

CONTRAT PRELIMINAIRE DE VENTE EN L'ETAT FUTUR
D'ACHEVEMENT



CONTRAT DE RESERVATION

ENTRE

L'EURL Les Portes du Lagon filiale à 100 % de la SA QUIETUDE, Société anonyme au capital de 9.401.080 euros dont le siège social est fixé à La Rochelle - 28 rue Jean Perrin -BP 70283- 17013 LA ROCHELLE CEDEX 1, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de La Rochelle sous le n° SIRET 420 84644600037.

Représentée par Edgard VALERO ou Denis CORMENIER, Directeurs Généraux de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts ou d'une délibération spécifique du Conseil d'Administration:

Ci-après dénommée le **RESERVANT**

D'UNE PART

ET

M., Mme, Mlle _____ dont l'adresse et l'état-civil sont indiqués au paragraphe des conditions particulières, ce dernier ayant faculté de substituer toute société créée par eux pour l'acquisition de biens visés ci-après.

Ci-après dénommé le **RESERVATAIRE**

D'AUTRE PART

CONDITIONS GENERALES

IL A ETE CONVENU ET D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT :

EXPOSE

L'EURL LES PORTES DU LAGON a acquis un terrain sur lequel elle projette d'édifier un ensemble immobilier à usage d'habitation. L'ensemble sera réparti de la façon suivante :

- 42 logements sur 2 bâtiments A et B: 15 T2, 7 T3, 16 T4 et 4 T5 répartis du RDC au R+4
- 32 places de parkings répartis sur 2 sous-sols
- 20 caves réparties sur 2 sous sols

Le projet sera placé sous le régime de la copropriété et réalisé en une tranche.

Cet ensemble immobilier a pour assiette un terrain d'une contenance de 2 152 m², cadastré section AE n° 133, titre foncier n° 10872 DO

Un permis de construire a été déposé en mairie de MAMOUDZOU le 17 octobre 2007 sous le n° 976 511 07 00 206.

Ceci exposé il a été convenu ce qui suit :

Le Réservant confrère au Réservataire qui accepte, la faculté d'acquérir, l'immeuble désigné aux conditions particulières, ainsi que la quote part afférente à ce lot des parties communes de l'ensemble immobilier. Aux présentes sont demeurés annexés une notice technique sommaire indiquant la nature et la qualité des matériaux, les éléments d'équipement particuliers, ainsi qu'un plan du logement.

CONDITIONS RESOLUTOIRES

Dans le cas où une action de quelque nature que ce soit, publique ou privée, serait intentée contre le permis de construire ou son modificatif obtenus par la Société, entre la signature du contrat de réservation et la signature de l'acte authentique de vente, la présente réservation serait réputée non avenue, chaque partie étant alors libérée de tout engagement, sans indemnité de part ni d'autre, et le dépôt de garantie dont il est parlé ci-après étant restitué au Réservataire dans un délai de trois mois. Il en serait de même dans le cas où la Société n'aurait pas, dans ledit délai, obtenu le permis de construire visé aux conditions particulières et devenu définitif.

DELAI DE REALISATION

Le Réservant prévoit que les locaux, objets du présent contrat, seront achevés au cours du trimestre prévu aux conditions particulières. Ce délai d'exécution étant suspendu pendant toute la durée des intempéries ainsi que dans le cas et aux conditions prévues au paragraphe g du titre « Conclusion de la Convention Définitive » dont il est parlé ci-après.

ECHEANCE PREVISIBLE

Date de fin de travaux - 1 ^{ère} tranche :	Décembre 2008
Date de fin de travaux - 2 ^{ème} tranche :	Juin 2009
Date de livraison clients :	Juin 2009

PRIX

Le prix convenu entre les deux parties est celui repris aux conditions particulières. Ce prix s'entend taxe à la valeur ajoutée incluse. En outre, en cas d'augmentation du taux actuel de la T.V.A, le prix ci-dessus sera majoré de l'incidence de cette augmentation.

