



## CONTRAT PRELIMINAIRE

Vente en l'état futur d'achèvement

### **PROGRAMME VISTA MARE**

---

**CONTRAT PRÉLIMINAIRE 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 Prénoms) 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 directement à la banque désignée à l'article 10 des conditions particulières au compte du vendeur.

**IV – LE FINANCEMENT**

**AU MOYEN D'UN OU PLUSIEURS PRÊTS**

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.

**SANS PRÊT**

Le client indique que pour financer son acquisition, il ne sollicitera aucun prêt. Conformément à l'article L.312.15 du Code de la Consommation il apposera conformément à l'article L. 312.17 du Code de la Consommation la mention manuscrite suivante :

*«Je reconnais avoir été informé de ce que si, contrairement à ce qui a été dit au présent contrat, je venais à recourir à un prêt pour payer directement ou indirectement ou même partiellement, le prix ci-dessus, que j'ai déclaré vouloir acquitter de mes deniers personnels, je ne pourrai pas me prévaloir des dispositions protectrices de l'emprunteur de la loi du 13 juillet 1979 ».*

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



## 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.

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**

**Cas 1 : Contrat signé dans les bureaux du promoteur ou l'agent immobilier du mandaté ou dans les bureaux de vente de la résidence.**

Le présent acte sous seing privé ayant pour objet l'acquisition par un non-professionnel de l'immobilier, d'un immeuble à usage d'habitation, entre dans le champ d'application de l'article L.271.1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Conformément aux dispositions légales, le réservataire aura la faculté de se rétracter sans avoir à se justifier, dans un délai de dix jours, ainsi qu'il sera expliqué ci-après. À cet effet, le présent acte lui sera notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le délai de rétractation **de dix** jours ne commencera à courir qu'à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui notifiant l'acte. Ce délai expirera à la fin du dixième jour suivant le lendemain de la première présentation de la lettre recommandée.

Le réservataire pourra exercer auprès du vendeur la faculté de rétractation qui lui est conférée par la loi avant l'expiration du délai sus-indiqué, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes. En cas de rétractation exercée comme il est dit ci-dessus, dans le délai légal, le présent acte sera caduc et ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle.

## **Cas 2 : Contrat signé à l'extérieur, par correspondance, au domicile du client, autres...**

LOI HAMON : Conformément à l'article L121-21 du Code de la consommation, le consommateur dispose d'un délai de rétractation de 14 jours à compter de la conclusion du contrat conclu hors établissement pour exercer son droit de rétractation. Le RESERVATAIRE ne reconnaît que le formulaire type de rétractation visé à l'article L121-17 du Code de la consommation ainsi que la notice d'information précontractuelle lui ont bien été remis.

## **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 la loi du 13 juillet 1979 codifiée sous le livre III du titre II 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.

LIEUX DE SIGNATURE DES PRESENTES :

- Bureau du promoteur ou de son mandataire/bureau agent immobilier, dument mandaté - bulle de vente
- Au domicile du réservataire
- Par correspondance
- Autres :

Fait en triple exemplaires

A

Le :

Le Réservataire

Fait en triple exemplaires

A:

Le :

Le vendeur