

INFORMATION PREALABLE

Les parties ci-après nommées, devant conclure entre elles un avant-contrat portant sur la vente d'un bien immobilier, ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée du présent avant contrat ne leur permettra pas de le faire publier au service de la publicité foncière.

En conséquence, si l'une des parties refuse ou est devenue incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourra pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties averties de cette situation déclarent néanmoins persister dans la conclusion entre elles d'un acte sous signatures privées.

Par suite, en cas de refus ou d'incapacité de l'une des parties, un procès-verbal authentique avec l'acte sous signatures privées pour annexe pourra, à la requête de l'autre partie, être dressé afin de constater cette défaillance, sans pour autant conférer une authenticité à l'acte ainsi annexé.

Ce procès-verbal pouvant alors être publié au fichier immobilier dans l'attente d'une décision judiciaire.

Il est fait observer que si la durée de validité, prorogée ou non, d'une promesse de vente consentie par une personne physique, est supérieure à dix-huit mois, la promesse de vente doit être faite en la forme authentique, et ce à peine de nullité, en outre s'il s'agit d'une promesse unilatérale, elle doit faire l'objet d'une indemnité d'immobilisation d'un montant minimal de cinq pour cent du prix, dont le versement ou la caution doivent être déposés entre les mains d'un notaire.

EST ETABLI LE PRESENT CONTRAT DE RESERVATION ENTRE :

La Société dénommée **ANTHRACITE**, Société à responsabilité limitée au capital de 15.000,00 €, dont le siège est à CARCASSONNE (11000), 3 square Gambetta, identifiée au SIREN sous le numéro 528007578 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CARCASSONNE.

Représentée par Monsieur Eric TEISSEIRE, demeurant à CARCASSONNE (Aude) 3 Square Gambetta, agissant en qualité de gérant et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée le "**RESERVANT**"

D'UNE PART

Nom
Prénom
Profession
Adresse
Date et lieu de naissance

CONJOINT

PRENOMS
LIEU DE NAISSANCE
DATE DE NAISSANCE
PROFESSION

MARIAGE

LIEU DU MARIAGE
DATE DU MARIAGE :
REGIME MATRIMONIAL

SI CONTRAT

DATE DU CONTRAT DE MARIAGE
NOM DU NOTAIRE
REGIME ADOPTE

PACS :

OUI

NON

NUMEROS TELEPHONES :

Mr
Mme
adresse mail

Ci-après dénommé(s) le "**RESERVATAIRE**"

D'AUTRE PART

EXPOSE

Préalablement au contrat de réservation objet des présentes, il est exposé ce qui suit.

SITUATION DU TERRAIN

Le **RESERVANT** se propose de réaliser la rénovation d'un bâtiment et son extension, à usage d'habitation situé à TOULOUSE (HAUTE-GARONNE) 31400 6 Rue Barrau, cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
810	AD	190	6 RUE BARRAU	00 ha 03 a 97 ca

**VENTE DE BIEN IMMOBILIER A RENOVER EN CONFORMITE DES ARTICLES L
262-9 ET SUIVANTS DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION**

**DESIGNATION GENERALE
DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** comportera à son achèvement :
Deux bâtiments élevés de deux étages comprenant au total 6 logements, 1 local vélos et 6 emplacements de stationnement, à savoir :
Un appartement T4, deux T2, deux T3 avec coursive et un T3 duplex avec coursive.

**REGLEMENT DE COPROPRIETE
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

L'état descriptif de division et le règlement de copropriété de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** en cours de rénovation et de construction sera établi préalablement à la signature de l'acte de vente.

Un exemplaire de ce document sera notifié au **RESERVATAIRE** avec le projet d'acte de vente.

DELAI D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX

Le **RESERVANT** s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments d'équipement nécessaires à l'utilisation des biens vendus soient achevés et livrés au plus tard le **31 décembre 2021** sauf survenance d'un cas de force majeure ou de suspension du délai de livraison.

CONSTRUCTION/RENOVATION DE L'IMMEUBLE

Permis de construire

Sur l'assiette foncière de l'immeuble dont dépendent les biens objet du présent contrat, il a été déposé un permis de construire auprès de la Mairie de TOULOUSE le 26 décembre 2019, sous le numéro PC 031 555 19 C1001.

Affichage du Permis

Le **RESERVANT** s'oblige à afficher régulièrement le permis et à le faire constater par huissier.

Recours des tiers

Le permis de construire devra être purgé de tout recours afin de pouvoir finaliser l'acte de vente.

Ouverture du chantier

Le **RESERVANT** déclare que les travaux débuteront au plus tard le **31/12/2020**.

CONSISTANCE DE L'IMMEUBLE CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DU BATIMENT

CONSISTANCE DE LA RENOVATION PROJETEE

La consistance de l'immeuble résulte des plans, coupes et élévations seront déposés au rang des minutes de Maître Philippe CHALLEIL.

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DU BATIMENT

Les caractéristiques de la rénovation, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés ainsi que leur mode d'utilisation s'il y a lieu, ont été précisés dans l'un des documents descriptifs de référence prévus par les dispositions de l'article R 262-8 du Code de la construction et de l'habitation annexé aux présentes.

DESCRIPTION DES BIENS ET SURFACE HABITABLE

En application des dispositions de l'article R 262-14 du Code de la construction et de l'habitation, il est précisé ce qui suit :

Description et situation des biens à leur achèvement : Pour ce qui concerne les Biens : Par un plan, lequel comporte les cotes utiles, la situation de l'appartement dans l'ensemble immobilier, l'indication des hauteurs sous plafonds et des surfaces de chacune des pièces et des dégagements (ou le cas échéant lorsque les Biens vendus consistent en parking(s) ou cave(s) : par un plan non côté du rez-de-chaussée.

Pour ce qui concerne l'ensemble immobilier : Par un plan faisant apparaître le nombre de bâtiments de cet ensemble immobilier, leur emplacement et le nombre d'étages de chacun d'eux.

Caractéristiques techniques des travaux à réaliser :

• Les caractéristiques techniques des travaux à réaliser par le **RESERVANT** résultent de la Notice travaux et ses annexes indiquant la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement (privatifs et collectifs) annexées aux présentes et visées par le **RESERVATAIRE**.

