



CONTRAT
PRÉLIMINAIRE

IMMOBILIER

VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT

TAGERIM  l'art
de vivre
ensemble

ENTRE

La Société TAGERIM PROMOTION, S.A.S. au capital de 1 000 000 euros immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 409 266 228 dont le siège social est à Paris (75017), 251 boulevard Pereire, représentée aux présentes par son président en exercice ou de toute société qu'elle se réserve de se substituer.

Tél : 01 58 36 07 50 – Mail clients : sav@tagerim.fr

ci-après dénommée « le PROMOTEUR », d'une part,

ET

M. Mme Melle

Nom :

Prénoms :

Adresse :

.....

Date de naissance :

Lieu de naissance : Dépt :

Nationalité :

Profession :

Tél. domicile :

Tél. bureau :

E-mail :

Situation familiale : Marié(e) Divorcé(e) Célibataire Veuf(ve) Pacsé(e)

Date et lieu du mariage (ou du PACS) : Dépt :

Régime matrimonial : Communauté légale Séparation de biens Autres :

(Si contrat de mariage) Nom du notaire : Date du contrat :

Date du jugement de divorce : Tribunal de Grande Instance de :

ci-après dénommé(s) « le RÉSERVATAIRE », d'autre part

Il est ici précisé que, dans le cas de pluralité de PROMOTEURS ou de RÉSERVATAIRES, il y aura solidarité entre toutes les personnes physiques ou morales formant l'une des parties contractantes, lesquelles obligeront également leurs héritiers et ayant-cause, solidairement entre eux. **Par les présentes, le PROMOTEUR confère au RÉSERVATAIRE la faculté d'acquérir, par préférence à tout autre, le ou les lots ci-après désignés. La vente sera réalisée sous la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement, telle que définie à l'article 1601-3 du Code Civil et aux dispositions prévues par les articles R 261.21 à R 261.31 du code de la construction et de l'habitation.**

■ CARACTÉRISTIQUES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Nom du programme :

Adresse :

Notaire du programme immobilier :

à :

L'ensemble immobilier à édifier est destiné à être vendu par lots placés sous le régime de la copropriété régi par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et ses textes subséquents. Le règlement de copropriété, contenant l'état descriptif de division, sera établi et remis préalablement à la vente.

■ DÉSIGNATION DES BIENS

INVESTISSEUR

RÉSIDENCE PRINCIPALE

• lot n° type : surface habitable de : m²

• bâtiment

• étage

• cellier(s) lot n°.....

• parking(s) aérien(s) lot n°.....

• parking(s) sous-sol(s) lot n°.....

• parking(s) couvert(s) lot n°.....

• garage(s) lot n°.....

et les millièmes de propriété du sol et des quotes-part de parties communes afférentes aux locaux ci-dessus désignés.

Un plan du local d'habitation objet des présentes demeurera joint aux présentes après visa des parties.

■ PRIX

Prix total de la réservation : euros
 Le prix correspond à un prix TVA (taxe sur la valeur ajoutée) incluse. Le taux de la TVA est de 20 %.
 En cas de variation du taux de cette taxe, le prix sera ajusté en conséquence.

■ CONDITIONS PARTICULIÈRES

Le PROMOTEUR s'engage à prendre en charge :

- les frais d'établissement du règlement de copropriété.

Pour bénéficier de ces avantages, l'acquéreur devra impérativement :

- respecter les délais relatifs à la signature de l'acte authentique ;
- régler les appels de fonds dans les délais prescrits au contrat.

■ QUALITÉ DE LA CONSTRUCTION ET DES ÉQUIPEMENTS

La qualité de la construction projetée est décrite dans une notice technique sommaire indiquant également le genre et la qualité des matériaux qui seront utilisés pour leur édification, leur mode d'utilisation, les éléments d'équipement des biens objet de la présente convention. Néanmoins, le PROMOTEUR se réserve, conformément à la loi, la faculté de remplacer certains matériaux dont la fourniture deviendrait difficile ou impossible par des matériaux de même valeur et de qualité égale.

■ GARANTIE – ASSURANCES

Le PROMOTEUR, devenu vendeur, fournira au RÉSERVATAIRE, devenu acquéreur en état futur d'achèvement, l'une des garanties prévues aux articles R 261.17 et suivants du code de la construction et de l'habitation.
 Il justifiera la souscription des assurances prévues par la Loi, et tout particulièrement de l'assurance dommages ouvrages.

■ DÉLAI D'EXÉCUTION DES TRAVAUX

Le PROMOTEUR s'engage à faire effectuer les travaux de manière à ce que les locaux d'habitation constituant l'objet des présentes soient achevés au plus tard le :

Toutefois ce délai pourra être, le cas échéant, majoré pour causes d'intempéries, défaillances d'entreprises, **troubles résultant d'épidémies, infections indémiques, pandémies** ou encore en cas de force majeure **ou d'état d'urgence décrété par le gouvernement**.

De plus, il est ici convenu que les parties communes générales dans lesquelles se trouve la présente réservation devront être achevées dans un délai maximum de 4 mois à compter de l'achèvement des logements. Les modalités de livraison résulteront des stipulations mentionnées à l'acte de vente.

■ FINANCEMENT

Prêt(s) sollicité(s) par le RÉSERVATAIRE :

Le RÉSERVATAIRE déclare qu'il assurera le financement de l'acquisition, s'il la réalise, à l'aide d'un ou plusieurs emprunts :

- d'un montant maximum de €
- au taux maximum de %
- sur une durée maximale de années

Le RÉSERVATAIRE entend solliciter ce ou ces emprunts auprès des organismes financiers de son choix.

