

CONTRAT PRELIMINAIRE DE RÉSERVATION

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La SCI _____

Ayant son siège social à Lyon 7^{ème}, 44 cours Gambetta

Représentée par la Société PRESTIMM PROMOTION, s.a.r.l. au capital de 7 500 Euros,
immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lyon
sous le N° B450290036, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes
en vertu de la loi et des statuts,

Ci-après dénommée « La Société Venderesse »,

ET

	ACQUÉREUR	CONJOINT	CO-ACQUÉREUR
Nom en majuscules			
Nom de jeune fille pour Mme			
Tous les prénoms			
Date de naissance			
Lieu de naissance			
Profession exacte			
Téléphone Domicile			
Téléphone Bureau			
Adresse			
Date de mariage			
Lieu de mariage			
Contrat de mariage	OUI/NON		
Type de contrat			

Ci-après dénommé « le(s) Réservataire(s) », _____

Nom du Commercial : _____

Agence : _____

ARTICLE I : OBJET

Par le présent contrat, la société venderesse s'engage à réserver au réservataire les biens désignés ci-dessous :

Nom du Programme : _____

Adresse : _____

Désignations des biens :

Lot n° : _____ Type : _____ Etage : _____

Surface habitable : _____ Balcon ou Terrasse : _____

Parking couvert ☐ Parking Aérien ☐ Garage ☐ Autres _____

Le réservataire déclare avoir pris connaissance des articles R261-31 du code de la construction et de l'habitation qui sont reproduits ci-après. L'acte de vente de l'immeuble ci-dessus désigné sera établi par Maître : _____

ARTICLE II : PRIX

Le prix prévisionnel de vente consenti et accepté par les parties, ferme et définitif – TVA comprise est fixé à :

Montant en chiffres : _____

Montant en lettres : _____

ARTICLE III : DÉLAI DE LIVRAISON

La société venderesse mènera les travaux de sorte que les lots faisant l'objet du présent contrat soient achevés au sens de l'article R261-1 du code de la construction et de l'habitation pour permettre une mise à disposition au réservataire au plus tard au cours du _____ trimestre _____. Ce délai sera prorogé de plein droit de la durée d'interruption pour cas de force majeure ou plus généralement pour une cause légitime de suspension du délai de livraison.

ARTICLE IV : PAIEMENT DU PRIX

Le prix sera payable en fonction de l'avancement des travaux de la façon suivante :

MAISON		COLLECTIF	
Réservation	5%	Réservation	5%
Signature Notaire	5%	Signature Notaire	5%
Ouverture de chantier	15%	Ouverture de chantier	20%
Achèvement fondations	10%	Achèvement fondations	5%
Plate forme RDC réalisée	20%	Plate forme achevée	30%
Mise Hors d'Eau	15%	Mise Hors d'eau	5%
Pose menuiseries extérieures	20%	Pose des menuiseries extérieures	20%
Achèvement second œuvre	5%	Achèvement du second œuvre	5%
Mise à disposition	5%	Mise à disposition	5%

Le réservataire s'engage à retourner le règlement des appels de fonds dans le cadre de la grille concernée ci-dessus par retour du courrier. Tout règlement reçu plus de huit jours après la date d'avoir, supportera des agios au taux de 1% par mois de retard. Le réservataire, s'il sollicite un prêt, autorisera les établissements prêteurs, sur production d'une attestation de l'architecte du programme à verser directement à la société venderesse les appels de fonds demandés.

ARTICLE V : FORME DE L'OFFRE DE VENTE

Exercice du droit de préférence :

La notification du projet d'acte de vente sera faite dans le délai d'un an maximum qui suivra la conclusion du présent contrat par lettre recommandée avec accusé de réception, soit à l'initiative de la société venderesse, soit à la demande du réservataire exprimée dans les mêmes formes. Si la notification du projet d'acte n'est pas intervenue dans le délai d'un an et que le réservataire n'a émis aucune demande dans les formes ci-dessus prescrites, le présent contrat deviendra caduque par le seul fait de l'écoulement du délai et les parties seront déliées réciproquement de tout engagement. La réalisation de la vente interviendra dès que la société venderesse aura constitué la garantie d'achèvement prévue par les articles R 261-17 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et que le réservataire aura obtenu les prêts nécessaires au financement de son acquisition.

A compter de la date à laquelle le réservataire aura reçu par pli recommandé la notification du projet d'acte, le réservataire disposera d'un délai d'un mois pour prendre la décision, soit d'acquiescer aux conditions du projet qui lui aura été notifié, soit de ne pas acquiescer. Si le délai d'un mois s'est écoulé sans que le réservataire fasse connaître sa décision à la société vendeuse et au notaire dans les formes prescrites pour la notification et que la signature ne soit pas intervenue de son fait, la société vendeuse pourra disposer librement des biens, objet du contrat à l'expiration du délai de quarante (40) jours imparti pour la signature de l'acte authentique de vente.