- La surface habitable du lot objet des présentes sera de :

+++++ m2 pour le lot numéro +++ (appartement numéro +++ du plan).

Ainsi déclaré par le **RESERVANT** au regard des plans établis par Monsieur Maurice SCHWAB, SAS SCHWAB, Architecte – 9 rue des sabots 31400 TOULOUSE.

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Un second mesurage sera effectué à la livraison, aux frais exclusifs du **RESERVANT**.

ASSURANCES PRESCRITES PAR LES ARTICLES L 241-1 ET SUIVANTS DU CODE DES ASSURANCES

I Assurance dommages-ouvrage

En application de l'article L 243-2 du Code des assurances, le **RESERVANT** s'engage à souscrire une assurance "Dommages-Ouvrages" auprès de toute compagnie notoirement solvable.

Ce contrat d'assurance sera souscrit conformément aux dispositions de l'article L 242-1 du Code des assurances, par le **RESERVANT**, tant pour son compte personnel que pour le compte des propriétaires successifs de l'immeuble, lesquels ont la qualité d'assurés.

II Assurance de responsabilité

Le **RESERVANT** déclare que, conformément aux articles L 241-1 et L 242-2, 2ème alinéa du Code des assurances, il sera couvert, en ce qui concerne sa responsabilité décennale, par contrat de "Responsabilité décennale des Constructeurs non réalisateurs" qu'il s'engage à souscrire.

Il s'oblige à transmettre au **RESERVATAIRE** ou au syndic la liste des entreprises et maître d'œuvre, comportant les références de leurs contrats d'assurance responsabilité.

ACHEVEMENT DE LA RENOVATION

DEFINITION DE L'ACHEVEMENT

Il est précisé que, l'achèvement au sens du présent chapitre, s'entend tel qu'il est défini par l'article R 262-4, premier et dernier alinéa du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement reproduit :

"Les travaux de rénovation sont réputés achevés au sens des articles L. 262-7, R. 262-10 et R. 262-13 lorsque ceux prévus au contrat, mentionnés à l'article L. 262-1, sont exécutés. Pour l'appréciation de cet achèvement, ne sont pris en considération ni les défauts de conformité avec les prévisions du contrat lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages nouveaux impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même, ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article L 262-3."

ENGAGEMENT D'ACHEVER LES TRAVAUX

Le **RESERVANT** s'oblige à poursuivre la rénovation de l'immeuble et des biens vendus et à les achever dans le délai qui sera ci-dessus fixé et conformément aux énonciations du présent acte.

Il s'oblige également à réaliser s'il y a lieu les voiries et réseaux divers prévus aux documents sus visés qui sont nécessaires à la desserte de l'immeuble.

Causes légitimes de suspension du délai de livraison

Pour l'application de cette disposition, sont notamment considérés comme causes légitimes de report de délai de livraison, les événements suivants :

- intempéries au sens de la réglementation des travaux sur les chantiers de bâtiment ;
- grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs ;
- retard résultant de la liquidation des biens, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire des ou de l'une des entreprises (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets) ;
- retard provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par la Société vendeuse à l'acquéreur, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le maître d'œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant) ;

- retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défailante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci ;
- retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation ;
- injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au **RESERVANT** ;
- troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier ;
- retards imputables aux compagnies cessionnaires de fournitures d'énergie et de ressources ;
- retards de paiement de l'acquéreur tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le **RESERVANT** aurait accepté de réaliser.

Ces différentes circonstances auraient pour effet de retarder la livraison du **BIEN** d'un temps égal au double de celui effectivement enregistré, en raison de leur répercussion sur l'organisation générale du chantier.

Dans un tel cas, la justification de la survenance de l'une de ces circonstances sera apporté par le **RESERVANT** au **RESERVATAIRE** par une lettre du maître d'œuvre.

Le tout sous réserve des dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

DEPOT DE PIECES

L'ensemble des pièces du programme seront déposées au rang des minutes de Maître Philippe CHALLEIL, notaire à CAZERES.

CECI EXPOSE, il est passé au CONTRAT DE RESERVATION objet des présentes.

CONTRAT DE RESERVATION

CARACTERISTIQUES

1 - OBJET

A titre préliminaire à l'acquisition envisagée par le **RESERVATAIRE**, le **RESERVANT** réserve à celui-ci, qui accepte, les **BIENS ET DROITS IMMOBILIERS** ci-après désignés, envisagés dans leur état futur de rénovation.

2 - DESIGNATION

Lot numéro _____ :

Et les _____ de la propriété du sol et des parties communes générales.

Les plans lots sont demeurés ci-annexés aux présentes.

3 - INDICATIONS ESSENTIELLES RELATIVES A L'OPERATION PROJETEE

Conformément aux dispositions de l'article L. 262-4 et R 262-8 du Code de la construction et de l'Habitation, les présentes précisent :

- La superficie du lot vendu,
- Le nombre de pièces principales et l'énumération des pièces de service et dépendances,
- La situation du bien dans l'ensemble immobilier,
Tels que ces éléments figurent sur la désignation établie ci-avant et sur les plans ci-joints.

- La qualité des travaux
Tel que cet élément figure sur la notice descriptive indiquant la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipements (privatifs et collectifs)

- Le prix de vente
Tel qu'il est indiqué ci-après.

- L'engagement du vendeur de produire au plus tard à la signature de l'acte authentique de vente la justification de la garantie d'achèvement des travaux, ainsi que ses assurances.
Tel qu'il est indiqué ci-après.

4 – PROPRIETE - JOUISSANCE

Le RSERVATAIRE sera propriétaire des lots objet de la vente tels qu'ils existent au regard de l'avancement des travaux, ainsi que des quote-parts des parties communes s'y rattachant.

Il deviendra propriétaire des ouvrages à venir pour l'achèvement de l'immeuble au fur et à mesure de leur exécution et de leur édification, par voie d'accession.

Il aura la jouissance des biens vendus et en prendra possession dès que ceux-ci seront achevés.