Ce prix sera ferme définitif et non révisable si l'acte authentique de vente est régularisée dans un délai d'un mois à compter de la notification de l'offre de vente.

CONCLUSION DE LA CONVENTION DEFINITIVE

En cas de réalisation du projet susvisé, le Réservant s'oblige envers le Réservataire qui accepte cet engagement à lui offrir au plus tard neuf mois à partir de ce jour et dans les conditions prescrites, comme dit précédemment, à l'alinéa article R261-30 des conditions générales, de réaliser l'acquisition des locaux désignés dans les conditions particulières. Cette offre d'acquiescer lui sera faite avant l'expiration dudit délai et en même temps que lui sera notifié le projet d'acte de vente. Le Réservataire disposera d'un délai de un mois à compter de la réception de la notification pour prendre la décision soit, d'acquiescer aux conditions du projet notifié, soit de ne pas acquiescer.

Le Réservataire sera considéré comme renonçant à l'acquisition avec les conséquences ci-après stipulées sous le titre « Dépôt de garantie », s'il ne répond pas à cette offre et s'il n'effectue pas les versements ci-dessus prévus.

Le défaut de signature de l'acte notarié de vente dans les délais et conditions ci-dessus indiquées, rendra au Réservant sa pleine et entière liberté, par la seule survenance du terme sans mise en demeure préalable, le Réservataire s'interdisant d'entraver de quelque manière que ce soit la libre disposition des locaux dont il s'agit.

L'acquisition proposée au Réservataire se fera en l'état futur d'achèvement et comportera les dispositions suivantes :

- L'acquisition sera garantie conformément aux articles R 267-17 à R 261-21 du Code de la construction et de l'habitation par l'intervention d'une banque, d'un établissement financier ou d'une société de caution mutuelle.
- L'entrée en jouissance aura lieu après achèvement et paiement du solde du prix.
- Financement : le réservataire déclare vouloir faire son affaire personnelle du financement et du paiement des sommes exigibles.

d) Le prix sera stipulé payable, de la façon suivante :

L'échelonnement sera le suivant (en pourcentage) :

A la réservation	5 %
Terrassement	25 %
Fondations achevées	5 %
Dalle basse du rez-de-chaussée	10 %
Dalle haute du rez-de-chaussée	20 %
Hors d'eau	5 %
Hors d'air	15 %
Achèvement des cloisons	5 %
Achèvement	5 %
A la livraison	5 %

e) Inscription de privilège pourra être prise au profit du vendeur qui se réserve également l'action résolutoire.

f) Tout versement non effectué à une échéance donnera lieu à un intérêt de 1% par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier. Le versement de cet intérêt devra intervenir préalablement à tout autre paiement. Cette stipulation ne peut en aucun cas valoir accord de délai de règlement.

g) Les délais de livraison sont suspendus en cas de survenance de causes légitimes telles que : les intempéries, la grève, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'une ou des entreprises, les injonctions administratives d'interrompre les travaux, les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier.

h) Le vendeur conservera la qualité de Maître de l'ouvrage et aura pouvoir irrévocable de passer après la vente toutes conventions d'aliénations, de constitutions de servitudes et plus généralement tous pouvoirs de dispositions et d'acquisition en vue de parvenir à la construction de l'ensemble désigné aux conditions particulières.

i) La vente aura lieu aux conditions ordinaires et de droit, les frais et honoraires seront à la charge du vendeur.

j) En raison des dangers existants sur tous les chantiers, l'acquéreur s'interdit formellement de pénétrer, en cours de construction, dans l'immeuble vendu ou dans tout autre immeuble construit par le vendeur, sans l'autorisation expresse de ce dernier. En toute hypothèse, si un accident se produisait, l'acquéreur s'engage à en supporter définitivement toutes les conséquences et renonce à exercer quelque recours que ce soit contre le vendeur.

DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la présente réservation, le Réservataire verse à un compte spécial, ouvert à son nom, une somme d'un montant ne dépassant pas, conformément à la Loi, 5% du prix de vente prévisionnel. Cette somme, qui est indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente :

- 1) S'imputera sur le prix de vente si celle-ci se réalise.
- 2) Sera restituée sans indemnité de part et d'autre au bénéficiaire de la présente réservation dans les trois mois de sa demande dans les cas prévus à l'article R261-31 du Code de la construction et de l'habitation.
- 3) Sera immédiatement restituée sans indemnité de part et d'autre au bénéficiaire de la présente réservation, en cas d'usage de son droit de rétractation dans le délai de 7 jours prévu par l'article 20 de la Loi 89-1010 du 31 décembre 1989.
- 4) 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 (Voir paragraphe « Conclusion de la Convention Définitive »).
- 5) Ne constitue pas des arrhes au sens de l'article 1590 du Code Civil.

Article 20 Loi du 31/12/89

Conformément aux dispositions de l'article 20 de la Loi 89-1010 du 31 décembre 1989, le présent contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au réservataire. Le réservataire aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de 7 (sept) jours à compter de la réception de cette lettre. La faculté de rétractation doit être exercée avant l'expiration de ce délai, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

NOTA: Les parties conviennent expressément que le délai de 7 (sept) jours commencera à courir à compter de la date de la première présentation par les Postes et Télécommunications, à l'adresse figurant au présent contrat (Conditions particulières), de la lettre recommandée dudit contrat.

Et en tant que de besoin :

FACULTE DE RETRACTATION PAR LE CLIENT

(issue de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouveau Urbains, et en tant que de besoin de l'Article R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation)

Le présent acte sous seing privé ayant pour objet l'acquisition par un non professionnel de l'immobilier, d'un bien immobilier dépendant d'un immeuble à construire, entre dans le champ d'application de l'article L 271-1 nouveau du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément aux dispositions légales, le **RESERVATAIRE** aura la faculté de se rétracter, sans avoir à se justifier, dans un délai de sept jours, ainsi qu'il sera dit ci-après.

A cet effet, le présent acte lui sera notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou bien, lui sera remis moyennant récépissé.

Le délai de rétractation des sept jours ne commencera à courir qu'à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée.

Le **RESERVATAIRE** pourra exercer auprès du **RESERVANT** 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 dit ci-dessus, dans le délai légal, le présent acte sera caduc et ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle.

En cas de rétractation, les frais des présentes seront à la charge définitive du **RESERVANT** qui déclare avoir donné expressément son accord à ce sujet, préalablement aux présentes.

En application de l'Article L 121-26 du Code de la Consommation, le RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé qu'aucun versement ne peut être effectué, à quelque titre que ce soit ou sous quelque forme que ce soit, pendant toute la durée du délai de sept jours au cours duquel il disposera de la faculté de se rétracter.

CONDITIONS SUSPENSIVES (option)

Le présent contrat est consenti et accepté sous la condition suspensive de l'obtention par le réservataire d'un ou plusieurs prêts d'un montant de _____ Euros.

Le réservataire déclare à ce sujet, qu'à sa connaissance :

- . Il n'existe pas d'empêchement de son fait à l'octroi de ce crédit,
- . Que les charges résultant de l'ensemble de ses emprunts n'excèdent pas les plafonds admis par les banques et établissements financiers
- . Qu'il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès invalidité sur la tête des acquéreurs, ni des cautions éventuelles,
- . Que les garanties demandées par l'établissement prêteur pourront, sauf imprévus, être mises en place.

OBLIGATION DU RESERVATAIRE

Le réservataire s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt, à fournir tous les renseignements, et documents nécessaires pour permettre le dépôt du dossier au plus tard dans les 15 jours des présentes. Il devra en justifier à première demande du réservant, faute de quoi ce dernier pourrait invoquer la caducité de ces accords. Le réservataire s'engage à effectuer toutes les formalités nécessaires pour obtenir l'accord de prêt dans le délai maximum d'un mois de la demande de prêt.

