

Côte jardin

CONTRAT PRELIMINAIRE

REALISATION ET COMMERCIALISATION

1,

21.3

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La société

société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 2 500 000 euros,
dont le siège social est
immatriculée au RCS de

agissant tant pour elle-même que pour la Société Civile de Construction Vente
devant être créée et qu'elle se substituera pour la réalisation du projet ci-après décrit,

représentée par Monsieur

ci-après dénommée le « réservant »,

d'une part,

ET

le « réservataire » désigné au 1^{er} paragraphe des Conditions Particulières

d'autre part,

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

I. TERRAIN

Le réservant bénéficie de diverses promesses de vente de terrains sis sur la commune de

Un permis de construire est en cours d'instruction par la mairie de

II. PROJET DE CONSTRUCTION

Le réservant se propose d'édifier sur le terrain susvisé un ensemble immobilier de 86 logements avec
commerces à rez-de-chaussée.

La consistance et les caractéristiques techniques de cet immeuble résultent :

- de la note technique sommaire annexée au présent contrat et signée des deux parties,
- du plan prévisionnel des locaux choisis par le réservataire, également signé des deux parties.

4

01.3

III. CONDITIONS PREALABLES A LA REALISATION DU PROGRAMME

- Acquisition du terrain.
- Obtention des autorisations administratives (permis de construire, permis de démolir), absence de recours des tiers contre celles-ci et de leur retrait dans les délais légaux.
- Obtention des garanties de remboursement ou d'achèvement prévues par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la construction et de l'habitation.
- Obtention de la couverture des risques et responsabilités prévue par la loi du 4 janvier 1978, et notamment l'assurance dommage ouvrage.

Le **réservant** s'oblige à informer le **réservataire** de la réalisation des conditions préalables ou de leur non réalisation. Dans ce dernier cas les présentes seront tenues pour caduques, sans indemnité de part et d'autre, et le dépôt de garantie dont il sera fait état ci-après sera restitué immédiatement au **réservataire**.

IV. STRUCTURE JURIDIQUE DU PROGRAMME

L'immeuble à édifier est destiné à être vendu par appartements ou locaux placés sous le régime de la copropriété des immeubles bâtis régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Une copie de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété sera remise au **réservataire** lors de la notification du projet d'acte de vente.

V. DELAI PREVISIONNEL D'EXECUTION DES OUVRAGES

Le **réservant** déclare qu'il n'entreprendra la construction des immeubles qu'après que les conditions préalables énoncées en III auront été remplies.

Le **réservant** déclare également que, sauf intempéries, grèves ou cas de force majeure, l'achèvement prévisionnel de l'immeuble dans lequel se trouvent les fractions objet du présent contrat interviendra selon le calendrier prévisionnel suivant :

Livraison le huitième trimestre suivant le début des travaux de gros oeuvre de l'immeuble concerné.

La date de livraison définitive sera fixée par l'acte notarié, étant stipulé que cette date pourra être reportée en fonction du nombre de jours correspondant :

- aux intempéries empêchant les travaux, selon la réglementation des chantiers de bâtiments et de V.R.D.,
- aux grèves générales ou partielles affectant le chantier ou les entreprises fournisseurs,
- aux retards consécutifs aux liquidations de biens ou aux admissions aux bénéficiaires du règlement judiciaire affectant les entreprises réalisant le chantier ou les fournisseurs,
- aux injonctions administratives de suspendre ou d'arrêter les travaux,

et, d'une façon générale, aux cas fortuits et de force majeure.

d,

91.3

VI. MODALITES JURIDIQUES DE LA VENTE

Forme de la vente :

Le **réservant** vendra les biens immobiliers, objet du présent contrat, aux termes d'une vente en l'état futur d'achèvement, conformément aux dispositions de l'article 1601-3 du code Civil et des articles L.261-1 et suivants et R.261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Garantie d'achèvement :

Le **réservant** fournira à l'acquéreur en l'état futur d'achèvement la garantie d'achèvement prévue par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la construction et de l'habitation.

VII. RESERVATION

Article 1 : Objet du contrat

Par le présent contrat le **réservant**, en cas de réalisation du programme, s'engage à proposer au **réservataire**, par préférence à tout autre, d'acquérir aux conditions ci-après fixées, les biens ci-après désignés aux Conditions Particulières envisagés en leur état futur d'achèvement et les droits y attachés, tels qu'ils résultent de la note technique annexée au contrat et des plans prévisionnels, tels qu'ils existeront et se comporteront après achèvement complet de la construction avec toutes leurs dépendances.

Le **réservataire** déclare parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'immeuble que le **réservant** se propose d'édifier pour s'être rendu sur les lieux.

