



CONTRAT PRELIMINAIRE

Vente en l'état futur d'achèvement

PROGRAMME CARRE AUBE ROUGE TR3

CONTRAT PRÉLIMINAIRE *ou conditions générales du contrat de réservation*

ENTRE :

Le « Vendeur » visé à l'**article 1** des conditions particulières et dénommée dans le corps des présentes « le vendeur » ou le « réservant »

ET :(nom et prénom) identifiés à l'**article 2** des conditions particulières et dénommés dans le corps des présentes «le client» ou «le réservataire».

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

- Le Vendeur envisage la construction d'un ensemble immobilier conformément au permis de construire, le tout tel que défini à l'**article 3** des conditions particulières.
- Le Vendeur se réserve la faculté de déposer tout permis de construire modificatifs, sans changement de destination et/ou tout transfert de permis à la société qui sera spécialement créée pour le programme immobilier.
- L'ensemble immobilier à édifier est destiné à être vendu selon le statut juridique défini à l'**article 3** des conditions particulières.
- Il est ici précisé que la numérotation des lots pourra varier dans le cadre du règlement de copropriété, sans aucune modification matérielle des lots, par rapport aux plans visés et demeurés ci-joints.

Le réservataire s'est déclaré intéressé et a souhaité que lui soit consentie la réservation objet des présentes.

I – OBJET

Par le présent contrat, le Vendeur s'engage à réserver au réservataire les locaux désignés à l'**article 5** des conditions particulières, en leur état futur d'achèvement, en contrepartie d'un dépôt de garantie, le tout dans les formes prévues à l'article 1601.3 du Code Civil. La consistance et la situation du ou des locaux résultent des plans annexés et la qualité de la construction de la notice descriptive sommaire également annexée au présent contrat et signés par les parties, dont le réservataire reconnaît avoir reçu un exemplaire.

Il est précisé que les documents remis (notice descriptive sommaire, plan prévisionnel des locaux choisis) seront susceptibles de recevoir des modifications de détails jusqu'à la mise au point des plans d'exécution définitifs, ou lors de la phase d'exécution des travaux pour des raisons d'ordre technique ou administratif.

Il est précisé que la représentation graphique du projet immobilier pouvant figurer sur les plans ci-annexés ainsi que sur tous documents commerciaux, tout particulièrement les effets de reliefs, les mises en place de végétaux, l'intégration dans l'environnement...etc. n'ont aucun caractère contractuel.

Les travaux d'édification seront effectués selon les prévisions de ces documents, sous réserve toutefois des aménagements de détail qu'il sera nécessaire d'y apporter pour des raisons d'ordre technique ou administratif.

Le Vendeur se réserve le droit, conformément à la loi, de remplacer certains matériaux dont la fourniture deviendrait difficile ou impossible par des matériaux de même valeur ou de qualité égale.

*(*les numéros des articles en gras renvoient aux numéros des articles des conditions particulières annexées au présent contrat et comme faisant partie intégrante des présentes, visées et signées par les parties)*

II – PRIX

Le prix de vente consenti et accepté par les parties est fixé à **l'article 6** des conditions particulières. Ce prix s'entend T.V.A. comprise au taux en vigueur au jour de la signature du présent contrat. Toute variation du taux de la T.V.A. sera supportée par le réservataire. Le prix ci-dessus fixé est ferme, définitif et non révisable si l'acte authentique est signé par le client dans les délais indiqués aux conditions particulières.

Passé ce délai, si le client n'a pas signé l'acte authentique de vente, le vendeur aura la faculté :

- soit de résilier le présent contrat de réservation, sans indemnité de part ni d'autre, en conservant le dépôt de garantie, ainsi qu'il est prévu à l'article « Délai de réalisation de la vente »,
- soit réviser, si bon lui semble, le prix indiqué entre la date de la signature du présent contrat et la date de régularisation de l'acte authentique de vente, en fonction de la variation de l'indice mensuel du bâtiment 01 publié par l'Administration compétente.

