

CONTRAT PRELIMINAIRE DE RESERVATION

# SCCV LES JARDINS DE GAILLAC

ENTRE LES SOUSSIGNES,

La **SCCV LES JARDINS DE GAILLAC** immatriculée au RCS de Toulouse sous le numéro 901 453 761 – 80 Chemin des Courses – 31100 TOULOUSE – Adresse courrier : 16 Allée de la Viscose 81000 ALBI représentée par son gérant Monsieur Thierry BARRAU.

Ci-après dénommée « LE RESERVANT », d'une part,

M.....Prénom.....

Né le.....à.....

Adresse:.....

.....Tél:.....

Profession : .....

Email.....

Situation de famille.....

ET/ OU

Mme : .....née.....Prénom : .....

Née le.....à.....

Profession:.....

Adresse.....

.....Tél: .....

Email.....

Situation de famille.....

Ou toute personne physique qu'il lui plaira de substituer à l'acte authentique ; Ci-après dénommée

« LE RESERVATAIRE », d'autre part,

## **I - PROJET DE CONSTRUCTION :**

Programme immobilier neuf composé de trente logements domotisés RDC, dont l'accès se fera par le chemin des Perdrix. L'adresse du programme est située au 16 Chemin des Perdrix 81600 GAILLAC.

En plus des espaces privatifs, il comprend des espaces de vie communs, cuisine, salon, salle à manger, bibliothèque, salon télévision, buanderie, salle polyvalente, espace spa, salle intervenants extérieurs, espace téléconsultation médicale, piscine, pool house.

Le terrain cadastré en zone LL 62, d'une superficie de 6 913 M2 est situé en zone pavillonnaire. Le bâtiment est implanté dans un axe Nord - Sud permettant de bénéficier d'une exposition Est - Ouest.

Chaque logement domotisé est équipé d'une terrasse privative largement dimensionnée.

Cet ensemble résidentiel propose 30 places de parking dédiées aux logements.

Ce programme répond au minimum aux normes énergétiques RT 2012.

Les biens à construire sont destinés à être vendus par lots placés sous le régime de la copropriété.

## **II - PERMIS DE CONSTRUIRE :**

Le projet a fait l'objet d'un permis de construire N° PC 81 099 20 T 0064 des services d'urbanisme de la mairie de Gaillac. Le permis a été accepté en date du 16 Mars 2021 et affiché sur le terrain, il fait l'objet d'un transfert au profit de la SCCV Les Jardins de Gaillac. La SCCV se réserve le droit pour des motifs techniques, administratifs ou commerciaux, de déposer tout permis modificatif qu'elle jugera utile, avant, pendant et après la commercialisation du programme immobilier. Les parties ont convenu et arrêté les conditions dans lesquelles l'immeuble ci-après désigné est réservé, dans le cadre des dispositions légales en vigueur.

## **III - LA DESIGNATION DES BIENS RESERVES**

Le réservant confère au Réservataire, qui accepte, la faculté d'acquérir le bien désigné aux « Conditions particulières » dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement, conforme au plan et notice technique sommaires ci-annexés.

## **IV LE PAIEMENT DU PRIX DE VENTE**

Le prix de vente consenti et accepté, figurant aux conditions particulières est ferme et définitif ; sauf en cas de modification du taux de la TVA.

Le prix sera payé en fonction de l'état d'avancement des travaux selon l'échéancier suivant :

<b>Signature du contrat.....</b>	<b>5%</b>
<b>Ouverture du chantier.....</b>	<b>15%</b>
<b>Achèvement des fondations</b>	<b>35%</b>
<b>Première dalle béton.....</b>	<b>55%</b>
<b>Mur en élévation.....</b>	<b>65%</b>
<b>Hors d'eau .....</b>	<b>70%</b>
<b>Menuiseries extérieures posées</b>	<b>85%</b>
<b>Achèvement cloisons</b>	<b>89%</b>
<b>Achèvement .....</b>	<b>95%</b>
<b>Mise à disposition .....</b>	<b>100%</b>