5 - DISPOSITIF "PINEL"

Le **RESERVATAIRE** déclare faire la présente acquisition afin de bénéficier du dispositif dit "Pinel" dans le cadre d'un investissement locatif assorti d'un avantage fiscal particulier tel que défini à l'article 199 novovicies du Code général des impôts.

Les caractéristiques de la présente opération permettent de bénéficier pour celle-ci de ce dispositif.

Le notaire résume les caractéristiques principales et les cas de remise en cause du régime :

- Ce régime permet, à condition que le logement soit neuf ou assimilé (jamais habité ou utilisé auparavant) ou réhabilité, et qu'il soit loué nu durant six ou neuf ou douze années effectives et continues, prorogables d'une ou de deux périodes triennales, et affecté tout ce temps à l'habitation principale du locataire, de bénéficier d'une réduction d'impôt spécifique, respectivement de

12 ou 18% ou 21%, étalée sur le temps de la location, taux majorés pour les investissements situés en outre-mer.

- Le logement est situé dans une zone éligible à ce dispositif.
- Le délai d'achèvement est fixé à trente mois à compter de la signature de l'acte authentique d'acquisition.
- La location doit prendre effet dans les douze mois de l'acquisition ou de l'achèvement de la construction ou des travaux.
- Les loyers doivent respecter les plafonds fixés chaque année ainsi qu'un plafond de ressources des locataires.
- La location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal ou, lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une société civile de placement immobilier, avec l'un des associés ou un membre du foyer fiscal de l'un des associés. Hors le cas du foyer fiscal, les logements éligibles peuvent être donnés en location aux ascendants ou descendants du bailleur dans le respect des conditions de loyer et de ressources requises.
- Si l'immeuble appartient à une société, cette société ne doit pas être soumise à l'impôt sur les sociétés et les associés doivent s'engager à conserver leurs parts, qui ne peuvent ni ne pourront être démembrées, jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location.
- Les obligations déclaratives pour bénéficier des avantages fixés par ce dispositif doivent s'effectuer lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année soit d'acquisition du logement soit d'achèvement des travaux du logement. L'option est irrévocable et ne peut être cumulée avec d'autres avantages fiscaux sur le logement. La réduction d'impôt est répartie, par parts égales, sur six ou neuf années, elle est accordée à compter de l'année d'achèvement si l'immeuble est en cours de construction ou de réhabilitation ou de l'acquisition si l'immeuble est achevé.
- Le logement doit bénéficier du label "bâtiment basse consommation énergétique" répondant à la norme RT 2012.
- Le contribuable, qu'il agisse en son nom propre ou comme associé d'une société non assujettie à l'impôt sur les sociétés, ne peut bénéficier de cet avantage fiscal que dans la limite d'un investissement global annuel de trois cent mille euros (300.000 euros).
- Il ne peut en outre bénéficier de ce régime qu'à raison de l'acquisition ou de la construction de deux logements au titre de deux années d'imposition, soit au total de quatre logements;
- Pendant la période où le contribuable n'est pas considéré comme fiscalement domicilié en France au sens de l'article 4 B du Code général des impôts, la réduction d'impôt ne peut être imputée et ne peut faire l'objet d'aucune imputation ultérieure ;
- Les principaux cas de remise en cause de cet avantage sont les suivants : interruption de la location dépassement du plafond, rupture de la qualité d'habitation principale, vente, cession de droits indivis, échange, apport en société, donation, démembrement.

Le non-respect de l'une des conditions de ce régime entraîne la déchéance de l'avantage fiscal et l'obligation de restituer la réduction d'impôt obtenue, assortie de pénalités le cas échéant.

Le **RESERVATAIRE** déclare avoir pu étudier l'environnement locatif, être parfaitement informé de l'articulation de ces 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.

6 - PRIX

La vente en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix principal de
Euros (à indiquer en lettres)

Ce prix s'applique :

- à concurrence de _____ pour la partie existante
- à concurrence de _____ pour l'ensemble des travaux à réaliser.

Le prix est ferme et définitif, il sera payable de la façon indiquée ci-après.

6.1 - PAIEMENT DU PRIX

Au cas de réalisation le prix sera payable de la façon suivante :

Comptant en ce qui concerne la partie existante

Le surplus du prix, soit la somme de _____, sera payé au fur et à mesure de l'avancement des travaux suivant l'échelonnement ci-dessous prévu, le tout en conformité de l'article 1601-3 du Code civil et de l'article R 262-10 du Code de la construction et de l'habitation.

Les pourcentages et échelonnements appliqués au solde du prix sont les suivants :

- 20 % à l'achèvement des travaux représentant 10% du prix total des travaux.
- 20 % à l'achèvement des travaux représentant 10% du prix total des travaux,
- 10 % à l'achèvement des travaux représentant 30% du prix total des travaux,

(soit 50% à l'achèvement des travaux représentant la moitié du prix total des travaux).

- 10 % à l'achèvement des travaux représentant 10% du prix total des travaux,
- 10 % à l'achèvement des travaux représentant 10% du prix total des travaux,
- 10 % à l'achèvement des travaux représentant 10% du prix total des travaux,
- 15 % à l'achèvement total des travaux,

(Soit 95% à l'achèvement de l'ensemble des travaux)

- Et 5 % à la livraison.

SOIT UN MONTANT TOTAL EGAL AU PRIX DE VENTE

En application de l'article R 262-9 du code de la construction et de l'habitation, la réalité de la répartition du prix de l'immeuble entre celui de l'existant et celui des travaux devant être réalisés par lui est attestée par « l'homme de l'art », aux termes d'une attestation ci-jointe.

7 - PAIEMENT DES CHARGES ET IMPOTS

L'acquéreur acquittera, à compter de la mise à disposition ou à compter de son entrée dans les lieux, si celle-ci est antérieure, et dans les conditions du règlement de copropriété établi selon les principes d'usage, les fractions des charges

communes afférentes aux lots vendus. Il supportera à compter de la même date, tous les impôts, contributions et autres charges afférents à l'immeuble.

8 - REALISATION DE LA VENTE

Le **RESERVANT** notifiera au **RESERVATAIRE**, un mois au moins avant la signature de l'acte authentique de vente, le projet de cet acte.

Cet acte sera reçu par l'Office Notarial, 56, Rue du Président Wilson à CAZERES SUR GARONNE au plus tard le **01/12/2020**.

Le **RESERVANT** convoquera le **RESERVATAIRE** dans un délai qui ne sera pas inférieur à huit jours, par simple lettre recommandée. En cas de pluralité d'acquéreurs, les convocations seront valablement envoyées à l'un d'eux.

Le **RESERVATAIRE** peut toutefois demander que l'acte de vente soit signé, quand bien même le **RESERVANT** ne lui aurait pas encore notifié le projet d'acte de vente.

Faute par le **RESERVATAIRE** d'avoir signé à la date fixée par le **RESERVANT** et sauf résiliation amiable, sommation sera faite au **RESERVATAIRE** huit (8) jours à l'avance, à se présenter à jour et heure fixes devant le notaire ci-dessus désigné ; le défaut de régularisation de l'acte rendant au **RESERVANT** pleine et entière liberté.

9 - DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la réservation, objet du présent contrat, le **RESERVATAIRE** verse un dépôt de garantie dont le montant est stipulé ci-après qui restera indisponible, incessible et insaisissable conformément à l'article L.261.15 du Code de la Construction et de l'Habitation, à un compte spécial ouvert à son nom auprès de :

Cette somme versée au compte susvisé s'imputera sur la partie du prix payable à la signature de l'acte authentique en cas de réalisation de la vente : à cet effet, lors de la signature de celle-ci, le **RESERVATAIRE** remettra au **RESERVANT** une lettre donnant instruction à la banque de virer cette somme au profit du **RESERVANT** ou sur le compte indiqué par ce dernier.

Cette somme déposée en garantie sera acquise au **RESERVANT** :

- dans le cas où le **RESERVATAIRE** ferait connaître son intention de ne pas signer ou ne se présenterait pas au rendez-vous fixé pour la signature de l'acte de vente ou encore refuserait de signer ledit acte dans le délai visé à l'article V ci-dessus, après avoir été notifié du projet d'acte dans les conditions prévues au présent contrat.

En tant que de besoin, le **RESERVATAIRE** donne par les présentes, ordre irrévocable à Maître Philippe CHALLEIL, Notaire à CAZERES SUR GARONNE (31), de débloquer le montant du dépôt de garantie, sur simple présentation par le **RESERVANT** :

- d'un exemplaire des présentes,
- du récépissé d'envoi de la lettre de mise en demeure de signer l'acte authentique,

- du procès-verbal de carence dressé par le notaire du projet.

Le dépôt de garantie sera restitué au **RESERVATAIRE** dans les cas prévus par l'article R.261.31 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduit ci-après, et en outre dans les mêmes conditions et sur justificatifs dans les cas suivants, limitativement énumérés et pour autant qu'en considération de leur survenance, le **RESERVATAIRE** exprime le souhait de ne plus acquérir, savoir :

- décès du **RESERVATAIRE** (en cas de pluralité de **RESERVATAIRES**, décès de l'un d'eux),
- licenciement du **RESERVATAIRE** (en cas de pluralité de **RESERVATAIRES**, licenciement de celui qui au sein de la cellule familiale détient le pouvoir économique),
- mutation du **RESERVATAIRE** dans un département non limitrophe pour des nécessités de service (en cas de pluralité de **RESERVATAIRES**, mutation de celui qui au sein de la cellule familiale détient le pouvoir économique).

Le dépôt de garantie sera également restitué :

- dans le cas où le **RESERVANT** n'offrirait pas la vente dans le délais indiqués ci-dessus,
- si le **RESERVATAIRE** use de son droit de rétractation dans le délai de 7 jours prévu à l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Ce délai de rétractation commencera à courir à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée contenant le présent contrat de réservation,
- ou encore, en cas de défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives stipulées aux présentes.

Reproduction des articles R.261.28 à R.261.31 du Code de la Construction et de l'Habitation

Article R.261.28

« Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5% du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2% si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si le délai excède deux ans. »

Article R.261.29

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

Article R.261.30

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

Article R.261.31

« Le dépôt de garantie est restitué sans retenue ni pénalité au **RESERVATAIRE** :

a) Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ;

b) Si le prix de vente excède de plus de 5% le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles

que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité.

c) Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis dans les délais indiqués ci-après ou si leur montant est inférieur de 10% aux prévisions dudit contrat.

d) Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé.

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

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

10 - CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

Le **RESERVATAIRE** déclare avoir été informé des dispositions des articles L 312-1 à L 312-36 du Code de la consommation et avoir l'intention de recourir, pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application desdits articles et répondant aux caractéristiques suivantes :

10.1 - Soumission du contrat de réservation à la condition suspensive d'octroi d'un ou plusieurs prêts

Les parties sont convenues de soumettre les présentes à la condition suspensive de l'obtention d'un ou plusieurs prêts, le prix de la vente devant être payé à l'aide d'un ou de plusieurs prêts, qui ne sont pas encore "obtenus" par le **RESERVATAIRE**.

10.2 - Conventions relatives à la réalisation de la condition suspensive d'obtention de prêt(s)

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu, étant observé que dans la suite du présent paragraphe le ou les prêts sollicités seront désignés sous le vocable "les prêts" :

a) Qu'elle sera réalisée par l'obtention d'un ou plusieurs prêts aux conditions suivantes :

- Montant :

- Organismes sollicités : .

- Durée :

- Taux : % l'an hors assurances

Le **RESERVATAIRE** déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.

- Les charges résultant de ces prêts ne représenteront pas plus du tiers de ses revenus.

- Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité sur la tête des acquéreurs ou des cautions éventuelles.

- Les garanties demandées par l'établissement prêteur pourront sauf imprévu, être mises en place.

11 - OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE

Le **RESERVATAIRE** s'oblige :

- A déposer le ou les dossiers de demande de prêts dans le délai d'un mois à compter de la signature des présentes, et à en justifier à première demande du **RESERVANT**.

- A effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention du ou des prêts.

- A faciliter l'octroi du ou des prêts en fournissant sans retard tous les renseignements et documents qui pourraient lui être demandés.

- A se prêter aux examens médicaux qui lui seraient demandés dans le cadre de l'assurance décès-incapacité et accepter de payer les surprimes éventuelles de même que pour ses éventuels co-emprunteurs et cautions.

