

LE CLOS CARNOT

CONTRAT PRELIMINAIRE DE VENTE

EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

ENTRE LES SOUSSIGNES:

La SCI LE CLOS CARNOT, Société Civile Immobilière de Construction Vente au capital de 1 000 Euros ayant son siège social à LYON (7°) 13 rue de la Madeleine, immatriculation au RCS Lyon 484 905 823, représentée par la "S.A.S GROUPE BAMA", Société Anonyme Simplifiée au capital de 125 000 Euros, ayant son siège social à LYON 7ème, 13 rue de la Madeleine, immatriculée au RCS de LYON B 349 142 620.

Ladite Société elle-même est représentée par : Monsieur Dominique ROBELIN agissant en qualité de Président Directeur Général de la SAS GROUPE BAMA, lui-même représenté par Véronique BRUNEL, Chargée de Programmes.

Ci-après dénommé "le Réservant",

D'UNE PART

Et

Ci-après dénommé "le Réservataire"

D'AUTRE PART

LESQUELS, préalablement au contrat de réservation objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

I - DESCRIPTION DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION

*** Assiette foncière du programme**

L'assiette foncière du programme de construction objet des présentes est constituée de plusieurs parcelles de terrain situées à ST FONS (69), au 28 rue Carnot et 3 & 5 rue Etienne Dolet, cadastrées sous les références suivantes :

<u>Section</u>	<u>Numéro</u>	<u>Contenance</u>
AE	248	2a12ca
AE	249	9a19ca

*** Bâtiment**

Sur le terrain ci-dessus désigné, le réservant étudie la construction d'un immeuble comprenant : 1 sous-sol comprenant 31 emplacements de stationnement, 1 rez-de-chaussée et 3 étages à usage d'habitation comprenant 25 appartements.

II- DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Pour la réalisation de l'immeuble décrit ci-dessus, il a été obtenu le 14 octobre 2005 un permis de construire, enregistré sous le numéro PC 69 199 05 0019 et un permis de démolir obtenu le 27 septembre 2005, enregistré sous le numéro PD 69 199 05 0006 et purgés de tout recours des tiers.

III - ACQUISITION DU TERRAIN

La SAS GROUPE BAMA a signé un compromis de vente le 7 mars 2005 en l'office de Maître DEGRAVE notaire à Saint Fons, portant sur le tènement à ST FONS (69), 28 rue Carnot et 3 et 5 rue Etienne Dolet.
La SCI Le CLOS CARNOT a signé l'acte de vente authentique le 12 avril 2006.

IV - CADRE JURIDIQUE DU PROGRAMME

Le programme, s'il se réalise, sera soumis au régime de la copropriété conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux textes subséquents.
Il sera établi un état descriptif de division-règlement de copropriété dont un exemplaire sera remis au réservataire préalablement à la signature de l'acte de vente.

V- CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES LOTS RESERVES

La consistance et les caractéristiques techniques des lots réservés résultent de la notice descriptive ainsi que du plan ci-annexés après visa des soussignés.

RESERVATION

Par les présentes, le réservant confère au réservataire la faculté d'acquérir par préférence à tout autre, mais sans prendre l'engagement de réaliser le programme sus-visé, les locaux désignés ci-dessous :

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à ST FONS, 28 rue Carnot et 3 et 5 rue Etienne Dolet figurant au cadastre sous les références ci-dessus indiquées :

APPARTEMENT

TYPE

N°

ETAGE

Surface habitable :

Surface balcon :

Surface jardin :

ANNEXES

PARKING N°

GARAGE N°

PRIX

Le prix de vente des biens et droits immobiliers ci-dessus désignés s'élèvera à **la somme de :**

Le prix ne tient pas compte des frais d'acte de vente notarié, des frais d'hypothèque et des frais d'établissement de règlement de copropriété et de document d'information à la charge du réservataire.

Ce prix est ferme et définitif.

Le prix, qui s'entend Taxe sur la Valeur Ajoutée comprise au taux de 19,6%, pourra être ajusté en fonction de la variation du taux de la TVA.

Le prix ci-dessus stipulé sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux, conformément au tableau ci-après :

		cumulé
- A la réservation, à concurrence de	2%	2%
- A l'acte, à concurrence de	18%	20%
- A l'achèvement des fondations	15%	35%
- A l'achèvement du plancher sur rez de chaussée	20%	55%
- Lors de la mise hors d'eau	15%	70%
- A l'achèvement du cloisonnement du lot vendu	20%	90%
- A l'achèvement des finitions du lot vendu	5%	95%
- Lors de la remise des clefs	5%	100%

	100%	

Sur la première fraction de prix payée s'imputera le montant du dépôt de garantie versé par le réservataire.

Toute fraction du prix non payée dans les 8 jours de la réception de l'appel de fonds par l'acquéreur sera productive d'un intérêt de 1% par mois, tout mois commencé étant dû, sans que cette stipulation vaille délai de paiement.

A la sûreté du paiement du prix, le vendeur se réservera le privilège de vendeur et l'action résolutoire.