Le **réservataire** déclare également avoir pris connaissance de « l'Etat des risques naturels et technologiques » prévu aux articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'environnement.

Conformément à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, reproduit à l'article 9 ci-après, le présent contrat de réservation sera adressé par le **réservant** au **réservataire** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le **réservataire** aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de 7 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui notifiant l'acte.

Le **réservataire** exercera, le cas échéant, sa faculté de rétractation auprès du **réservant** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avant l'expiration du délai sus indiqué.

En cas de rétractation exercée, comme dit ci-dessus, le présent contrat de réservation ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle.

Article 2 : Désignation des biens réservés

Les biens réservés sont désignés au paragraphe 2 des Conditions Particulières.

Il est convenu que le **réservant** pourra apporter aux plans et descriptifs les modifications imposées par l'Administration ou toute modification non substantielle qui s'avérerait nécessaire. Il s'agit notamment du cas du dépôt d'un permis modificatif apportant des changements au plan masse. Le **réservant** pourra, de même, consentir au profit des tiers, collectivités ou Services Publics toute servitude qui s'avérerait nécessaire.

Le **réservant** déclare par ailleurs que l'opération pourra être réalisée par tranche.

Article 3 : Prix

Le présent contrat préliminaire est conclu à un prix T.V.A. comprise au taux de 19,6 % sans préjudice de toute modification dudit taux.

Le prix indiqué aux Conditions Particulières est ferme et non révisable en ce que le **réservant** s'engage à le maintenir, sauf à ce qu'il soit augmenté ou diminué du montant de la différence de la T.V.A. si le taux de celle-ci a subi une modification à la date de signature de l'acte de vente.

Il ne comprend pas les frais, droits et honoraires d'actes notariés, de publicité foncière et d'établissement du règlement de copropriété qui seront supportés par le **réservataire** lors de la signature de l'acte définitif, ainsi que le cas échéant, les frais se rapportant aux prêts sollicités par le **réservataire**.

Le prix de vente des locaux ci-dessus désignés mentionné dans les Conditions Particulières sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Les appels de fonds successifs se feront selon l'échelonnement suivant :

- Réservation 5 %
- Signature acte authentique par-devant Notaire 20 %
- Achèvement des fondations 10 %
- Achèvement du plancher bas du rez-de-chaussée 10 %
- Achèvement du plancher bas du 1^{er} étage 10 %
- Achèvement du plancher bas du 2^{ème} étage 10 %
- Mise hors d'eau 5 %
- Achèvement des cloisons entre lots 15 %
- Achèvement des travaux 10 %
- Mise à disposition des acquéreurs 5 %

Article 4 : Prêt(s) sollicité(s) par le réservataire

Le **réservataire** déclare avoir l'intention, s'il procède à l'acquisition du bien réservé, de solliciter un ou plusieurs prêts en vue du financement de l'acquisition des biens ci-dessus désignés, sauf à renoncer expressément à cette intention dans les Conditions Particulières.

Le montant total de ce ou ces prêts est indiqué dans les Conditions Particulières.

Le **réservataire** déclare avoir pris préalablement à la signature des présentes, tous renseignements utiles sur les conditions d'obtention du prêt et qu'il n'existe pas d'empêchement à son octroi en sa faveur,

- que les charges et accessoires résultant de ce prêt n'excèdent pas le tiers de ses ressources,
- qu'il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance invalidité décès sur sa tête,
- que les garanties demandées par l'établissement prêteur pourront, sauf imprévus, être constituées.

Le **réservataire** s'engage à déposer auprès du ou des organismes prêteurs de son choix toutes les pièces nécessaires à l'établissement du dossier de demande de prêt, et ce, dans les quinze jours de la signature des présentes. Il s'engage à justifier au **réservant** de ces demandes. Il s'engage également à informer sans délai le **réservant** de l'obtention du ou des prêts.

Pour l'application de la présente clause, il est expressément convenu que le prêt sera réputé obtenu au sens de l'article 17 de la loi n° 76.596 du 13 Juillet 1979 et partant, la condition suspensive stipulée ci avant sera considérée comme accomplie, dès remise de l'offre dudit prêt au **réservataire** ou réception par lui de cette offre.

4

91.3

Si ce ou ces prêts n'ont pas été obtenus pour une raison ne dépendant pas de la volonté du **réservataire** dans le délai de deux mois à compter de la signature du présent contrat, celui-ci sera considéré comme nul et non avenu.

Article 5 : Réalisation de la vente

La réalisation de la vente n'aura lieu qu'après la mise en place de la garantie d'achèvement prévue par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la construction et de l'habitation et au plus tard dans un délai d'un an à compter du jour de la signature du présent contrat.