D'une manière générale, il devra faire tout son possible pour faire aboutir la ou les demandes de prêts, en sorte que la condition suspensive ci-dessus convenue se réalise dans les délais prévus.

En cas de non-obtention du ou des prêts, comme aussi en cas de défaut d'envoi dans le délai prévu de la lettre recommandée ci-dessus, les présentes seront considérées comme caduques et non avenues.

Le **RESERVATAIRE** pourra recouvrer son dépôt de garantie sans intérêt dans les conditions déterminées au paragraphe "Dépôt de garantie".

12 - CONDITION SUSPENSIVE PARTICULIERE

Les présentes sont soumises à l'obtention par le **RESERVANT** d'un permis de construire purgé de tout recours en vue de la réalisation des travaux projetés.

En cas de non obtention ou de recours dans les délais légaux, les présentes seront nulles et non avenues, sans indemnité de part ni d'autre.

13 - DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostic technique pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti. Il est précisé que chacun de ces documents ne doit figurer dans le dossier de diagnostic technique que dans la mesure où la réglementation spécifique à ce document l'exige.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Gaz	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Electricité	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Amiante	Immeuble (permis de construire antérieur au 1 ^{er} Juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, faux-plafonds, canalisations	Illimitée
Plomb	Immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1 ^{er} Janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Termites	Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Risques	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois

Une copie relative à l'ensemble des expertises effectuées est demeurée ci-jointe. Le réservataire déclare en outre avoir reçu ce jour une copie des dites expertises.

14 - DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Aux termes des dispositions de l'article L 731-4 du Code de la construction et de l'habitation :

« Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans est précédée du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1. »

L'immeuble dans lequel se trouvent les BIENS dont il s'agit ayant été construit depuis plus de quinze ans, une copie du diagnostic technique établi par le CABINET LE DIAG SARL sis à TOULOUSE (31000) 10 impasse Simone Dutemps est demeuré ci-joint. Le réservataire déclare en outre en avoir reçu ce jour une copie.

14.1 - DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **RESERVANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

15 - QUALITE ET POUVOIRS CONFERES AU VENDEUR POUR ASSURER L'EXECUTION DES TRAVAUX

En contrepartie des obligations contractées par le **RESERVANT**, et afin de lui donner les moyens de tenir ses engagements, il est stipulé ce qui suit :

15.1 - Conservation par le Vendeur de la qualité de Maître de l'Ouvrage

Le **RESERVANT** conserve, malgré la vente, la qualité de Maître de l'Ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs, des autres techniciens ou hommes de l'art vis-à-vis de toutes administrations ou services concédés, ainsi que, d'une manière générale, vis-à-vis de tous tiers, jusqu'à la réception des travaux.

En conséquence, le **RESERVANT** restera seul qualifié, tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués, et ce, jusqu'à la levée des réserves dont ils auraient pu faire l'objet.

15.2 - Pouvoirs de passer les conventions nécessaires à la rénovation du bâtiment et à sa mise en état d'habitabilité

a) La signature par le **RESERVATAIRE** de son acte de vente emportera automatiquement constitution du vendeur pour son mandataire exclusif, ce que ce dernier dès à présent accepte, à l'effet de passer les conventions indispensables à la rénovation de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers vendus.

Et de plus, d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes de disposition portant sur des parties communes et qui se révéleraient nécessaires :

- Pour satisfaire tant aux prescriptions d'urbanisme qu'aux obligations imposées par le permis de construire et ses modificatifs.
- Pour assurer la desserte de l'ensemble immobilier et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics en régie ou concédés.
- Pour requérir un document d'arpentage emportant rectification des tracés figurant des plans cadastraux.
- Pour déposer toute demande, plan, d'une manière générale, tous documents nécessaires.

b) En outre, le **RESERVANT** se trouvera également investi de tous pouvoirs à l'effet d'établir toutes conventions de cour commune, procéder à toutes acquisitions de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, de terrain, et d'une manière générale, pour effectuer toutes acquisitions, quel qu'en soit l'objet ou la forme, qui seront nécessaires ou utiles, soit à la réalisation de l'immeuble projeté, soit à sa desserte.

c) Le **RESERVANT** par l'effet de ce mandat, sera également autorisé à demander tout modificatif au permis de construire qui pourrait s'avérer nécessaire pour obtenir une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'est pas contestée.

Toutefois, cette demande devrait respecter les règles générales du permis de construire et en particulier, la surface de plancher.

Cette demande devra avoir reçu un avis favorable de l'architecte de l'ensemble immobilier qui devra s'assurer de sa parfaite intégration dans le programme.

Il ne pourra être usé de l'autorisation ci-dessus que dans la mesure où les modifications envisagées n'auraient pas pour effet de changer la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie au règlement de copropriété.

d) Les pouvoirs résultant du présent article seront conférés au **RESERVANT** dans l'intérêt commun des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le **RESERVANT**. En conséquence, ces pouvoirs seront stipulés irrévocables, ils expireront lors de la délivrance de l'attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'est pas contestée.

e) Le **RESERVANT** devra rendre compte à ses mandants et notamment aux acquéreurs, conformément aux dispositions de l'article 1993 du Code civil.

Toutefois, il est convenu que le prix de la vente tient compte de toutes les sommes qui pourraient être payées à des tiers et reçues de tiers à titre notamment d'achats ou cessions de servitudes, de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, d'acquisition de terrains ou de soulte d'échange, en exécution des conventions passées par le **RESERVANT**.

En conséquence, toutes sommes versées ou reçues à ce titre par le **RESERVANT**, seront à la charge ou profiteront à ce dernier, sans que le prix de la vente puisse en être modifié.

15.3 - Autorisation de modifier les lots de l'état descriptif de division autres que ceux présentement vendus

Le **RESERVATAIRE** autorise dès à présent le **RESERVANT** à modifier les lots dont il restera propriétaire, sans faire appel au concours des autres propriétaires, l'état descriptif de division par la subdivision de lots, à procéder au détachement des locaux de certains lots pour les adjoindre à d'autres, à la condition que le total des fractions des parties communes et des charges affectées aux lots ainsi nouvellement créés soit égal à la fraction des parties communes et des charges affectées aux lots modifiés et supprimés.