## **V - LE FINANCEMENT**

Le présent contrat est conclu sous les conditions suspensives suivantes, précisées dans les conditions particulières ci-jointes :

Le réservataire s'engage :

- A déposer un dossier complet de demande de financement auprès des banques de son choix dans un délai de **28 jours qui suivent la signature du présent contrat préliminaire de vente.**
- A transmettre au réservant une attestation d'accord de prêt, émise par établissement bancaire et financier dans un délai de **60 jours à compter de la date de signature du présent contrat préliminaire de vente.**
- A accepter la ou les offres de prêt, émises par un établissement bancaire et financier et à en transmettre une copie au réservant au plus tard 70 jours suivant la date de signature du présent contrat.
- **A signer l'acte authentique de vente au plus tard dans un délai de 15 jours à compter de l'ouverture du chantier.** Ce délai pourra être prorogé dans l'hypothèse où la régularisation de l'acte authentique ne pourrait intervenir pour des raisons indépendantes de la volonté du réservataire.

Si l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-dessus n'est pas respectée, le réservant se réserve le droit de reprendre le lot réservé et d'annuler le présent contrat, par lettre recommandée avec accusé de réception, avec restitution des fonds versés par le réservataire.

## **VI - DEPOT DE GARANTIE**

La somme versée à titre de dépôt de garantie ainsi qu'indiqué au paragraphe des Conditions Particulières est indisponible, incessible et insaisissable, jusqu'à la signature de l'acte authentique. Cette somme sera versée par le Réservant sur un compte spécial ouvert au nom de l'acquéreur en l'étude du notaire désigné dans les Conditions Particulières. Elle est restituée au Réservataire en cas de rétractation en application de l'article L 271-1 et dans les cas visés par l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation, ci-après reproduit à l'article X. A défaut cette somme sera acquise au Réservant.

Le réservataire s'oblige à verser le dépôt précité dans les 8 jours suivant la première demande qui en sera faite par le réservant.

A défaut le Réservant se réserve la possibilité d'annuler le bénéfice du présent contrat. En cas de réalisation de la vente, l'indisponibilité cessera et le montant du dépôt sera viré par le dépositaire au compte du vendeur pour servir au paiement de la fraction du prix payable par l'acquéreur le jour de la signature de l'acte de vente, à due concurrence.

En cas de non-réalisation de la vente du fait du Réservataire, la somme déposée en garantie sera versée et restera acquise au Réservant à titre d'indemnité d'immobilisation non révisable. Conformément à l'article R261-28 du Code de la construction et de l'habitation, le montant du dépôt de garantie ne dépasse pas cinq pour cent du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an, et deux pour cent du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation n'excède pas 2 ans.

## **VII - DELAI DE REALISATION DE LA VENTE**

La réalisation de la vente interviendra dès que le réservant aura constitué la garantie d'achèvement prévue par les articles R 261-17 et suivants du code de la Construction et de l'Habitation et que le réservataire aura obtenu les prêts nécessaires au financement de son acquisition.

Un mois au moins avant la signature de l'acte authentique de vente, et conformément à l'article R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Réservant notifiera au réservataire le projet d'acte de vente, le règlement de copropriété et la date de signature de l'acte. Avant la signature de l'acte, le réservataire aura la faculté de consulter chez le notaire les plans et descriptifs définitifs.

Toute demande formulée par le réservataire qui aurait pour objet d'introduire dans l'acte de vente des dispositions non conformes à celles de la présente réservation sera considérée comme un refus pur et simple d'acquiescer et le réservant pourra alors librement disposer des biens faisant l'objet du présent contrat.

Si le Réservataire ne se présente pas à la date fixée pour la signature de l'acte de vente, une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception lui sera adressée huit jours à l'avance, pour un second rendez-vous.