Le projet d'acte notarié de vente ainsi que le règlement de copropriété et l'état descriptif de division seront notifiés au **réservataire** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date proposée pour la signature dudit acte qui sera indiquée dans la notification.

Le réservataire aura la possibilité de proposer une autre date de signature comprise dans un délai de 10 jours à compter de la date proposée. L'acte authentique de vente sera reçu par le notaire du vendeur désigné au paragraphe 6 des conditions particulières.

Faute par le **réservataire** d'avoir signé l'acte à la date fixée dans les conditions ci-dessus, et sauf résiliation amiable, sommation sera faite au **réservataire** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, huit jours à l'avance, de se présenter à jour et heure fixes en l'étude du notaire ci-dessus désigné, le défaut de régularisation de l'acte rendant au **réservant** sa pleine et entière liberté.

Article 6 : Dépôt de garantie

En contrepartie de la présente réservation, le **réservataire** verse ce jour à titre de dépôt de garantie à un compte spécialement ouvert à son nom une somme représentant 5% du prix de vente prévisionnel, faute de quoi la présente réservation serait sans effet. Le montant de cette somme, le nom et l'adresse du dépositaire sont mentionnés dans les Conditions Particulières.

Cette somme, qui, conformément à l'article L.261-15, alinéa 3, du Code de la construction et de l'habitation est indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente :

- 1) s'imputera sur la fraction exigible du prix de la vente, si celle-ci se réalise, à la date de signature de l'acte authentique de vente,
- 2) sera restituée par le tiers détenteur, sans indemnité de part et d'autre, au **réservataire** dans les trois mois de sa demande dans les cas prévus à l'article R 261-31 du Code de la construction et de l'habitation,
- 3) sera, intégralement et immédiatement, restituée par le tiers détenteur, sans indemnité de part et d'autre, au réservataire qui n'a pas obtenu le prêt visé à l'article 4 du présent contrat,
- 3) sera acquise au **réservant**, qui ne pourra pas demander une quelconque autre indemnité, et qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le **réservataire** ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celles indiquées au 2) du présent paragraphe.

Si le **réservataire** use de son droit de rétraction prévu à l'article 1 du présent contrat, le dépôt de garantie, effectué ce jour, lui sera restitué par le dépositaire.

Article 7 : Accès au chantier

L'accès au chantier est strictement interdit au public, y compris le **réservataire**, jusqu'à la livraison des biens réservés.

Article 8 : Remise de documents

Le réservataire reconnaît avoir reçu :

- un exemplaire du présent contrat avec une note technique sommaire annexée,
- le plan masse prévisionnel de l'immeuble et le plan prévisionnel des locaux choisis par lui,
- « l'Etat des risques naturels et technologiques » prévu aux articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'environnement établi moins de 6 mois avant la signature des présentes et fondé sur les informations mises à disposition par le préfet du département.

Article 9 : Élection de domicile et notifications

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, et notamment pour la notification prévue à l'article 1 du présent contrat, il est fait élection de domicile :

- par le réservant à son siège social,
- par le réservataire à son domicile tel qu'énoncé au Conditions Particulières.

Article 10 : Reproduction des textes légaux

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 cinq pour cent du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à deux pour cent 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 réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente au moins un mois 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 cinq pour cent 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 dix pour cent 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 dix pour cent.

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 de restitution, le remboursement intervient dans un délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

q

g.B

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 sept 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 sept 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 sept jours.

Article 11 - Enregistrement

Le présent contrat de réservation n'est pas soumis à la formalité de l'enregistrement.

Si la formalité était cependant requise par le réservant, les frais et droits seraient à sa charge.

Fait en 3 exemplaires,

le 18.12.2011

LE RESERVANT



LE RESERVATAIRE

Signature(s) précédée(s) de
la mention « Lu et approuvé »

01.3

CONDITIONS PARTICULIERES

1. DESIGNATION DU RESERVATAIRE

État-civil du réservataire

Nom : _____
(de naissance)

Prénoms : _____
(dans l'ordre de l'état-civil)

Né(e) le : _____

À : _____

Domicile : _____

Profession : _____

☎ domicile : _____

☎ portable : _____

E-mail : _____

État-civil du conjoint ou du co-réservataire

Nom : _____
(de naissance)

Prénoms : _____
(dans l'ordre de l'état-civil)