Il ne pourra être usé de l'autorisation ci-dessus que dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour effet de changer la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie au règlement de copropriété ou encore d'affecter la consistance des locaux vendus au **RESERVATAIRE**.

16 - TRAVAUX MODIFICATIFS ET COMPLEMENTAIRES

Toute modification est interdite.

Dans le cas où le **RESERVATAIRE**, postérieurement au jour de la vente et avant l'achèvement des travaux, désirerait que des modifications soient apportées à ses locaux privatifs ou que les travaux supplémentaires soient exécutés, ils devront s'adresser au **RESERVANT**, lequel appréciera au cas par cas avec l'architecte ayant la direction des travaux si les modifications demandées sont réalisables et, dans l'affirmative, comme au cas de demande de travaux supplémentaires, il établira en accord avec le **RESERVATAIRE**, la nature des modifications ou travaux supplémentaires.

En tout état de cause, ne pourront jamais être autorisés des travaux qui auraient pour conséquence d'entraîner la non-conformité de l'immeuble avec tous documents et/ou règlement administratifs.

Dans ces conditions, le **RESERVANT** pourra accepter des modifications mineures qui ne nuiront pas à la bonne marche du chantier.

Le **RESERVANT** soumettra au **RESERVATAIRE** le devis de l'entreprise approuvé par l'architecte.

En cas d'acceptation, le devis approuvé par le **RESERVATAIRE** fera l'objet d'un règlement total préalablement à tout commencement des travaux.

Les règlements devront être libellés au nom de la ou des entreprises ou tous autres intervenants.

Le coût des travaux modificatifs et supplémentaires ne participera pas au caractère du prix de vente, notamment en ce qui concerne les privilèges attachés à son paiement.

Enfin, l'acceptation du devis par les parties et l'architecte n'emportera pas pour le **RESERVATAIRE** le droit d'accéder au chantier, toute visite de ce dernier ne pouvant avoir lieu qu'avec l'accompagnement d'un représentant de la société dûment mandaté à cet effet.

Par suite de l'exécution des travaux modificatifs ou supplémentaires sus visés, le délai de livraison prévu à l'acte de vente se trouvera annulé et remplacé par celui arrêté entre le **RESERVANT** et le **RESERVATAIRE** lors du lancement desdits travaux.

Néanmoins, les frais de copropriété seront dus à compter de la date à laquelle aura lieu la première livraison d'un appartement voisin n'ayant pas fait l'objet de travaux particuliers, et ce, même si les travaux supplémentaires n'étaient pas achevés à cette date.

Il est précisé qu'en application des dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité des personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs vendus en l'état futur d'achèvement, un contrat de travaux modificatifs peut être établi à la demande du **RESERVATAIRE** entre celui-ci et le **RESERVANT**, sous réserve que le logement faisant l'objet de travaux modificatifs satisfasse aux conditions énumérées par l'article R 111-18-2 dudit Code.

17 - SYNDIC

Le **RESERVANT** nommera un syndic jusqu'à l'achèvement des parties privatives.

Dès cet achèvement, ce dernier convoquera les copropriétaires en assemblée générale selon les formes et délais légaux à l'effet de nommer un syndic en son remplacement ou son élection, et ce avec une mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic.

17.1 - POUVOIRS AU SYNDIC POUR RECEPIONNER LES PARTIES COMMUNES

Le **RESERVATAIRE** donne, en outre, tous pouvoirs au syndic de la copropriété pour procéder en son nom à la constatation du parachèvement des parties communes ainsi qu'à la conformité de leur réalisation avec les plans et pièces concernant l'immeuble déposés au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

Il est fait observer que ces pouvoirs ne sont pas donnés au syndic provisoire mais au syndic nommé par la première assemblée générale, à défaut le procès-verbal serait inopposable au syndicat des copropriétaires.

18 - GARANTIES ET ASSURANCES

18.1 - Garantie des vices

Le **RESERVANT** doit la garantie des vices apparents et des vices cachés au sens et dans les termes des articles 1642-1, 1646-1 et 1648, alinéa 2 du Code civil, ici littéralement reproduits, qui se substitue à celle du droit commun de la vente.

Article 1642-1

"Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction ou des défauts de conformité alors apparents.

Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice."

Article 1646-1

"Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3, du présent code.

Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le VENDEUR s'oblige à réparer les dommages définis aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du présent code et à assumer la garantie prévue à l'article 1792-3."

Article 1648, alinéa 2

"Dans le cas prévu par l'article 1642-1, l'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices ou des défauts de conformité apparents."

Il est convenu ce qui suit pour l'application de ces dispositions :

1°) - Garantie des vices apparents

Seraient apparents au sens de l'article 1642-1 du Code civil, les vices ou défauts de conformité, qui, à la fois :

- auraient été décelés par un observateur autre qu'un homme de l'art, s'il avait procédé à des vérifications élémentaires,
- et se révéleraient avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par le **BENEFICIAIRE** ou, si cet événement est postérieur, avant la réception des travaux.

S'il se révélait un tel vice ou défaut de conformité avant l'expiration du délai fixé par l'article sus visé, le **BENEFICIAIRE** devra en informer le **RESERVANT** dans un délai maximum de huit jours de l'expiration dudit délai, par lettre recommandée avec accusé de réception, à moins qu'il n'ait déjà fait l'objet de réserves lors de l'établissement du procès-verbal d'achèvement prévu plus haut, faute de quoi le **RESERVANT** sera automatiquement et de plein droit, déchargé de ces vices ou défauts de conformité lors de l'expiration dudit délai survenant par sa seule échéance.

Si un vice ou un défaut de conformité venait à se révéler et à être dénoncé au **RESERVANT** dans les formes et délais prévus ci-dessus, le **RESERVATAIRE** ne pourrait agir en justice contre le **RESERVANT** que dans l'année qui suit la date à laquelle le **RESERVANT** pourra être déchargé des vices ou défauts de conformité apparents, ainsi qu'en dispose l'article 1648 (2ème alinéa) du Code civil.

2°) - Garantie des vices cachés

Le **RESERVANT** sera tenu à la garantie des vices dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'Ouvrage par un contrat de louage, sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2, 1792-3 et 1792-4-1 du Code civil.