REALISATION DE LA CONDITION

La condition suspensive sera considérée comme réalisée par le simple avertissement écrit de l'établissement prêteur, informant que le prêt est accordé. Si la condition suspensive n'était pas réalisée pour un fait ne dépendant pas de la volonté du réservataire dans un délai de deux mois à compter de la signature du présent contrat, celui-ci sera considéré comme nul et non avenue.

PAIEMENT COMPTANT (option)

Par application de l'article 18 de la Loi Scrivener du 13 Juillet 1979, le Réservataire déclare que pour le financement du logement faisant l'objet de la présente réservation, il n'envisage pas de contracter un emprunt ; ce financement doit être assuré par la totalité de ses deniers personnels, ou assimilés.

Paiement comptant : signature précédée de la mention ci-dessous, écrite de la main du réservataire :

« Je soussigné (nom et prénom) reconnais avoir été informé que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir de la loi du 13 Juillet 1979 ».

COMMUNICATIONS LEGALES DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION.

Les parties se placent dans le cadre des dispositions des articles 6 et suivants de la Loi n°67-3 du 3 Janvier 1967, modifiée notamment par la Loi n°67-547 du 7 Juillet 1967, et des textes subséquents, plus spécialement des articles R 261-28 à R 261-31 du Code de la construction et de l'habitation dont le texte est ci-après intégralement reproduit.

Article R261-28

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

Article R261-29

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 R261-30

Par dérogation aux dispositions dudit article, le Réservant devra notifier au Réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte.

Article R261-31

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 qualité.
- c) Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire 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 prévue des ouvrages, 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 un délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

ETABLISSEMENT PRETEUR

Nom de l'établissement _____, Téléphone _____

Adresse : _____

Montant du crédit _____ Durée _____ ans, Personne à contacter _____

(1) pour les femmes mariées le nom de jeune fille, suivi du nom de femme mariée

(2) à compléter même en cas de séparation de corps

(3) indiquer « en création » s'il s'agit d'une société créée pour l'acquisition

DESIGNATION DES LOTS RESERVES :

Un ensemble immobilier sis : Parcelle N° 42; « Les Hauts Vallons » - KOUNGOU (Mayotte)

Achèvement prévu au : 31 Décembre 2008

	Numéros	Niveau	nombre de pièces	Surface	RIX TTC PACKAGÉ
Lots principaux					

Montant de l'acquisition frais inclus :

En lettres : _____ €

En chiffres : _____ €

Le régime de TVA n'est pas applicable à Mayotte.

Dépôt de garantie

Prévu par l'Article 32 du décret n°67.1166 du 22 Décembre 1967 pris en application de la loi du 3 Janvier 1967 modifiée.

Montant : (5% du montant total de l'acquisition).

Soit _____ € par chèque n° _____ tiré sur _____

à l'ordre de SCP POPINEAU - 7 place du Marché - BP 1426 - 97600 MAMOUDZOU

PIECES A JOINDRE

Fiche familiale d'état-civil - Copie C.N.I (Recto verso)	2 derniers avis d'imposition
Relevés de comptes bancaires (3 derniers mois) + RIB	Copie de l'imprimé 2044 (Revenus fonciers)
Copie des tableaux d'amortissement des prêts en cours	3 derniers bulletins de salaire
Attestation notariée de propriété OU Quittance de loyer	Jugement de divorce (s'il y a lieu)

POUR LES NON SALARIES OU LES PERSONNES MORALES

3 derniers bilans et comptes de résultat	Statuts et modificatifs (ou projet pour création)
Annexe de la déclaration 2035	Toutes pièces utiles

Fait à _____ le _____
(En 2 exemplaires dont un pour le réservataire)

Signature

Le Réserveant

Fait à _____ le _____

Mention(s) manuscrite(s) « lu et approuvé » et signature

Le Réserveataire

Signature du Conjoint