ARTICLE VI : CONSTITUTION DU DÉPÔT DE GARANTIE

La somme versée ce jour, égale à _____ € par chèque n° _____ sur banque : _____, constitue un dépôt de garantie indisponible, incessible et insaisissable, jusqu'à la signature de l'acte de vente. Cette somme sera versée sur un compte spécial ouvert

ARTICLE VII : SORT DU DÉPÔT DE GARANTIE

- A-/ Le dépôt de garantie sera restitué au réservataire :
- Dans les cas prévus à l'article R261-31 du code de la construction et de l'habitation ci-après reproduit.
 - En cas d'exercice de la faculté de rétractation prévue à l'article XI.
- B-/ Le dépôt de garantie sera acquis à la société vendeuse à titre d'indemnité forfaitaire, si le réservataire décide de ne pas acquiescer alors qu'il a reçu et accepté l'offre de prêt correspondant aux conditions de financement énoncées à l'article VIII.

ARTICLE VIII : FINANCEMENT

- A-/ Pour le financement de son acquisition, le réservataire déclare :
- qu'il entend solliciter un ou plusieurs prêts d'un montant de _____ Euros - Taux : _____ % (hors assurance)
Durée : _____ années - Type de prêt : _____
- Les parties conviennent de conclure le présent contrat sous les conditions suspensives suivantes : le réservataire dispose d'un délai de 15 jours pour déposer sa demande de prêt à compter de la signature du présent contrat.
- Le ou les prêt(s) sollicité(s) doit(vent) être obtenu(s) au plus tard dans un délai de **45 jours à compter de la signature du présent contrat soit avant le** _____. Le ou les prêt(s) est (sont) réputé(s) obtenu(s) lorsque l'acquéreur a reçu la ou les offres de prêt conforme(s) aux conditions énoncées ci-dessus. En cas de refus de prêt à sa 1^{ère} demande, la société vendeuse s'est réservée le droit, en accord avec le réservataire, de présenter sa demande à d'autres organismes financiers. En cas d'accord de prêt, le réservataire s'oblige par la présente à en faire parvenir une copie à la société vendeuse concernée et signer son acte notarié dans les **60 jours après la réservation**.
- B-/ Qu'il n'entend pas avoir recours à un prêt et déclare :
- "Je reconnais avoir été informé, du fait que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai pas me prévaloir des dispositions des articles de la loi n° 79.596 du 13/7/79" (Loi Scrivener). Cette mention manuscrite est à inscrire de la main même du réservataire à la fin des présentes.

ARTICLE IX : MISE À DISPOSITION DU LOGEMENT

La mise à disposition du logement est notifiée par la société vendeuse par lettre recommandée avec accusé de réception. Le procès-verbal de réception, avec sous sans réserves, est établi et signé contradictoirement entre les parties. Les travaux correspondants aux réserves, s'ils existent, devront être réalisés dans les 90 jours de leur constat. L'acquéreur a la possibilité de se faire représenter et doit impérativement en informer la société vendeuse au minimum huit jours avant la livraison. En cas d'absence ou de non représentation, le procès-verbal sera établi par la société vendeuse et notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec accusé de réception. La notification de la mise à disposition des locaux entraîne l'exigibilité du solde du prix conformément à l'article R261-14 du code de la construction et de l'habitation.

Fait en deux exemplaires à _____, le _____
Adresse complète : _____

La Société Vendeuse

Le(s) Réservataire(s)

Signature précédée de la mention manuscrite "lu et approuvé"

DISPOSITION LÉGALES

ARTICLE X : CODE DE LA CONSTRUCTION

Suivant l'article R216-27 du code de la construction et de l'habitation, les articles R261-28 à 261-31 de ce code sont intégralement reproduits ci-après :

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

La société vendeuse 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 prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 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.

ARTICLE XI : EXTRAIT DU CODE DE LA CONSOMMATION, LOI N°72.1137 DU 22/12/72

Article L121-23 :

Les opérations visées à l'article L121-21 doivent faire l'objet d'un contrat dont un exemplaire doit être remis au client au moment de la conclusion de ce contrat, et comporter, à peine de nullité, les mentions suivantes :

- noms du fournisseur et du démarcheur
- adresse du fournisseur
- adresse du lieu de conclusion du contrat
- désignation précise de la nature et des caractéristiques des biens ou des services proposés
- conditions d'exécution du contrat, notamment les modalités et les délais de livraison des biens, ou d'exécution de la prestation de services
- prix global à payer, et modalités de paiement ; en cas de vente à tempérament ou de vente à crédit, les formes exigées par la réglementation sur la vente à crédit, ainsi que le taux nominal de l'intérêt et le taux effectif global de l'intérêt déterminé dans les conditions prévues à l'article L313-1
- faculté de renonciation prévue à l'article L121-25, ainsi que les conditions d'exercice de cette faculté et, de façon apparente le texte intégral des articles L121-23, L121-24, L121-25 et L121-26.