Conformément aux dispositions des articles L.261.11 et R.261.15 du Code de la Construction et de l'Habitation, le jeu de cette révision sera plafonné à 70% de la variation de l'indice. (*Indice de base = dernier indice publié à ce jour ; Indice de référence = dernier indice publié au jour de la signature de l'acte de vente*)

Il est ici précisé que les frais, droits et honoraires de l'acte authentique d'acquisition et ceux relatifs au prêt que le client entend solliciter pour financer tout ou partie de la présente acquisition, ainsi que la quote-part des frais lui revenant dans l'acte de dépôt de pièces et le règlement de copropriété - état descriptif de division seront à la charge du client. Il sera également à la charge du client sa quote-part dans l'établissement du cahier des charges des conditions générales des ventes.

III – LE PAIEMENT DU PRIX

Le prix de vente sera payable en fonction de l'avancement des travaux, sur appels de fonds du vendeur dans les conditions fixées à **l'article 7** des conditions particulières.

Conformément aux dispositions de l'article R.261.14 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute somme devenue exigible et non réglée dans un délai de dix jours à compter de la demande qui sera faite au client, sera passible d'une pénalité de 1% par mois de retard, tout mois commencé étant compté en entier.

Le client s'il sollicite un prêt pour financer tout ou partie de la présente acquisition, autorisera les établissements prêteurs, sur production d'une attestation de l'architecte ou du maître d'œuvre de l'opération, constatant l'état d'avancement des travaux, à verser les fonds régulièrement appelés sur le compte indiqué dans le courrier d'appel de fond.

IV – LE FINANCEMENT

Financement avec emprunt (case à cocher le cas échéant)

Le client indique que pour financer son acquisition, il sollicitera un ou plusieurs prêts répondant aux conditions fixées à **l'article 8** des conditions particulières. Il devra déposer toutes les pièces de son dossier de demande de prêt dans les 15 jours suivant la réception par lettre recommandée avec accusé de réception du présent contrat de réservation signé du vendeur et devra remettre à celui-ci au plus tard à l'expiration de ce délai une attestation de demande de prêt remise par sa banque. Le ou les prêts sollicités doivent être obtenus au plus tard dans un délai de 60 jours à compter de la signature du présent contrat.

Le ou les prêts seront réputés obtenus lorsque l'acquéreur aura reçu la ou les offres de prêt conformes aux conditions énoncées à **l'article 8** des conditions particulières. Si l'un ou l'autre des délais ci-dessus est dépassé, le vendeur se réserve le droit de reprendre les biens réservés et d'annuler le présent contrat à compter de la réception de la lettre recommandée avec AR qui sera adressée au client par le vendeur, entendant vouloir se prévaloir de la présente clause, ou du retour de celle-ci pour cause de refus de réception ou de non réclamation. Si le réservataire décide de ne pas acquérir dans les délais ci-après fixés alors qu'il a reçu une ou des offres de prêts répondant aux conditions mentionnées à **l'article 8** des conditions particulières, le dépôt de garantie sera définitivement acquis au vendeur.

Dès qu'il aura connaissance de la décision de la banque, le client devra en informer par écrit le vendeur. En cas de refus de prêt, le client conservera la faculté de ne pas se prévaloir de cette clause au cas où il assurerait par d'autres moyens, l'acquisition des biens réservés, à condition de rester à l'intérieur du délai prévu pour la réalisation de la vente. Il devra en informer la société de promotion en même temps que du refus du prêt bancaire.

Financement sans emprunt (case à cocher le cas échéant)

Le Réservataire déclare ne pas vouloir recourir à un prêt pour le paiement de tout ou partie du prix de l'acquisition des biens réservés.

Il reconnaît avoir été informé et comprendre les dispositions des articles L. 313-1 et suivants du Code de la consommation. Si, contrairement à cette déclaration, il avait néanmoins recours à un prêt, le Réservataire reconnaît notamment avoir été informé qu'il ne pourrait, en aucun cas, se prévaloir de la condition suspensive prévue à l'article L. 313-41 du Code de la consommation.

Mention manuscrite à reproduire obligatoirement par chaque Réservataire :

« Je soussigné(e), [Nom, Prénom du Réservataire], déclare vouloir effectuer la présente acquisition des biens réservés sans recourir à aucun prêt et reconnais avoir été informé(e) des conséquences de ce choix. Si, contrairement à cette déclaration, je recours néanmoins à un prêt, j'accepte ne pas pouvoir me prévaloir des dispositions prévues pour la protection des emprunteurs aux articles L. 313-1 et suivants du Code de la consommation. »

Réservataire :

juridiques, techniques et financières rendant possible l'opération, la vente des biens objet de la réservation n'a pu être offerte, le dépôt de garantie sera restitué purement et simplement au réservataire.

À défaut de signature dans les délais par le client, le contrat de réservation, sera au libre choix du vendeur :

- soit résilié de plein droit sans indemnité de part ni d'autre, le vendeur retrouvant sa pleine et entière liberté sur les biens réservés et conservant le dépôt de garantie,
- soit maintenu, mais avec révision du prix comme indiqué au paragraphe II – Prix des présentes.

VII – DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la réservation, le client verse à titre de dépôt de garantie à la signature des présentes, la somme de 5% du montant du prix de vente TTC et mentionnée à l'article 10 des conditions particulières. Ce dépôt de garantie sera versé sur un compte spécial réservataire ouvert chez le notaire de l'opération de promotion désigné à l'article 10 des conditions particulières et sera indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion de l'acte authentique de vente.

VIII – SORT DU DEPOT DE GARANTIE

En cas de réalisation de la vente, le dépôt de garantie s'imputera sur le premier appel de fonds à verser par le client.

I – Le dépôt de garantie sera restitué au réservataire dans le délai de trois mois de la demande

- Dans les cas prévus à l'article R.261.31 du Code de la Construction et de l'Habitation, si le client n'a pas obtenu le ou les prêts bancaires qu'il entendait solliciter,
- Si le permis de construire l'ensemble immobilier ou ses modificatifs est (sont) refusé (s) ou fait (font) l'objet d'un recours administratif ou contentieux de tiers et plus généralement si la réalisation du projet immobilier est empêchée par tout problème administratif quelconque.
- Si le client réservataire fait usage de son droit de rétractation en vertu de l'article L271.1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

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

II – Le dépôt de garantie sera acquis au vendeur

- en cas de non réalisation de la vente pour tout autre cas que ceux visés à l'article 1 qui précède, et notamment faute par le réservataire d'avoir signé l'acte de vente dans le délai stipulé à l'article 9 des conditions particulières, et sauf prorogation dûment acceptée par le vendeur, le défaut de régularisation de l'acte au jour et heure indiqués par nouvelle lettre recommandée AR devant le notaire désigné, rendra au réservant sa pleine et entière liberté, si le client ne justifie pas avoir effectué les formalités de demande de prêt dans les délais ci-dessus fixés.

IX – DELAI PREVISIONNEL D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX

Le vendeur s'engage à faire effectuer les travaux de manière à ce que les locaux réservés soient achevés au sens de l'article R.261.1 du Code de la Construction et de l'Habitation au plus tard au délai stipulé à l'article 11 des conditions particulières. Toutefois, ce délai pourra être, le cas échéant, majoré pour causes d'intempéries, grève, défaillance

d'entreprises, fouilles archéologiques ou encore en cas de force majeure ou de toute autre cause légitime de suspension de délai.

Les parties communes pourront être achevées dans un délai supplémentaire de 3 mois à compter de l'achèvement des parties privatives. En outre, dans le cas de construction par tranches, l'achèvement de l'ensemble composant le programme n'étant pas simultané, le client devra supporter les inconvénients susceptibles de résulter de l'exécution des travaux d'achèvement et de parachèvement du programme. Pendant toute la durée des travaux, le client s'interdit formellement de pénétrer sur le chantier. S'il passait outre cette interdiction, ce serait à ses risques et périls, le vendeur n'entendant encourir aucune responsabilité en cas d'accident.

X – DESCRIPTION ET MISE A DISPOSITION DES BIENS

Le RESERVANT par les présentes établies en application de l'article L 261-15 et des articles R 261-25 à R 261-31 du code de la construction et de l'habitation, s'engage, en contrepartie d'un dépôt de garantie, à réserver au profit du RESERVATAIRE les BIENS désignés à l'article 5 des CONDITIONS PARTICULIERES, dont la consistance et les caractéristiques de la construction sont indiquées, à titre prévisionnel aux présentes.

La consistance et les caractéristiques techniques des biens à édifier résultent :

- d'une notice descriptive sommaire qui restera annexée au présent contrat après avoir été signée par les parties; cette notice indique, à titre prévisionnel, la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipements privatifs et collectifs.
- des plans des biens réservés par le RESERVATAIRE, qui resteront annexés au présent contrat après avoir été signés par les parties.
- La surface habitable approximative, les pièces principales, les pièces de service, dépendances, dégagements, sont précisés sur le(s) plan(s) ci-annexé(s).

Conformément à l'article L 261-15, la consistance et les caractéristiques des biens vendus pourront être modifiée jusqu'à la date de notification du projet d'acte de vente en état futur d'achèvement au réservataire, pour des raisons d'ordre technique et/ou administratif. Il est également d'ores et déjà convenu que le RESERVANT se réserve la faculté d'apporter toutes modifications, quelles qu'elles soient dans son projet sans en informer le RESERVATAIRE dans la mesure où les locaux faisant l'objet du présent contrat ne sont pas concernés.

Dans le cas où la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres et ce, pour un motif quelconque (par exemple, retard d'approvisionnement, défaut de fabrication, difficulté d'importation, pénurie de main d'œuvre spécialisée), le RESERVANT pourra les remplacer par d'autres de valeur ou qualité au moins équivalente.»

Le client pourra prendre possession des biens qu'il aura acquis après l'achèvement des travaux, livraison, remise des clés et paiement intégral du prix de vente. L'entrée en jouissance n'aura lieu qu'après l'achèvement, au sens de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, des biens objets de la réservation et le paiement du solde du prix sous les réserves de l'article R. 261-14 du même code ainsi que des indemnités de retard qui pourraient être dues en application des stipulations du présent contrat de réservation.

La vente aura lieu avec garantie de contenant du terrain, de la surface et des côtes des locaux. Toutefois, les différences de 5% en plus ou en moins des surfaces ou des côtes exprimées sur les plans seront tenus pour admissibles et ne pourront motiver aucune réclamation.

XI – LA FACULTE DE RETRACTATION PAR LE CLIENT

En vertu des dispositions de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, les biens visés aux conditions particulières étant à usage d'habitation et le Réservataire étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter. A cet effet, le présent Contrat en ce compris 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 Réservataire pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il est ici précisé au Réservataire 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.

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 premier et troisième alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de dix jours.

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

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

XII – LE RAPPEL DES DISPOSITION LEGALES

L'acte de vente sera substitué purement et simplement au présent contrat ; en cas de contradiction, seules les dispositions de l'acte de vente auront effet. Conformément à l'article L.313-41 du Code de la Consommation, le contrat de réservation

est soumis à la condition suspensive de l'octroi du ou des prêts bancaires sollicités par le client. En vertu de l'article R.261.27 du Code de la Construction et de l'Habitation, sont reproduits ci-après, pour l'information du client, les articles R.261.28 à R.261.31 du même Code.

« Article R.261.28 »

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

« Article R.261.29 »

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

« Article R.261.30 »

«Le vendeur 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 »

«Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité, au réservataire :

- a. Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire,
- b. Si le prix de vente excède de plus de 5% le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il 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 préliminaires ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur à 10% aux prévisions dudit contrat.
- d. Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé.
- e. Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10%.

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

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

XIII - MANDAT

Le vendeur conservera les pouvoirs de maître de l'ouvrage et aura, en outre, le pouvoir irrévocable de passer après la vente, s'il y a lieu, toute convention de cession de terrains, de cours communes, de servitudes et autres, nécessaires pour

la réalisation de l'immeuble ainsi que de déposer toute demande de permis de construire ou d'autorisation administrative qui s'avérerait nécessaire ou utile pour la bonne réalisation de l'opération de construction

XIV – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, savoir :

- le vendeur, en son siège social,
- le client, en son domicile.

XV – SIGNATURE ELECTRONIQUE

Pour la conclusion du Contrat, les Parties acceptent de recourir à la signature électronique conforme aux exigences de l'article 1367 du Code civil.

Fait en triple exemplaires

A

Le :

Le Réservataire

Fait en triple exemplaires

A:

Le :

Le vendeur