

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

CONDITIONS GENERALES

La S.A.R.L de Construction dénommée aux conditions particulières du présent contrat, représentée par son gérant

Ci après dénommés LA SOCIETE

D'UNE PART,

Et,

Le RESERVATAIRE

Dont le nom et l'adresse sont indiqués au paragraphe des conditions particulières, et l'état civil en annexe
D'AUTRE PART

Se plaçant 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 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 le délai excède deux ans.

ARTICLE R 261-29

Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du RESERVATAIRE 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 SOCIETE doit notifier au RESERVATAIRE le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de l'acte.

ARTICLE R 261-31

Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue, ni pénalité au RESERVATAIRE :

- 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 préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10 % 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 ces 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.

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

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.

DELAI DE RETRACTATION

En outre, il résulte des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation modifié par l'article 72 de la loi SRU du 13 décembre 2000, ci-après littéralement rapporté que : « Pour tout acte sous seing privé 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 locations 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 les garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

Lorsqu'un des actes mentionnés au premier alinéa est dressé en la forme authentique, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise d'un projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétraction mentionné au premier alinéa . En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire, ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions ci-dessous ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse. »

Enfin, l'article L121-25 du Code de la consommation prévoit, en cas de démarchage à domicile, une faculté pour le client de renoncer à ses engagements dans les sept jours à compter de sa commande ou de son engagement d'achat.

Sont reproduits ci-dessous, conformément aux dispositions de l'article L 121-23 du Code de la consommation, le texte intégral des articles L 121-23, L 121-24, L 121-25 et L 121-26 du Code de la consommation :

Article L 121-23

Les opérations visées à l'article L 121-21 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 :

- 1) Noms du fournisseur et du démarcheur ;
- 2) Adresse du fournisseur ;
- 3) Adresse et lieu de conclusion du contrat ;
- 4) Désignation précise de la nature et des caractéristiques des biens offerts ou des services proposés ;
- 5) Conditions d'exécution du contrat, notamment les modalités et le délai de livraison des biens, ou d'exécution de la prestation de services ;
- 6) 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 L 313-1 ;
- 7) Faculté de renonciation prévue à l'article L 121-25, ainsi que les conditions d'exercice de cette faculté et, de façon apparente, le texte intégral des articles L 121-23, L 121-24, L 121-25, L 121-26.

Article L 121-24

Le contrat visé à l'article L 121-23 doit comprendre un formulaire détachable destiné à faciliter l'exercice de la faculté de renonciation dans les conditions prévues à l'article L 121-25. Un décret en Conseil d'Etat précisera les mentions devant figurer sur ce formulaire. Ce contrat ne peut comporter aucune clause attributive de compétence.

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

Tous les exemplaires du contrat doivent être signés et datés de la main même du client.

Article L 121-25

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 L 121-27.

Article L 121-26

Avant l'expiration du délai de réflexion prévu à l'article L 121-25, 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.

Toutefois, la souscription à domicile d'abonnement à une publication quotidienne et assimilée, au sens de l'article 39 bis du Code général des impôts, n'est pas soumise aux dispositions de l'alinéa précédent dès lors que le consommateur dispose d'un droit de résiliation permanent, sans frais ni indemnité, assorti du remboursement, dans un délai de quinze jours, des sommes versées au prorata de la durée de l'abonnement restant à courir.

En outre, les engagements ou ordres de paiement ne doivent pas être exécutés avant l'expiration du délai prévu à l'article L 121-25 et doivent être retournés au consommateur dans les quinze jours qui suivent sa rétractation.

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

EXPOSE

La SOCIETE a acquis - ou a entrepris d'acquérir - un terrain sur lequel elle projette d'édifier un ensemble immobilier en une ou plusieurs tranches, à usage principal d'habitation.

La SOCIETE se réserve expressément toute liberté quant à la nature et au délai d'exécution des constructions prévues dans les autres tranches, avec la faculté de ne pas réaliser ou modifier les constructions projetées dans ces autres tranches. Pour cet ensemble immobilier, la SOCIETE a obtenu - ou a entrepris d'obtenir - le permis de construire dont les caractéristiques sont reprises à l'ARTICLE n° 1 des conditions particulières.

Ceci exposé, il est convenu de ce qui suit :

La SOCIETE confère au RESERVATAIRE qui accepte, la faculté d'acquérir l'immeuble ci-après désigné à l'ARTICLE n° 2 des 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.

Régime juridique

De l'ensemble immobilier :

L'ensemble immobilier dont la réalisation est projetée fera l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété à déposer au rang des minutes du Notaire nommé à l'ARTICLE 3 des Conditions Particulières.

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

Des ventes à venir

Les lots de copropriété créés seront vendus par la Société sous la forme de vente en l'état futur d'achèvement, régi par les dispositions des articles L 261-1, L 261-3 à L 261-14 et R 261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Conformément aux dispositions qui précèdent LA SOCIETE s'engage à souscrire préalablement à l'édification du bâtiment auprès de la Compagnie d'assurance de son choix, une assurance DOMMAGE OUVRAGE concernant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens objet des présentes.

LA SOCIETE s'engage également à fournir au RESERVATAIRE en l'état futur d'achèvement la garantie prévue par l'article L 261-11 d) du Code de la Construction et de l'Habitation qui consistera soit dans une garantie intrinsèque relevant des conditions propres de l'opération telles que prévues à l'article R- 216-18 b dudit code, soit dans une garantie extrinsèque relevant de l'article R 261-21 dudit code.

L'acte de vente ainsi que l'acte de prêt s'il y a lieu seront reçus par le Notaire désigné à l'ARTICLE 3 des conditions particulières.

Conditions résolutoires :

Dans le cas où la SOCIETE n'aurait pas acquis le terrain à construire dans le délai convenu pour la conclusion du contrat définitif, 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 RESERVATAIRE dans un délai de 3 mois. Il en irait de même dans le cas où la SOCIETE n'aurait pas, dans ledit délai, obtenu le permis de construire visé aux conditions particulières.

DELAI DE REALISATION

La Société prévoit que les locaux, objet du présent contrat, seraient achevés au cours du trimestre prévu à l'ARTICLE n° 4 des conditions particulières.

Ce délai d'exécution étant suspendu pendant toute la durée des intempéries ainsi que dans les cas et aux conditions prévus au paragraphe f du titre "conclusion de la Convention Définitive" dont il est parlé ci-après.

Dans le cas où l'acquéreur désirerait faire exécuter des travaux supplémentaires avant l'achèvement de la construction, cette demande de travaux supplémentaires vaudra renonciation au délai de livraison ci-dessus prévu. Cette demande de travaux supplémentaires ne pourra, en aucun cas, faire obstacle au règlement des appels de fonds correspondant à l'avancement de la construction tel qu'il est défini au contrat de base.

PRIX

Le prix convenu entre les parties est celui repris à l'ARTICLE n° 5 des Conditions particulières. Ce prix s'entend taxe à la valeur ajoutée incluse, à l'exclusion des frais de l'acte de vente et éventuellement d'emprunt. 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 : pendant 1 mois à compter de la signification du projet d'acte par le notaire (crédit acquéreur obtenu et offre de prêt signée). Passé ce délai le prix sera indexé sur l'indice INSEE du coût de la construction.

CONCLUSION DE LA CONVENTION DEFINITIVE

En cas de réalisation du projet sus-visé, la SOCIETE s'oblige envers le RESERVATAIRE qui accepte cet engagement à lui offrir au plus tard douze mois à partir de ce jour et dans les conditions prescrites par l'article R 261-30 du Code de la construction de l'habitation ci-dessus reproduit, 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.

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

Le RESERVATAIRE disposera d'un délai d'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.

La réalisation de la vente interviendra par devant le NOTAIRE désigné à l'ARTICLE n° 3 des conditions particulières.

Le RESERVATAIRE sera considéré comme renonçant à l'acquisition avec les conséquences ci-après stipulées sous le titre "DEPOT DE GARANTIE" s'il ne répond pas à cette offre et s'il n'effectue pas les versements ci-dessous prévus.

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

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

- a) L'entrée en jouissance aura lieu après l'achèvement et paiement du solde du prix
- b) Financement : le RESERVATAIRE déclare vouloir faire son affaire personnelle du financement et du paiement des sommes exigibles
- c) Le prix sera stipulé payable, en fonction de l'article R 261-14 du Code de la Construction et de l'habitation.

L'échelonnement sera le suivant (en pourcentages cumulés)

Etat d'avancement des Travaux	Pourcentage de l'appel de fonds correspondant	Total cumulé des appels de fonds
Cautionnement ce jour	5%	5%
Ouverture du chantier	15%	20 %
Fondations achevées	15%	35 %
Plancher bas du 1 ^{er} étage	15 %	50 %
Mise hors d'eau	20 %	70 %
Menuiseries extérieures posées	10 %	80 %
Cloisonnement intérieur achevé	10 %	90 %
Peintures achevées	5 %	95 %
Livraison (remise des clefs)	5 %	100 %

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

e) 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.

f) Les délais de livraison seront suspendus en cas de survenances 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.

g) Le vendeur conservera la qualité de Maître de l'Ouvrage et aura pouvoir irrévocable de passer après la vente toutes conventions d'aliénation, 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.

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

h) La vente aura lieu aux conditions ordinaires et de droit, les frais et honoraires du notaire seront à la charge de l'acquéreur.

i) En raison des dangers existant sur tout le chantier, 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 RESERVATAIRE 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 indiquée à l'ARTICLE 6 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 R 261-31 du Code de la construction de l'habitation

3) Sera acquise à la SOCIETE qui ne pourra demander une quelconque autre indemnité et qui retrouvera sa pleine et entière liberté, si le RESERVATAIRE ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celles indiquées au 2 du présent paragraphe (VOIR AUSSI PARAGRAPHE "CONCLUSION DE LA CONVENTION DEFINITIVE".)

4) Ne constitue pas des arrhes au sens de l'article 1590 du Code Civil.

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

2 - PAIEMENT COMPTANT (1)

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.

(1) Signature précédée de la mention manuscrite : « Je soussigné(e) (Nom et Prénom) reconnais que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrais pas me prévaloir de la loi du 13 juillet 1979.

Fait à _____, Le _____

LA SOCIETE

LE RESERVATAIRE

LE RESERVATAIRE fera précéder sa signature des mentions « lu et approuvé, bon pour engagement »
LA SOCIETE fera précéder la signature de son représentant des mentions « Lu et approuvé, bon pour réservation »

Si vous annulez votre commande, en vertu de l'article L 121-25 ud Code de la Consommation, vous pouvez utiliser le formulaire détachable ci-dessous



--

Annulation de commande articles L 121-23 à L 126-26 du Code de la Consommation

Conditions : Compléter et signer ce formulaire. L'envoyer par lettre recommandée avec avis de réception à l'adresse figurant ci-dessous. L'expédier au plus tard le septième jour à partir du jour de la commande jours fériés compris ou si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, le premier jour ouvrable suivant.

Je Soussigné
NOM et Prénoms

Adresse :

Code Postal :

Ville :

Déclare annuler la commande ci-après :

Nature du bien :

Date de la commande.....

Signature du client :

Sarl RESIDENCE MERMOZ
14, rue de Castiglione
75001 PARIS