Article L121-24 :

Le contrat visé à l'article L121-23 doit comprendre un formulaire détachable destiné à faciliter l'exercice de la faculté de renonciation

dans les conditions prévues à l'article L121-25. Un décret en Conseil d'Etat précisera les mentions devant figurer sur ce formulaire.

Ce contrat ne peut comporter une clause attributive de compétence. Tous les exemplaires du contrat doivent être signés et datés de la main même du client.

Article L121-25 :

Dans les sept jours, jours fériés compris, à compter de la commande ou de l'engagement d'achat, le client a la faculté d'y renoncer par lettre recommandée avec accusé de réception. Si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant. Toute clause du contrat par laquelle le client abandonne son droit de renoncer à sa commande ou à son engagement d'achat est nulle et non avenue.

Le présent article ne s'applique pas aux contrats conclus dans les conditions prévues à l'article L121-27.

Article L121-26 :

Avant l'expiration du délai de réflexion prévu à l'article L121-25, nul ne peut exiger ou obtenir du client, directement ou indirectement, à quelque titre ni sous quelque forme que ce soit, une contrepartie quelconque ni aucun engagement, ni effectuer des prestations de services de quelque nature que ce soit.

Bon de rétractation

Envoyer par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la société vendeuse :

44, cours Gambetta 69007 Lyon.

La faculté de renonciation doit être exercée au plus tard le septième jour suivant la réception de la lettre recommandée contenant l'envoi du présent contrat.

Je soussigné(e) _____
Demeurant _____

Date et signature
du Réservataire

Déclare renoncer à mon contrat de réservation signé le _____
Concernant le Programme _____ Lot n° _____

ANNEXE I

PRISE EN CHARGE ET GARANTIE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La SCI

Représentée par la Société PRESTIMM PROMOTION, s.a.r.l. au capital de 7 500 Euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le N° B450290036, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la loi et des statuts,

ci-après dénommée « la Société Venderesse »,

ET

M o Mme o _____

Acquéreurs du lot n° _____ Programme : _____

ci-après dénommée « le Réservataire »,

I - PRISE EN CHARGE

La Société venderesse s'engage à prendre en charge :

LES FRAIS D'ACQUISITION.

Le prix s'entend « acte en mains » et englobe tous les frais, droits et honoraires accessoires aux actes authentiques de vente ou de prêt, y compris les frais d'inscription hypothécaire (pour un seul prêt) au profit de l'organisme bancaire, ainsi que les frais de procuration.

INTÉRÊTS INTERCALAIRES.

Cette prise en charge s'effectue sur justificatifs, à compter de la date de passation de l'acte authentique jusqu'à la date de la première convocation de livraison du logement. Le montant est calculé hors assurances, amortissement du capital et commission d'engagement. Le paiement s'effectue trimestriellement.

FRAIS DE DOSSIER BANCAIRE.

Ils sont remboursés à l'acquisition sur justificatif. (maximum 610 Euros).

II - GARANTIE

GARANTIE DE MISE EN PLACE DU 1ER LOCATAIRE

La Société Venderesse garantit à l'acquéreur le versement d'un loyer brut mensuel de _____ Euros.

Il est versé après une période de franchise qui court du jour du mois civil entier postérieur (à compter du 1^{er} juin pour une livraison courant avril). La garantie est de 6 mois.

Pour bénéficier de cette garantie, le réservataire s'engage à confier la gestion de l'appartement à CONFIANCE IMMOBILIER ou à toute autre société agréée par cette dernière.

Fait en deux exemplaires à _____, le _____

La Société Venderesse

Le(s) Réservataire(s)

Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »

ANNEXE II

NOTICE D'INFORMATION DES SERVICES ET GARANTIES

La société CONFIANCE IMMOBILIER propose à l'acquéreur d'assurer pendant 9 ans la gestion locative de son appartement dans un strict souci de préserver les intérêts des propriétaires bailleurs aux conditions générales du mandat de gestion, avec des honoraires de 6 % HT soit 7,17 % TTC sur les encaissements.

En accompagnement du mandat de gestion, la société CONFIANCE IMMOBILIER propose au mandant (acquéreur) de souscrire auprès de la CORNHILL, s.a. au capital de 8 000 000 € (Groupe Allianz), une assurance couvrant les risques de :

- Vacance locative : absence de locataire entre deux locations.
- Loyers impayés.
- Détérioration immobilière.
- Protection juridique.

Cette assurance facultative est facturée au mandant 2,90% TTC du quittancement.

Le mandant déclare :

- ☐ Souscrire
- ☐ Ne pas souscrire à cette garantie.

Cette adhésion cesse de plein droit en cas de révocation du mandat.

Résidence

Lot n°

Loyer de base brut

Le(s) Réservataire(s)

Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »