prêt sera alors considérée comme défaillante et le présent contrat sera caduc. Dans cette hypothèse, le dépôt de garantie sera remboursé par le réservant au réservataire sauf si la défaillance de la condition suspensive de prêt résulte du fait du réservataire et chacune des parties retrouvera ainsi sa pleine et entière liberté.

ARTICLE VIII - CONDITIONS DU PRÉSENT CONTRAT ET DE LA VENTE SUBSEQUENTE

8-1- Le réservataire autorise le réservant à grever les constructions et les terrains y afférents :

- Des sûretés garantissant le financement de l'opération, étant précisé que le prix de vente permettra de désintéresser les créanciers et que les inscriptions seront radiées en une seule et même fois lorsqu'elles seront devenues sans cause ;
- Des servitudes nécessaires à l'unité et à l'existence de l'ensemble immobilier dont font partie les biens objet du présent contrat ou résultant des obligations administratives, des titres ou de la situation naturelle des lieux ;
- De consentir à toutes conventions de cession des terrains, de cours communes ou autres, nécessaires à la réalisation de l'ensemble immobilier ;
- De déposer toutes demandes de permis de construire ou d'autorisations administratives, qui s'avèreraient nécessaires ou utiles pour la bonne réalisation de l'opération de construction.

8-2- Le réservataire :

- Deviendra propriétaire le jour de la signature de l'acte de vente ; il aura la jouissance, à la mise à disposition du bien, après paiement complet des sommes dues ;
- Acquittera, à compter du jour de son entrée en jouissance, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus ainsi que tous impôts, taxes et contributions.

8-3- Les dispositions de la Loi n° 78-12 du 4.01.78 modifiée (J.O. 5/01/78) 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 IX - FACULTÉ DE RETRACTATION

Conformément aux dispositions de l'article L 271-1 du C.C.H., le présent contrat de réservation sera adressé au réservataire 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.

Le réservataire donne son accord pour que le contrat de réservation lui soit adressé par lettre recommandée électronique, et ce conformément aux dispositions du décret 2018-347 du 9 Mai 2018,

à l'adresse email suivante :

.....
.....

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 s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail. Jusqu'à la réception d'un tel signalement, toute action effectuée par un réservataire au travers de son compte email sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier. En cas de pluralité de réservataires, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux et lorsque les réservataires ont la même adresse e-mail, chacun déclare avoir un accès à ladite boîte e-mail et chacun donne mandat exprès à l'autre pour accepter de recevoir la lettre recommandée électronique.

Le réservataire aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de 10 jours à compter du lendemain de la première présentation ou de remise de cette lettre. 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, ou chaque co-réservataire, pourra le cas échéant, exercer sa faculté de rétractation auprès du réservant avant l'expiration du délai sus indiqué 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, sans avoir à justifier des motifs de sa décision, qui sera irréversible. Le présent contrat ne pourra alors plus recevoir aucune exécution, même à l'égard du co-réservataire qui ne se serait pas rétracté ; la rétractation de l'un emportant indivisiblement la rétractation de l'ensemble des réservataires au contrat.

En cas de rétractation exercée comme dit ci-dessus, le réservant restituera son dépôt de garantie au réservataire dans un délai de 21 jours à compter du lendemain de la date de rétractation.

ARTICLE X - REMISE DE DOCUMENTS

Le réservataire recevra, dès signature par le représentant du réservant par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes, un exemplaire du présent contrat accompagné d'une notice descriptive sommaire et du plan prévisionnel des biens objet des présentes, ces documents étant communiqués sous réserve des aménagements qu'il serait nécessaire d'apporter à la construction pour des raisons d'ordre technique ou administratif.

L'« État des Risques et Pollutions » mentionné à l'article XI ci-dessous, est annexé aux présentes ainsi que le document d'information sur le plan d'exposition au bruit d'un aéroport.

Il est précisé que seuls les documents annexés à l'acte de vente feront foi entre les parties.