Sont couverts par cette garantie en vertu de l'article 1792 du Code Civil (reproduit à l'article L 111-13 du Code de la construction et de l'habitation), les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un des éléments constitutifs, le rendent impropre à sa destination.

Il en sera ainsi pendant dix ans à compter de la réception des travaux.

Il est stipulé que toute action à l'encontre du **RESERVANT** à raison de ces vices sera prescrite à l'expiration des délais de garantie ci-dessus.

Le **RESERVANT** sera encore tenu à la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement qui ne font pas l'objet de la garantie visée au paragraphe ci-dessus, c'est-à-dire, les éléments d'équipement qui sont dissociables de l'immeuble.

Conformément aux dispositions de l'article 1792-3 du Code Civil (reprises à l'article L 111-16 du Code de la construction et de l'habitation) cette garantie s'appliquera pendant un délai de deux ans de la réception des travaux.

Toute action à l'encontre du **RESERVANT** à raison de cette garantie de bon fonctionnement sera prescrite à l'expiration du délai de garantie ci-dessus (soit deux ans).

Le **RESERVANT** rappelle ici qu'en vertu des dispositions de l'article 1792-6 du Code civil (reproduit à l'article L 111-19 du Code de la construction et de l'habitation), les entrepreneurs sont tenus "à la garantie du parfait achèvement de l'ouvrage".

Cette garantie porte sur une durée d'un an de la réception des travaux.

Enfin, il est précisé ici que le point de départ de toutes les garanties sus visées est constitué par "la réception des travaux", c'est-à-dire l'acte unique par lequel le maître de l'ouvrage (le **RESERVANT**) déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves, conformément aux dispositions de l'article 1792-6 alinéa 1 du Code civil (reproduit à l'article L 111-19 du Code de la construction et de l'habitation).

Le **RESERVANT** s'obligera formellement à diligenter cette "réception de travaux" dans les meilleurs délais lors de l'achèvement de l'immeuble.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L 111-11 du Code de la construction et de l'habitation, le **RESERVANT** est garant à l'égard du premier occupant de chaque logement de la conformité aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.

Cette garantie est exclusivement limitée au premier occupant de chaque logement d'habitation et toute action à l'encontre du **RESERVANT** à raison de cette garantie, sera prescrite, soit au départ du premier occupant du logement, soit en tout état de cause, à l'expiration du délai d'un an de la prise de possession du premier occupant si celui-ci se maintient dans les lieux au delà de ce délai, la "prise de possession" s'entendant de la définition qui a été donnée ci-dessus au paragraphe VII.

18.2 - Garantie d'achèvement extrinsèque

Conformément aux dispositions de l'article L; 264-4 e du Code de la construction et de l'habitation, le **RESERVANT** fournira au **RESERVATAIRE** la garantie d'achèvement des biens et droits immobiliers vendus, sous la forme prévue par l'article L. 262-7 du même code.

Aux termes de cette garantie, le cautionnaire s'engagera envers le **RESERVATAIRE**, solidairement avec le **RESERVANT**, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux prévus au contrat.

Le RESERVATAIRE :

Prendra les biens ci-dessus désignés dans l'état où ils se trouveront au moment de réitération de la vente, sans garantie pour quelque cause que ce soit et notamment :

- de l'état des bâtiments, du sol, du sous-sol, des vices mêmes cachés, de vétusté, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant aux présentes,

- de l'état de recherche de la présence de termites sur le bien vendu, sauf ce qui peut être indiqué le cas échéant ci-après à ce sujet,

Le tout sauf si le **RESERVANT** peut être considéré comme un professionnel de l'immobilier et sauf application de la loi Carrez sur le mesurage et sauf encore s'il y a lieu à application des articles 1792 et suivants du Code civil.

18.3 - Assurance contre l'incendie

Le **RESERVANT** déclare que l'immeuble sera assuré contre l'incendie dans les conditions prévues au règlement de copropriété dès sa mise hors d'eau.

Cette police d'assurance incendie devra être continuée ou résiliée par le syndicat des copropriétaires selon les termes du contrat.

19 - CONDITIONS GENERALES

A/ - Absence de garantie de contenance du terrain

La contenance du terrain n'est pas garantie. Toute différence dans cette contenance, en plus ou en moins, excédât-elle le vingtième, fera le profit ou la perte du **RESERVATAIRE**.

Toutefois, dans le cas où il existe ou viendrait à exister des jardins ou jardinets affectés à la jouissance exclusive et privative des propriétaires d'appartements ou de locaux sis en rez-de-chaussée, la contenance de ces jardins ou jardinets est garantie avec une marge de tolérance de 5 %.

B/ - Servitudes

Le **RESERVATAIRE** supportera les servitudes passives, pouvant grever l'**IMMEUBLE**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls sans recours contre le **RESERVANT**, et sans que la présente clause puisse donner à des tiers plus de droits qu'ils en auraient en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A ce sujet, le **RESERVANT** déclare qu'à sa connaissance, l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux présentement vendus n'est grevé d'aucune servitude autre que celles éventuellement sus-relatées ou pouvant résulter des énonciations du règlement de copropriété, de la situation naturelle des lieux et des règlements d'urbanisme.

Le **RESERVATAIRE** sera subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations en résultant pour le **RESERVANT**.

C/ - Contrats d'abonnements

Les contrats d'abonnements, tels que ceux relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité, qui auront été souscrits par le **RESERVANT**, seront continués par le syndicat des copropriétaires, et les sommes payées en exécution de ces contrats figureront parmi les charges de la copropriété.

Le **RESERVATAIRE** fera son affaire personnelle de la souscription des contrats propres à la desserte des locaux qui lui seront vendus.

D/ - Assurances

Le **RESERVANT** sera tenu, à compter de la mise hors d'eau et jusqu'à la mise des locaux à la disposition du **RESERVATAIRE** ainsi qu'il est dit ci-après, d'assurer l'ensemble immobilier contre l'incendie, les explosions, et les dégâts des eaux, pour une somme égale à sa valeur vénale.

Le syndicat des copropriétaires devra continuer les polices d'assurances contractées par le **RESERVANT**.