PRETS

Pour le financement du prix de vente, le réservataire déclare avoir l'intention de solliciter **les prêts suivants** :

Il s'engage à déposer ses demandes de prêts dans les 30 jours des présentes, et à en justifier au réservant dans le même délai.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Du chef du Réservant :

Du chef du Réservataire :

- Obtention des prêts ci-dessus mentionnés

CONDITIONS DE LA VENTE

La vente, si elle a lieu, se réalisera en l'état futur d'achèvement conformément aux articles L 261-1 et suivants, et R 261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

ACHEVEMENT

Si le réservant prend la décision d'engager le programme ci-dessus décrit, les locaux réservés seront achevés :

2° trimestre 2008

Ceci sous réserve des jours d'interruption du chantier dus à une cause de force majeure.

DEPOT DE GARANTIE - INDEMNITE

En contre-partie de la présente réservation, le réservataire verse à Maître DEGRAVE, Notaire Associé titulaire d'un office notarial à SAINT FONS, pour qu'y soient groupés les dépôts des réservataires des différents locaux composant l'ensemble immobilier édifié par la société

une somme de :

Représentant 2% du prix de vente, qui restera indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la signature de l'acte de vente, conformément à l'article 11 de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967.

La somme versée au compte sus-visé s'imputera sur la partie payable comptant du prix ci-dessus indiqué le jour de la réalisation de la vente.

Ladite somme sera restituée au réservataire dans les cas prévus aux articles R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation reproduit ci-après dans le cas où ce dernier n'obtiendrait pas les prêts ci-dessus indiqués.

Ces prêts seront considérés comme obtenus dès réception des offres correspondantes par le réservataire.

La somme visée ci-dessus sera versée et restera acquise au réservant à titre d'indemnité d'immobilisation dans tous les autres cas, notamment :

- si le réservataire ne dépose pas la ou les demandes de prêts sus-visées dans un délai de 15 jours,
- s'il ne fournit pas avec diligence aux établissements prêteurs les précisions et justifications demandées par eux,
- s'il ne remet pas au réservant les justifications du refus du ou des prêts ci-dessus visés,

- s'il refuse le financement d'autres établissements prêteurs proposant des conditions équivalentes,

- si, ayant obtenu les prêts sus-visés, il ne signe pas l'acte de vente au jour et heure qui lui auront été fixés.

Dans l'hypothèse où l'un des différents cas prévus ci-dessus se réaliserait, le réservataire donne d'ores et déjà pouvoir au réservant de se substituer à lui pour obtenir du dépositaire le versement de la somme déposée en garantie.

Le réservant deviendrait également libre de vendre les lots ci-dessus désignés à toute personne de son choix, sans autre formalité.

CONCLUSION DE LA VENTE

Si le réservant décide d'offrir la vente, le notaire notifiera au réservataire le projet d'acte de vente, une copie des plans des biens vendus et de la notice descriptive sommaire, ainsi que les règlements de copropriété par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'acquéreur aura un mois pour signer l'acte authentique à compter de la réception de cette notification.

Faute par le réservataire d'avoir fourni en temps utile toutes les pièces nécessaires d'état civil ou autres, et d'avoir signé l'acte à la date prévue, le réservant pourra, si bon lui semble, résilier les présentes.

La vente ne sera parfaite que par la signature de cet acte à laquelle le transfert de propriété est subordonné.

Si le réservant décide d'offrir la vente, celle-ci interviendra aux minutes de Maître DEGRAVE, Notaire à Saint Fons, 68 avenue Jean-Jaurès, **avant le :**

Notaire du réservataire :

CLAUSES PARTICULIERES

Pour le cas où des modifications seraient entreprises du fait du réservataire dans les lots réservés, celui-ci s'engage à en assumer l'entière responsabilité et à en régler l'intégralité du coût.

De même, la livraison des locaux pourra être retardée par suite des modifications demandées et sortant du planning normal des travaux de construction.

La signature du contrat préliminaire ne constituant qu'un contrat de réservation pur et simple et non un transfert de propriété, le réservataire devrait assumer en tout état de cause le coût des modifications et de la remise initiale des lots modifiés, s'il ne donnait pas suite à la réservation.

INFORMATION DU RESERVATAIRE

Reproduction des articles 32 à 35 du décret n° 67-1166

(articles R261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Le réservataire déclare avoir pris connaissance des articles R 261-28 à R261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation dont les dispositions sont littéralement reproduites ci-après :

Article 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 le délai excède deux ans.

Article 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 ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire.

Article 261-30 : 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 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 l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé,

d) 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 du contrat,

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 les 3 mois à dater de cette demande.

DELAI DE RETRACTATION

Conformément aux dispositions de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989, le présent contrat deviendra définitif à l'expiration d'un délai de 7 jours à compter de la réception par le réservataire d'un exemplaire des présentes.

Au cours de ce délai de sept jours, le réservataire aura la faculté de se rétracter par lettre recommandée.

FAIT A _____, LE _____

LE RÉSERVANT

LE RESERVATAIRE

Mention manuscrite :

“Lu et approuvé”