ARTICLE XI – ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTIONS (E.R.P.) - PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DES AERODROMES

Conformément aux dispositions des articles L 125-5 à L 125-7 et R 125-23 à R 125-27 du Code de l'Environnement, le réservant informe le réservataire sur la situation de l'ensemble immobilier objet des présentes. En outre dans l'hypothèse où l'ensemble immobilier objet des présentes serait situé dans l'une des zones de bruit définie par un plan d'exposition au bruit d'un aéroport, un document d'information relatif à ce plan est annexé aux présentes en application des articles L 112 -6 et suivants du Code de l'urbanisme et à l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation. Le réservataire reconnaît avoir pris connaissance de ces annexes.

ARTICLE XII - DISPOSITIF D'INVESTISSEMENT PINEL

L'article 199 novovicies du Code Général des Impôts prévoit à ce jour un dispositif de réduction d'impôt (dispositif Pinel dans le cadre de l'acquisition d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement réalisée avant le 31 décembre 2024 et de sa mise en location à usage d'habitation pour une durée minimale fixée par l'acquéreur investisseur éventuellement prorogée. Il est ici rappelé que le bénéfice du dispositif de réduction d'impôts Pinel est subordonné au respect de certaines conditions notamment concernant la location du logement. Les éléments de présentation de ce dispositif sont disponibles sur le site du réservant à l'adresse suivante : <https://www.icode-immobilier.com/investissement/dispositif-pinel>.

Si le réservataire entend demander le bénéfice de la réduction d'impôt PINEL visée à l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts, son attention est attirée sur les aléas (notamment en cas de décalage dans la livraison du bien ou vacance locative) susceptibles de compromettre l'éligibilité au dispositif de réduction d'impôts « Pinel ».

La VEFA doit être signée au plus tard le 31 décembre 2024. Etant précisé que dans le cadre de débats parlementaires sur le projet de loi de finances pour 2025, il est envisagé de proroger la date limite de signature de la VEFA au 31 mars 2025, le contrat de réservation devant être conclu et enregistré avant le 31 décembre 2024. Si la loi de finances pour 2025 ne confirme pas la prorogation de la date limite de signature de la VEFA, alors que le réservataire souhaitait en bénéficier, ce dernier aura la faculté de se désister de sa réservation sans indemnité par l'envoi au réservant d'une LRAR au plus tard le 31 janvier 2025.

En outre, en cas de survenance d'un aléa (non-acquisition du terrain d'assiette de l'opération ou non obtention du prêt), empêchant la signature de la VEFA au plus tard le 31 décembre 2024 ou, le cas échéant, à la date prorogée par la loi de finances pour 2025, alors le réservataire aura la faculté de se désister de sa réservation sans indemnité par l'envoi au réservant d'une LRAR au plus tard le 31 janvier 2025 ou, le cas échéant, un mois après la date prorogée par la loi de finances pour 2025.

ARTICLE XIII – LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

En application de l'article L 551-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le réservataire autorise d'ores et déjà le notaire désigné à procéder à toutes les demandes et à toutes formalités nécessaires à la régularisation des présentes par acte authentique et notamment à l'interrogation du casier judiciaire conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE XIV- ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège ou domicile sus-indiqué.

ARTICLE XV - DISPOSITIONS DIVERSES

Les parties conviennent de soumettre leurs différends à la juridiction compétente. Néanmoins, en vue de leur résolution amiable, le réservataire peut adresser toutes réclamations au réservant par courriel : servicereclamations.clients-promotion@icade.fr ou par téléphone au 01 87 44 99 51. A défaut d'accord entre les parties, le réservataire aura la possibilité de recourir au médiateur de la consommation, l'Association MEDIMMOCONSO, dont le réservant relève et dont les coordonnées sont les suivantes :

Association MEDIMMOCONSO

1 Allée du Parc de Mesemena - Bât A - CS25222 44505 LA BAULE CEDEX

Mail : contact@medimmoconso.fr

Site internet : <https://medimmoconso.fr/adresser-une-reclamation/>

ARTICLE XVI – OPPOSITION AU DÉMARCHAGE TÉLÉPHONIQUE

Si les coordonnées téléphoniques ont été recueillies à l'occasion des présentes, les parties sont informées qu'elles peuvent s'opposer à leur utilisation à des fins de prospection commerciale en s'inscrivant gratuitement sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique sur le site internet bloctel.gouv.fr ou par courrier à l'adresse suivante : Worldline - Service Bloctel - CS 61311 - 41013 Blois Cedex

ARTICLE XVII – ÉTHIQUE ET CONFORMITÉ

1 - Valeurs d'éthique

Les parties fondent leurs relations d'affaires sur des principes de transparence et d'intégrité. Dans ce cadre, le réservataire s'engage à respecter les valeurs d'éthique et de conformité applicables au sein du groupe ICADE.

Le réservataire reconnaît avoir pris connaissance de la charte éthique du groupe ICADE (disponible sur internet : <https://www.icade.fr/groupe/gouvernance/documents/charte-ethique-icade>) et s'engage à en respecter les termes.

2 - Lutte contre les atteintes à la probité

Conformément aux réglementations applicables en matière de lutte contre la corruption, le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, le réservataire déclare sur l'honneur que les fonds versés dans le cadre du présent contrat n'ont pas d'origine et/ou de destination délictueuse ou criminelle, et qu'ils n'ont pas de liens avec l'un des 16 cas de fraude fiscale prévus à l'article D561-32-1 du code monétaire financier.

Par ailleurs, le réservataire déclare être pleinement informé que le groupe ICADE et/ou l'ensemble de ses filiales se réservent le droit, au titre de la connaissance de la relation d'affaires et en application des textes relatifs à la lutte contre la corruption, le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, de recueillir auprès de ses clients des justificatifs sur l'origine des fonds.

ARTICLE XVIII – TRAITEMENT DES DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL

Le réservant traite les données à caractère personnel du réservataire dans le respect des dispositions

du Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (« RGPD ») et la Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés dans sa dernière version en vigueur (ci-après les « réglementations applicables en matière de protection des données »).

Au titre de la présente clause, les termes « données à caractère personnel », « traitement », « responsable du traitement », « sous-traitant », « autorité de contrôle » ont la définition qui est donnée à ces termes au sein de l'article 4 du RGPD.

1. Catégories de données collectées

Dans le cadre de l'exécution du contrat, le réservant, responsable du traitement, est susceptible de collecter, directement auprès du réservataire, ou par le biais le cas échéant de son mandataire au titre du mandat de commercialisation, les catégories de données suivantes relatives au réservataire :

- Des données d'identification : nom, adresse, justificatif de domicile, adresse email, date de naissance, numéro de téléphone, nationalité, les coordonnées du co-réservataire, carte nationale d'identité ou passeport ;
- Des éléments relatifs à la vie personnelle ou le patrimoine du réservataire : situation maritale, charges, revenus annuels, salaire mensuel, éléments du patrimoine du réservataire, avis d'imposition sur le revenu, RIB ;
- Des éléments relatifs à la transaction, tels que le montant de l'apport personnel du réservataire, le montant emprunté, le montant du bien ou le nom du notaire ;
- Des éléments relatifs à l'identification du bien et à sa personnalisation ;
- Plus généralement, toutes les informations que le réservataire est amené à fournir au réservant dans le cadre de l'exécution du contrat ;

2. Finalités du traitement

Le réservant traite ces données à caractère personnel pour les finalités suivantes :

- déterminer les capacités d'achat du réservataire ou sa solvabilité ;
- préparer et rédiger le présent contrat et/ou l'acte de VEFA;
- prendre les mesures précontractuelles nécessaires ;
- réaliser et suivre l'exécution du contrat ;
- effectuer des contrôles relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ;
- réaliser des études statistiques ou des enquêtes de satisfaction ;
- satisfaire aux obligations légales et réglementaires ;
- convoquer à la première assemblée générale des copropriétaires/AFUL/ASL
- assurer l'exécution des obligations des mandats de commercialisation ;
- communiquer avec le réservataire, notamment par l'intermédiaire d'un espace client individualisé après signature de la VEFA
- proposer des services en lien avec l'achat du bien immobilier.

Le réservant est également susceptible d'utiliser les données à caractère personnel du réservataire à des fins de prospection commerciale pour lui adresser des offres sur des produits ou des services proposés par le groupe ICADE ou ses partenaires commerciaux en fonction du consentement donné

par le réservataire dans le cadre de l'annexe « Consentement Offres Partenaires » ou l'informer de ses actualités. Le réservataire peut en tout temps refuser, par le biais d'un simple lien de désinscription, que ses données à caractère personnel soient traitées à des fins de prospection commerciale dans les conditions précisées ci-dessous au point 7.

3. Bases légales de traitement

Les traitements que le réservant met en œuvre dans ce contexte sont fondés :

- pour la plupart des finalités sur l'exécution du contrat ou de mesures précontractuelles : il s'agit notamment des traitements ayant pour finalité de déterminer les capacités d'achat du réservataire, de préparer, rédiger le contrat et assurer la gestion et le suivi de la relation contractuelle,
- pour d'autres finalités, notamment les finalités relatives à la prospection commerciale, l'élaboration de statistiques ou d'enquête de satisfaction, sur l'intérêt légitime du réservant. Il est toutefois précisé que lorsque cela est légalement requis le réservant recueille le consentement du réservataire quant à l'utilisation de ses données à caractère personnel à des fins de prospection commerciale, conformément à l'annexe « Consentement Offres Partenaires » et, dans certains cas, notamment pour les finalités liées à la comptabilité, aux contrôles relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ou à la convocation à la première assemblée générale, sur le respect des obligations légales du réservant.

4. Destinataires des données

Les données à caractère personnel collectées sont celles strictement nécessaires et indispensables aux finalités énoncées ci-dessus et sont destinées aux services concernés du réservant et à ses salariés qui ont besoin d'y accéder dans le cadre de leurs fonctions, ainsi qu'à ses sociétés affiliées. Le réservant peut par ailleurs communiquer ou rendre accessibles les Données à Caractère Personnel du réservataire aux tiers autorisés suivants, agissant en qualité de sous-traitants :

- des prestataires informatiques, à des fins d'hébergement, de stockage, d'analyses, de communication, de traitement des données ou des documents, de gestion de bases de données ou encore de maintenance informatique en lien avec l'exécution du présent contrat ;
- des prestataires de prospection commerciale, des fournisseurs de services de marketing et de publicité, afin de proposer au réservataire des offres sur des produits ou des services proposés par le groupe ICADE ou pour l'informer de ses actualités ;
- des prestataires, architectes et des experts techniques mandatés par le réservant tels que des géomètres, des bureaux d'études techniques, des bureaux de contrôle pour réaliser des missions relatives au bien réservé ; des prestataires en charge de la réalisation des études statistiques et enquêtes de satisfaction.

Ces sous-traitants n'agissent que sur instructions du réservant. Ils n'auront accès aux données à caractère personnel du réservataire que pour exécuter les prestations dont le réservant est convenu avec eux et seront tenus aux mêmes obligations de sécurité et de confidentialité que le réservant.

Les données à caractère personnel collectées et traitées peuvent également faire l'objet d'une communication à :

- des notaires ou des avocats pour les besoins de l'exécution du présent contrat et la réalisation de la vente ;

- des établissements bancaires pour les besoins de l'exécution du présent contrat et la réalisation de la vente en ce compris notamment l'ouverture des comptes réservataires pour le dépôt de garantie ainsi que pour l'obtention de garanties notamment la garantie financière d'achèvement étant ici précisé que la politique de protection des données à caractère personnel de ces établissements est disponible auprès de ces établissements et le cas échéant consultable à partir de leur site internet ; des syndicats de copropriété aux fins de convoquer la première assemblée générale de copropriétaires/AFUL/ASL

Ces tiers agissent en tant que responsables du traitement distincts et traiteront les données à caractère personnel du réservataire conformément aux réglementations applicables en matière de protection des données.

Enfin, le réservant est également susceptible de partager les données à caractère personnel du réservataire :

- en réponse à une demande de renseignements provenant d'une autorité compétente, si le réservant estime que la communication de ces informations est légale ou requise par une loi, un règlement applicable ou dans le cadre d'une procédure judiciaire ;
- avec des représentants des forces de l'ordre, des autorités judiciaires ou administratives ou d'autres tiers habilités.

Si l'activité du réservant venait à être cédée ou fusionnée à une autre société, le réservataire est également informé que ses données pourront être divulguées aux conseillers du réservant, ainsi qu'à tout acquéreur potentiel et à ses conseillers, et être transférées aux nouveaux cessionnaires ou bénéficiaires de l'activité.

5. Durée de conservation des données

Les données du réservataire seront conservées pendant une période qui n'excèdera pas celle qui est nécessaire à l'accomplissement des finalités énoncées au présent contrat.

Si les données du réservataire ne sont plus nécessaires aux finalités énoncées au contrat, elles seront régulièrement effacées à moins qu'il ne soit nécessaire de les conserver plus longtemps que ce soit pour assurer le respect des obligations de conservation légales, comptables et fiscales ou pour la conservation des preuves pendant les délais de prescription applicables, ou encore pour l'exercice des droits du réservant en cas d'action contentieuse ou judiciaire pendant toute la période de la procédure ou de l'enquête.

Le réservataire est notamment informé que ses données sont susceptibles d'être conservées par le réservant pendant toute la durée de la garantie décennale.

Le réservant est également susceptible de conserver les coordonnées du réservataire pour une durée de 3 ans à compter de la fin de la relation commerciale avec le réservataire, de l'expiration de la garantie décennale ou à compter du dernier contact avec le réservataire, afin de les utiliser à des fins de prospection commerciale.

6. Transferts en dehors de l'Union Européenne

Les données à caractère personnel concernant le réservataire sont actuellement traitées sur le territoire de l'Union européenne.

Ces données à caractère personnel pourraient faire l'objet d'un transfert en dehors de l'Union

européenne dans le cadre des finalités de traitements exposées ci-dessus. Pour chaque transfert, le réservataire mettra alors en place les garanties appropriées pour assurer un niveau de protection adéquat au sens du RGPD. Selon le type de transfert de données, le destinataire et sa localisation, le transfert sera encadré par une décision d'adéquation de la Commission européenne, la signature de clauses contractuelles types en suivant le modèle approuvé par la Commission européenne (une copie du modèle utilisé pour la signature de ces clauses est disponible à l'adresse suivante : <https://www.cnil.fr/fr/les-clauses-contractuelles-types-de-la-commission-europeenne>) ou le recours à un destinataire disposant de Règles d'Entreprises Contraignantes ou Binding Corporate Rules.

7. Les droits du réservataire

Conformément aux réglementations applicables en matière de protection des données, le réservataire dispose d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, et à la portabilité de ses données à caractère personnel, d'un droit de limitation du traitement ainsi que d'un droit d'opposition au traitement de ses données, notamment du droit de s'opposer à la réception de messages de prospection commerciale. Le réservataire dispose enfin que du droit de définir des directives relatives au sort de ses données après son décès. Ces droits peuvent être exercés par courrier électronique à l'adresse dpo@icade.fr ou par courrier postal à l'attention du Délégué à la protection des données dont les coordonnées figurent sur le site internet www.icade.fr ou sur tout support alternatif porté à la connaissance du réservataire.

Le réservataire dispose également du droit d'introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des libertés (CNIL) ou par courrier postal à l'adresse suivante :

CNIL - Adresse postale : 3 Place de Fontenoy - TSA 80715 - 75334 PARIS CEDEX 07 - Tél : 01 53 73 22 22

ARTICLE XIX – PRISE D'EFFET DU CONTRAT

Le contrat de réservation prendra effet à la date de signature indiquée aux conditions particulières la plus tardive. Par conséquent, pour l'exécution des dispositions du contrat cette date constituera la date de signature du contrat.