Au cas où le syndicat cesserait d'assurer l'immeuble contre l'incendie, ou ne l'assurera plus que pour une somme inférieure à sa valeur vénale, le **RESERVATAIRE** devrait, tant que les causes de la vente seront dues, contracter une assurance de façon à ce que son local soit assuré contre l'incendie pour une somme égale à sa valeur de reconstruction à neuf.

E/ - Frais et émoluments

Les frais et émoluments de la vente, et ceux qui en seront la suite, et la conséquence, seront supportés par le **RESERVATAIRE**.

De même le **RESERVATAIRE** supportera une quote-part des frais des documents contractuels (plans, règlement de copropriété), en proportion de la quote-part des parties communes attachée à ses lots.

20- CONDITIONS PARTICULIERES

A/ - Règlement de copropriété

Le **RESERVATAIRE** devra respecter les dispositions du règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels dont il déclarera ci-après avoir connaissance, pour en avoir reçu une copie, préalablement à la signature du présent acte.

B/ - Paiement des charges de copropriété :

Le **RESERVATAIRE** supportera sa quote-part dans les charges de copropriété à compter de la date à laquelle le **RESERVANT** lui aura notifié que les locaux vendus sont mis à sa disposition.

Il sera subrogé dans tous les droits et obligations en résultant dont il profitera.

C/ - Visite du chantier

Il est indiqué que, d'une façon générale, pour des raisons de sécurité et de responsabilité, toute visite du chantier est interdite aux personnes étrangères aux entreprises, aux architectes ou leurs préposés.

S'il transgressait cette interdiction le **RESERVATAIRE** ne pourrait en aucune manière rechercher la responsabilité du **RESERVANT**, de l'architecte, des entrepreneurs, ou des préposés de l'un d'eux.

D/ - Commercialisation du programme - Affichage

Le **RESERVANT** pourra à ses frais, mais sans être tenu au paiement de quelque redevance que ce soit au profit de la copropriété et plus particulièrement du **RESERVATAIRE**, procéder à l'apposition de panneaux, affiches, enseignes, etc... pour les besoins de la commercialisation de l'**IMMEUBLE** dont il s'agit et cela tant sur la façade au regard des locaux non vendus, que sur la toiture, dans le hall, sur les paliers, sans que cette énonciation soit limitative.

21 - DONNEES COLLECTEES – PROTECTION DE LA VIE PRIVEE

Dans le cadre des relations avec le **RESERVANT**, des informations concernant le **RESERVATAIRE** sont susceptibles d'être recueillies à tout moment et par différents moyens.

Le **RESERVANT** ne recueille que les informations nécessaires à leur traitement et les conserve pendant la durée de ce(s) traitement(s). Ces informations sont destinées au **RESERVANT**, en tant que responsable du traitement. Elles sont enregistrées dans le fichier clients-prospects du **RESERVANT**. Elles peuvent également être communiquées à ses partenaires (mandataires, prestataires, sous-traitants).

Les informations communiquées par le **RESERVATAIRE** peuvent être utilisées pour les finalités suivantes : gestion et suivi de relation avec le **RESERVANT**, ainsi qu'avec les tiers impliqués dans cette relation ; réalisation d'études et d'analyses visant à améliorer les produits et services du **RESERVANT** ; participation à des programmes et animations ; prise de contact par email (ou autrement), prospection commerciale et proposition d'offres susceptibles d'intéresser le **RESERVATAIRE**. Les documents communiqués par ce dernier peuvent être dématérialisés dans le cadre de la gestion électronique des documents.

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » n°78-17 du 6 janvier 1978, le **RESERVATAIRE** dispose d'un droit d'accès et de rectification qu'il peut exercer par courrier postal au siège social du **RESERVANT**.

Le **RESERVATAIRE** peut s'opposer à leur communication à des tiers à des fins de prospection commerciale. Il peut également s'opposer au **RESERVANT**, pour des

motifs légitimes, au traitement des informations le concernant. Néanmoins, dans ce cas, il est important de savoir que le **RESERVANT** ne sera plus en mesure de répondre aux demandes du **RESERVATAIRE**.

22 - FACULTE DE RETRACTATION

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BIEN** étant à usage d'habitation et le **RESERVATAIRE** étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter.

A cet effet, le présent acte avec ses annexes lui sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification, le **RESERVATAIRE** pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

A cet égard, le **RESERVANT** constitue pour son mandataire l'Office Notarial, 56, Rue du Président Wilson à CAZERES SUR GARONNE aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

Il est ici précisé au **RESERVATAIRE** que :

- dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci sera considérée comme définitive.
- en vertu de l'article 642 du Code de procédure civile, le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant,
- en cas de pluralité d'acquéreurs, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement résolution des présentes.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, si aucun versement ne peut intervenir directement entre les parties pendant le délai de rétractation, l'alinéa deuxième dudit article dispose que :

« lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat de prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. »

Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation. »

23 - NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que le prix a été négocié par _____ , dont le siège social est à _____

En conséquence, la société ANTHRACITE qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'intermédiaire une rémunération de _____ euros , taxe sur la valeur ajoutée incluse.

24 - FRAIS

Les frais des présentes seront à la charge du **RESERVATAIRE**.

25 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les requérants font élection de domicile en leur domicile ou siège indiqué en tête des présentes.

26 - CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

27 - DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **RESERVANT** déclare avoir porté à la connaissance du **RESERVATAIRE** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **RESERVANT** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du **RESERVATAIRE**.

Pareillement, le **RESERVATAIRE** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **RESERVANT** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

28 - REMISE DE DOCUMENTS

Le **RESERVATAIRE** reconnaît avoir reçu :

- Un exemplaire du présent contrat avec la note technique annexée.
- Un plan masse de l'immeuble et le plan coté des locaux objet des présentes.
- L'Etat des risques et pollutions
- La totalité des diagnostics techniques réalisés

FAIT à

Le

En un seul exemplaire qui, d'un commun accord, reste en la garde et possession de l'Office Notarial, 56, Rue du Président Wilson à CAZERES SUR GARONNE qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils, étant précisé qu'une copie sera sans délai remise ou adressée au **RESERVATAIRE** en application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.