Né(e) le : _____

À : _____

Domicile : _____

Profession : _____

☎ domicile : _____

☎ portable : _____

E-mail : _____

Mariés

Date du mariage : _____

Lieu du mariage : _____

Contrat de mariage conclu le : _____

Régime matrimonial adopté : _____

Nom du notaire ayant reçu le contrat : _____

Union libre

Pacte civil de solidarité

Conclu le : _____

Lieu du tribunal : _____

Célibataire

4,

91.3

2. DESIGNATION DES BIENS

Dans le programme immobilier « Côté Jardin »
situé

- Appartement lot n° : J01
d'une surface habitable de : 83,41 m² environ et d'un jardin de 123,82 m².
comportant, outre les éventuels dégagements et couloirs :
 - 4 pièce(s) principale(s)
 - 1 cuisine
 - 1 salle(s) de bain
 - 2 WC
 - _____ Autres pièces (à préciser)
 - 1 jardin en jouissance privative
- et annexes : parking en sous sol, lot n° 55 et 56
- boîte n° _____
- cave n° _____

Caractéristiques particulières : 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 pour l'obtention du label « BBC 2005 », visant un niveau standardisé de performance énergétique, calculé, compte tenu de sa situation géographique, de manière globale pour l'ensemble de l'immeuble de 65 Kwh/m²/an, modulable selon notamment sa superficie, son usage et sa situation géographique.

En cas de délivrance de ce label, cette dernière sera attestée, à l'achèvement des travaux, par un certificat délivré par un organisme conventionné et accrédité auprès de l'Etat.

Le cas échéant, copie de ce certificat pourra être remis au réservataire, à sa demande, en vue de prétendre à une aide, fiscale ou financière, de l'Etat.

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 dans son ensemble attesté par le label BBC 2005, qui ne saurait, en aucun cas, présager du niveau de performance énergétique du logement réservé, indiqué dans le diagnostic de performance énergétique (DPE) remis à la livraison ;

d /

01.3

- que les consommations d'énergies prises en compte par le label BBC 2005 et le DPE sont celles liées au chauffage, au refroidissement, à la production d'eau chaude sanitaire. Sont donc exclues les autres consommations d'énergie, comme par exemple, l'électroménager, la bureautique ou l'informatique et l'audiovisuel.

Attention ! Le label tient compte des consommations d'énergie liées à l'éclairage et aux auxiliaires (auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) contrairement au DPE.

Des divergences peuvent donc apparaître entre les mentions figurant dans le label BBC 2005 et le DPE pour les raisons mentionnées ci-dessus.

3. PRIX

Prix de vente TVA incluse de l'ensemble des lots ci-dessus, ceux-ci étant expressément stipulés former un tout indissociable : 298 100 euros.

soit :

Deux cent quatre vingt dix huit mille cent euros
(Montant en toutes lettres)

4. DEPOT DE GARANTIE

Montant : _____

Chèque(s) n°: _____ tiré(s) sur _____

Établi à l'ordre de Maître _____

4,

21.3

5. PRET(S) SOLLICITE(S) PAR LE RESERVATAIRE

Établissement prêteur Nature du prêt	Montant (€)	Durée	T.E.G. maximum

Dans l'hypothèse où le réservataire n'entend recourir à aucun emprunt pour le paiement du prix d'acquisition, il reproduit dans le cadre ci-après la mention manuscrite suivante :

« Je déclare que le prix convenu sera payé sans l'aide d'aucun prêt, et je reconnais avoir été informé que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai pas me prévaloir des dispositions des articles L.312-1 à L.312-23 du Code de la consommation, relatifs à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier. »

6. REGULARISATION

La réalisation de la vente est prévue par-devant :

Maître

La vente se signera dans les 2 mois du présent contrat sauf dans l'hypothèse d'une signature du contrat de réservation avant démarrage des travaux. La régularisation de la vente par acte authentique n'interviendra alors qu'après le démarrage effectif de ceux-ci.

La signature de la vente devra intervenir au plus tard le _____

Faute par le **réservataire** d'avoir signé l'acte à la date fixée par le **réservant** et sauf résiliation amiable, sommation sera faite au **réservataire** huit jours à l'avance, de se présenter au jour et heure fixés en l'étude du Notaire du **réservant**, le défaut de régularisation de l'acte, rendant au **réservant** sa pleine et entière liberté.

Toutefois, au cas où le report de la date de signature à une date ultérieure serait accepté par le **réservant**, le prix total indiqué ci-après serait augmenté d'une indemnité compensatrice calculée prorata temporis au taux de 1 % par mois, sauf renonciation unilatérale expresse du **réservant**.

Fait en 3 exemplaires,

le 18.12.2011

LE RESERVANT



LE RESERVATAIRE

*Signature(s) précédée(s) de
la mention « Lu et approuvé »*