Si le réservataire fait connaître son intention de ne pas donner suite à la réservation, ou s'il ne se présente pas aux deux rendez-vous fixés pour la signature de l'acte de vente, ou si, s'étant présenté, il refuse de signer ou ne verse pas la partie du prix alors exigible, le Réservataire sera considéré comme ayant renoncé à l'acquisition et le Réservant pourra disposer librement des biens faisant l'objet de la présente convention.

## **VIII - LE DELAI PREVISIONNEL D'EXECUTION DES TRAVAUX**

Le réservant mènera les travaux de sorte que les lots du présent contrat soient achevés au sens de l'article R 261-1 du code de la construction et de l'habitation pour permettre une mise à la disposition du réservataire au plus tard à la date figurant dans les conditions particulières.

Ce délai sera prorogé de plein droit de la durée d'interruption des travaux pour cas de force majeure ou pour toute autre clause légitime de suspension du planning des travaux (ex : intempéries, grèves, redressement ou liquidation judiciaire d'une des entreprises exécutant les travaux ....)

## **IX - MISE A DISPOSITION DU LOGEMENT**

La mise à disposition du logement est notifiée par le réservant par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si le Réservataire ou le Mandataire ne se présente pas à la date convenue pour prendre possession du logement, le Réservant tiendra les clés à sa disposition en ses bureaux, la mise à disposition des clés valant livraison.

Il est établi un procès-verbal de livraison contradictoire en présence du réservataire ou d'une personne mandatée par lui, mentionnant le cas échéant, les travaux à reprendre et les délais d'exécution des reprises. La notification de la mise à disposition des locaux entraîne l'exigibilité du solde de prix conformément à l'article R 261-14 du code de la construction et de l'habitation.

## **X - INFORMATION SUR LES PERFORMANCES ENERGETIQUES DE L'IMMEUBLE**

### Performance énergétique de l'immeuble :

Le réservataire déclare avoir été informé que les biens désignés ci-dessus sont compris dans un immeuble conçu pour répondre aux exigences requises par la réglementation thermique 2012, visant un niveau standardisé de performance énergétique, calculé de manière globale pour l'ensemble de l'immeuble de 57 moyens environ KwhEp/m<sup>2</sup>/an, modulable selon notamment sa superficie, son usage et sa situation géographique.

Le réservataire déclare avoir été informé :

Du caractère standardisé du niveau de performance énergétique de l'immeuble et du bien, c'est-à-dire calculé selon un modèle de comportement (moyennes statistiques d'occupation), qui ne saurait, en aucun cas, présager du niveau de performance énergétique réel résultant de l'usage et de l'entretien du bien et de l'immeuble ;

Du caractère global du niveau de performance énergétique de l'immeuble, qui ne saurait, en aucun cas, présager de celui du bien réservé, mentionné dans le diagnostic de performance énergétique des bâtiments remis à la livraison du bien ;

Que des divergences peuvent donc apparaître entre le niveau moyen de performance énergétique de l'immeuble et le diagnostic de performance énergétique (DPE) pour les raisons mentionnées ci-dessus ;

Que le niveau de performance énergétique de l'immeuble conforme à la RT 2012 et les consommations conventionnelles figurant dans le DPE comprennent les consommations d'énergie liées au chauffage, au refroidissement à la production d'eau chaude sanitaire, d'éclaira-

ge, des auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation. Ne sont donc pas prises en compte les autres consommations d'énergie, comme par exemple, l'éclairage, la cuisson, l'électroménager, la bureautique ou l'informatique et l'audiovisuel.

## **XI - DISPOSITIONS LEGALES**

### **1. Article L 271-1 et R 261-28 à R 261-31 du code de la Construction et de l'Habitation**

Article L 271-1 du code de la Construction et de l'Habitation : Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte. Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

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

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

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de dix jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premiers et troisièmes alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de dix jours.

Les actes mentionnés au présent article indiquent, de manière lisible et compréhensible, les informations relatives aux conditions et aux modalités d'exercice du droit de rétractation ou de réflexion.

Tout manquement à l'obligation d'information mentionnée à l'avant-dernier alinéa est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 euros pour une personne physique et 15 000 euros pour une personne morale. Cette amende est prononcée dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre V du code de la consommation.

Article L 261-15 du code de la Construction et de l'Habitation :

I.- La vente prévue à l'article L. 261-10 peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie effectué à un compte spécial, le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou une partie d'immeuble.

Ce contrat doit comporter les indications essentielles relatives à la consistance de l'immeuble, à la qualité de la construction et aux délais d'exécution des travaux ainsi qu'à la consistance, à la situation et au prix du local réservé.

Les fonds déposés en garantie sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de vente.

Ils sont restitués, dans le délai de trois mois, au déposant si le contrat n'est pas conclu du fait du vendeur, si la condition suspensive prévue à l'article L. 313-41 du code de la consommation n'est pas réalisée ou si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux prévisions du contrat préliminaire.

II. - Le contrat préliminaire peut prévoir qu'en cas de conclusion de la vente, l'acquéreur se réserve l'exécution de travaux de finition ou d'installation d'équipements qu'il se procure par lui-même. Le contrat comporte alors une clause en caractères très apparents stipulant que l'acquéreur accepte la charge, le coût et les responsabilités qui résultent de ces travaux, qu'il réalise après la livraison de l'immeuble.

Dans ce cas, le contrat préliminaire précise :

1° Le prix du local réservé mentionné au deuxième alinéa du I, décomposé comme suit :

- a) Le prix de vente convenu ;
- b) Le coût des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution, ceux-ci étant décrits et chiffrés par le vendeur ;
- c) Le coût total de l'immeuble égal à la somme du prix convenu et du coût des travaux mentionnés aux a et b du présent 1° ;

2° Le délai dans lequel l'acquéreur peut revenir sur sa décision de se réserver l'exécution des travaux mentionnés au premier alinéa du présent II.

Si l'acquéreur exerce la faculté prévue au 2°, le vendeur est tenu d'exécuter ou de faire exécuter les travaux dont l'acquéreur s'est réservé l'exécution aux prix et conditions mentionnés au contrat préliminaire.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent II, notamment la nature des travaux dont l'acquéreur peut se réserver l'exécution.

III.- Est nulle toute autre promesse d'achat ou de vente.

Article R 261-28 du code de la Construction et de l'Habitation : 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 ne peut être exigé si ce délai excède deux ans.

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

Article R 261-30 du code de la Construction et de l'Habitation : Le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte.

Article R 261-31 du code de la Construction et de l'Habitation : 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.

## **2 Garanties légales applicables à la vente en état futur d'achèvement :**

Garantie financière d'achèvement ou de remboursement (articles R 261-21, R 261-22 et

L261-10-1 du code de la Construction et de l'habitation) :

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de fournir la caution d'un établissement financier qui garantit le paiement, en cas de défaillance du vendeur, soit des sommes nécessaires soit à l'achèvement de l'immeuble, soit le remboursement aux acquéreurs des sommes versées.

Avant la conclusion d'un contrat prévu à l'article L. 261-10, le vendeur souscrit une garantie financière de l'achèvement de l'immeuble ou une garantie financière du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement.

La garantie financière d'achèvement peut être mise en œuvre par l'acquéreur en cas de défaillance financière du vendeur, caractérisée par une absence de disposition des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Le garant financier de l'achèvement de l'immeuble peut faire désigner un administrateur ad hoc par ordonnance sur requête. L'administrateur ad hoc, qui dispose des pouvoirs du maître de l'ouvrage, a pour mission de faire réaliser les travaux nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. Il peut réaliser toutes les opérations qui y concourent et procéder à la réception de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-6 du code civil. Il est réputé constructeur au sens de l'article 1792-1 du même code et dispose, à ce titre, d'une assurance de responsabilité en application de l'article L. 241-2 du code des assurances. Sa rémunération est à la charge du garant.

Lorsque sa garantie est mise en œuvre, le garant financier de l'achèvement de l'immeuble est seul fondé à exiger de l'acquéreur le paiement du solde du prix de vente, même si le vendeur fait l'objet d'une procédure au titre du livre VI du code de commerce.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article, notamment la nature de la garantie financière d'achèvement ou de remboursement.

Garantie des vices apparents (articles 1642-1 et 1648 alinéas 2 du Code Civil) :

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie des vices de construction apparents, que l'acquéreur peut dénoncer dans le délai d'un mois à compter de la livraison des biens vendus. L'action en garantie des vices apparents doit être engagée dans le délai d'un an suivant l'expiration du délai d'un mois susvisé.

Garantie biennale (article 1792-3 du Code Civil) :

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie légale de bon fonctionnement des éléments d'équipement du bien vendu. Cette garantie court pendant un délai de deux ans à compter de la réception des travaux entre le vendeur et les constructeurs.

Garantie décennale (article 1792 et 1792-2 du Code civil) :

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est présumé responsable des désordres résultant de vices cachés, lorsqu'ils portent atteinte à la solidité ou à la destination du logement et qu'ils surviennent dans un délai de dix ans suivant la réception de l'immeuble des travaux entre le vendeur et les constructeurs.

## **CONDITIONS PARTICULIÈRES A LA LOCATION MEUBLÉE**

Conditions particulières pour l'achat de biens immobiliers dans le cadre des dispositions de l'article 261-D 4e du CGI : Bail à consentir par l'acquéreur : le RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé de la spécification fiscale d'une acquisition en tant que loueur de locaux meublés par bail commercial et exploitant d'un établissement d'hébergement notamment pour la récupération de la Taxe sur la Valeur Ajoutée grevant l'acquisition. Afin de satisfaire aux conditions de l'article 261-D 4e, il s'oblige à signer avec la société de Gestion désignée par le Réservant, ayant une activité commerciale d'exploitant avec fournitures de logements meublés et services para-hôteliers, tels que le nettoyage quotidien des locaux, la distribution de petits-déjeuners, la fourniture de linge de maison, l'accueil-gardiennage, un bail commercial dont copie lui a été remise et qu'il accepte. Le gestionnaire ainsi que les maisons

MANAVA seront expressément autorisés à apposer sur l'immeuble leurs noms, la désignation de la résidence et sa marque sur lesquels la copropriété ne pourra prétendre en aucun cas à un droit de propriété.

Dispositions relatives au remboursement de la TVA grevant l'acquisition :

L'article 261-D 4e du Code Général des Impôts est littéralement reproduit ci-dessous :

« Toutefois, l'exonération ne s'applique pas :

- a. Aux prestations d'hébergement fournies dans les hôtels de tourisme classés et résidences de tourisme classées lorsque ces dernières sont destinées à l'hébergement de touristes et quelles sont louées par un contrat d'une durée d'au moins neuf ans à un exploitant qui a souscrit un engagement de promotion touristique à l'étranger dans les conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat.
- b. Aux prestations de mise à disposition d'un local meublé ou garni lorsque l'exploitant offre, en plus de l'hébergement, le petit déjeuner, le nettoyage quotidien des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception de la clientèle et qu'il est immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés au titre de cette activité.
- c. Aux locations de locaux (nus, meublés ou garnis) consenties par bail commercial à l'exploitant d'un établissement d'hébergement qui remplit les conditions fixées au b. ci-dessus. »

Reversement par l'acquéreur de la TVA en cas de revente :

L'attention du RÉSERVATAIRE est attirée sur les dispositions du premier paragraphe de l'article 210.1 de l'annexe II du Code Général des Impôts ci-après reproduites :

« Lorsque les immeubles sont cédés ou apportés avant le commencement de la dix-neuvième année qui suit celle de leur acquisition ou de leur achèvement et que la cession ou l'apport ne sont pas soumis à la taxe sur le prix total ou la valeur totale de l'immeuble,

l'assujetti est redevable d'une fraction de la taxe initialement déduite. Cette fraction est égale au montant de la déduction initiale diminuée de 1/20<sup>e</sup> par année civile ou fraction d'année civile écoulée depuis la date à laquelle l'immeuble a été acquis ou achevé. Sont assimilés à une cession ou un apport, la cessation de l'activité ou la cession des opérations ouvrant droit à déduction, ainsi que le transfert entre différents secteurs d'activité d'un assujetti prévu à l'article 213. Lorsque le droit à déduction n'a été ouvert qu'après la date de l'acquisition ou de l'achèvement de l'immeuble, la date de l'ouverture du droit à déduction se substitue à cette date. Lorsqu'un immeuble acquis ou construit en vue de la vente est utilisé par l'assujetti, la date de la première utilisation se substitue à celle de l'acquisition ou de l'achèvement. En ce qui concerne les Bailleurs d'immeuble qui ont bénéficié des dispositions du dernier alinéa de l'article 2 du décret n° 79-310 du 9 avril 1979, la fraction de la taxe dont l'assujetti est redevable est égale au montant de la taxe qui a initialement grevé le bien, diminuée d'un vingtième par année civile ou fraction d'année civile (Décret 28/12/95). »

MOBILIER Parallèlement au présent contrat de réservation, le réservataire s'engage à commander l'équipement mobilier nécessaire à l'exploitation des biens, ci-dessus désignés, conformément au bon de commande annexé aux présentes.

## **XII - PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL**

Dans le cadre du présent Contrat conclu entre le Réservataire et la société SCCV Les Jardins de Gaillac certaines données personnelle sont collectées afin d'assurer la bonne exécution de ce dernier. Cette collecte est indispensable afin d'en assurer son bon déroulement.

La collecte est assurée par la société SCCV Les Jardins de Gaillac qui est responsable du traitement de ces données. Les données du Réservataire ne seront pas transmises à une personne tierce.

La société SCCV Les Jardins de Gaillac s'engage à prendre des mesures techniques et organisationnelles pour assurer la sécurité des données du Réservataire. Les seules personnes habilitées pourront y avoir accès.

Le Réservataire pourra conformément à la Loi n°78-17 du 6 janvier 1978 « Informatique et Libertés » et au « Règlement Européen sur la Protection des données personnelles » du 25 mai 2018 à tout moment exercer des droits sur ses données (accès, rectification, effacement, portabilité). Il pourra également s'opposer à la collecte des données si un motif légitime l'exige. Le Réservataire pourra exercer ses droits en s'adressant à la personne référente

concernée dont l'adresse est ci-après : SCVV Les Jardins de Gaillac – 80 Chemin des Courses – 31100 TOULOUSE Pour toute réclamation le Réservataire pourra s'adresser à la Commission Nationale de l'informatique et des libertés (CNIL) sur son site : [www.cnil.fr](http://www.cnil.fr).

Si vous annulez votre demande de réservation, vous pouvez utiliser le formulaire détachable ci-dessous :

.....

**MODELE DE FORMULAIRE DE RETRACTATION**

**CONDITIONS :**

Compléter, dater et signer ce formulaire.

**L'envoyer par lettre recommandée avec accusé de réception à la SCCV Les Jardins de Gaillac – 80 Chemin des Courses – 31100 TOULOUSE L'expédier au plus tard le dixième jour à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée vous notifiant le présent contrat.**

Je soussigné M., Mme, Melle (rayer les mentions inutiles) :

Demeurant.....

Vous notifie par la présente ma rétractation du contrat de réservation signé le ....., et portant sur le lot n° ....., du programme .....

Fait à..... Le .....

Signature du client

.....

**EN CAS DE NON-RECOURS A UN PRET :**

**Mention manuscrite à reproduire par chaque bénéficiaire : "Je soussigné M. - Mme. - Mlle. déclare vouloir effectuer cette acquisition sans recourir à aucun prêt, et ne pourrais me prévaloir de la condition suspensive de son obtention, prévue par la loi du 13 juillet 1979."**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**Date :**

**LE RESERVANT**

**LE(S) RESERVATAIRE(S)**  
Signature précédée de la mention  
« Lu et approuvé »

<b>ANNEXE I – DÉSIGNATION DU (DES) LOT(S) RÉSERVÉ (S) DÉTAIL DU PRIX D'ACQUISITION – MODALITÉS</b>
--

**I DÉSIGNATION DU (DES) LOT(S) RÉSERVÉ(S)**

Les locaux dont l'acquisition est réservée comme indiqué ci-devant portent sur le(s) lot(s) :

- Nombre de lot(s) :                      numéro de lot(s) :
  - o Composé de :
    - 1 pièce principale, 1 Chambre, 1 cuisine équipée, salle d'eau et WC.

Dans un ensemble immobilier a usage de Résidence pour Personnes Agées sise à Gaillac 81600 16 Chemin des Perdrix. Comprenant outre les infrastructures d'hébergement, des locaux de services « accueil, restauration, espaces intervenants extérieurs, laverie, etc... ».

**II DÉTAIL DU PRIX DE L'ACQUISITION (hors frais d'acte notarié et de dossier bancaire)**

<b>Détail du prix d'acquisition</b>
<b>Immobilier H.T</b>  Appartement et quote-part des parties communes  <b>Mobilier</b> Mobilier et équipements des parties communes Mobilier des parties privée
<b>Montant de l'acquisition HT</b>
TVA 20 % (sur immobilier, mobilier)
<b>Montant de l'acquisition TTC</b>

**III MOBILIER DES PARTIES PRIVÉES et COMMUNES**

Le paiement du mobilier des parties communes et privées fera l'objet d'une facturation émise par la Société de Gestion désignée par la SCCV les Jardins de Gaillac : LA SAS HESTIA. L'appel de fonds se fera dans le mois qui suit l'ouverture du chantier.

**IV FINANCEMENT DE L'ACQUISITION :**

Apport personnel :

Montant du ou des prêts sollicités :

Banque :

Durée :

Taux :

**V MONTANT DU DÉPÔT DE GARANTIE :**

Montant du dépôt de garantie – maximum 5 % à l'ordre de Maitre Philippe LABASSA :

**Notaire du programme** : Philippe LABASSA

**Coordonnées du siège social**

57 Avenue Jean Berenguier

81800 COUFFOULEUX

Tel : 05 63 60 35 12

**IV DATE DE LIVRAISON :**

La date prévisionnelle de livraison est prévue pour le premier trimestre 2024.

**Date :**

LE RESERVANT

LE(S) RESERVATAIRE(S)

Signature précédée de la mention

« Lu et approuvé »

## ANNEXE II

### I GARANTIE DES LOYERS

Le présent loyer brut est fixe comme suit, pour une durée de douze (12) années :

- Quote-part du loyer annuel représentative des locaux d'habitation et de leurs dépendances immédiates et nécessaires :

Pour 1 lot :

Loyer toutes taxes comprises	€
Loyer hors taxes	€
Taxe à la valeur ajoutée de 10 %	€

Le bail prendra effet dans le mois qui suit la livraison définitive de la résidence.

- La première année sera calculée prorata temporis après une période de carence de trois (3) mois.
- Le loyer est payable mensuellement, à terme échu.

Le loyer sera réévalué au 1<sup>er</sup> Janvier de chaque année suivant l'indice de référence et les conditions figurant sur le bail commercial.

### II SORTIE DE L'OPÉRATION

À partir de la quinzième année de détention (15 ans), le RÉSERVANT, directement ou par l'intermédiaire de l'une des sociétés du groupe, s'engage à accompagner le RÉSERVATAIRE dans la revente de tout ou partie de son investissement.

LE RÉSERVATAIRE s'engage à donner, a prix égal, priorité au RÉSERVANT pour assurer la liquidité de son investissement.

Antérieurement à la quinzième année de détention, le RÉSERVANT s'engage à faire ses meilleurs efforts pour aider le RÉSERVATAIRE à sortir de l'opération.

Date :

LE RESERVANT

LE(S) RESERVATAIRE(S)

Signature précédée de la mention  
« Lu et approuvé »