Le RÉSERVATAIRE s'engage à déposer auprès du ou des organismes prêteurs de son choix toutes pièces nécessaires à l'établissement du dossier de demande de prêt, et ce, dans les meilleurs délais de la signature des présentes.

Il s'engage à en justifier à première demande du réservant, faute de quoi ce dernier pourrait invoquer la caducité des accords.

Il s'engage également à informer sans délai le réservant de l'obtention du ou des prêts, celle-ci devant intervenir au plus tard 2 mois à compter des présentes.

Il s'engage par ailleurs à justifier de l'acceptation du ou des prêts au plus tard 3 mois à compter des présentes.

A défaut, le PROMOTEUR se réserve la possibilité d'annuler de plein droit la présente réservation.

Absence de prêt sollicité par le RÉSERVATAIRE :

Le RÉSERVATAIRE n'entend recourir à aucun emprunt auprès des organismes prêteurs pour le paiement du prix d'acquisition. Ce financement doit être assuré en totalité au moyen de ses deniers personnels.

■ DÉPÔT DE GARANTIE

En contrepartie des engagements pris aux présentes par le PROMOTEUR, le RÉSERVATAIRE verse à titre de dépôt de garantie, ceci conformément à l'article R 261-29 du Code de la Construction et de l'Habitation, la somme de :

.....

Cette somme est versée au compte réservation du programme, ouvert par le PROMOTEUR au nom du RÉSERVATAIRE dans les livres de l'étude du notaire ci-dessus désigné, conformément à l'article R 261-29 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette somme indisponible, incessible et insaisissable, jusqu'à la conclusion du contrat de vente :

- S'imputera sur la fraction exigible du prix de vente, si celle-ci se réalise, à la date de signature de l'acte authentique de vente.
- 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.
- Sera acquise au réservant, qui ne pourra 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 indiquée au paragraphe précédent.

Si le RÉSERVATAIRE use de son droit de rétractation dans les délais légaux, le dépôt de garantie lui sera restitué par le dépositaire.

■ RÉALISATION DE LA VENTE

Conformément à l'alinéa 2 de l'article R 261-26 du Code de la Construction et de l'Habitation, le PROMOTEUR déclare qu'il formulera son offre au RÉSERVATAIRE dans un délai ne pouvant excéder 4 mois à compter des présentes et en tout état de cause qu'après la mise en place de la garantie financière prévue aux articles R 261-17 et suivants du Code de la Construction. Dans le délai ci-dessus fixé, le PROMOTEUR (par l'intermédiaire du notaire de l'opération) notifiera au RÉSERVATAIRE par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son offre de vente comportant le projet de l'acte de vente ainsi qu'une copie des pièces qui devront être annexées à l'acte de vente conformément aux textes en vigueur.

La réalisation de la vente par acte authentique devra être effective dans les 40 jours suivant la notification par le notaire, soit au plus tard le

A défaut, le RÉSERVANT se réserve la possibilité d'annuler de plein droit la présente réservation.

■ MODALITÉS DE PAIEMENT

Conformément aux dispositions de l'article 1601.3 du code civil et à l'article R 261-14 du Code de la construction et de l'habitation, le prix ci-dessus indiqué sera payable à mesure de l'avancement des travaux, savoir :

- 25% du prix à l'ouverture du chantier (soit en cumul 25 %)
- 10% du prix à l'achèvement des fondations (soit en cumul 35 %)
- 15% du prix à la réalisation du plancher haut du rez-de-chaussée (soit en cumul 50 %)
- 10% du prix au gros oeuvre (soit en cumul 60 %)
- 10% du prix à la mise hors d'eau (soit en cumul 70 %)
- 15% du prix à la mise en place des cloisons (soit en cumul 85 %)
- 10% du prix à l'achèvement (soit en cumul 95 %)
- 5% du prix à la mise à disposition des locaux (soit en cumul 100 %)

Le dépôt de garantie s'imputera lors de la conclusion de la vente sur le montant exigible suivant l'avancement de la construction. Pour les versements postérieurs à la vente, LE RÉSERVATAIRE autorise l'organisme prêteur à débloquer directement auprès de la société immobilière identifiée une nouvelle fraction du prix, au plus tard, dans les dix jours qui suivront la réception de la notification du stade d'avancement des travaux.

Ce délai écoulé, les sommes dues donneront lieu à une indemnité, conformément à l'article R 261-14 du code de la Construction et de l'Habitation, de 1% par mois de retard, tout mois commencé étant dû dans son intégralité.

■ REMISE DES DOCUMENTS – DÉLAIS DE RÉTRACTATION (LOI L 2015-990 DU 6 AOÛT 2015)

Le RÉSERVATAIRE reconnaît avoir reçu un exemplaire du présent contrat, de la notice descriptive sommaire de la construction, de l'état des risques naturels et technologiques dont il reconnaît avoir pris connaissance ainsi que les plans de masse et des locaux constituant l'objet des présentes.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-1 du code de la Construction et de l'Habitation, le présent contrat de réservation sera notifié par le réservant au réservataire 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.

Celui-ci aura la possibilité de se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification. La rétractation aura lieu dans les mêmes formes.

En cas de rétractation exercée, le présent contrat de réservation ne pourra recevoir aucune exécution même partielle.

■ COMMUNICATIONS LÉGALES

Le RÉSERVATAIRE déclare expressément :

- Demander** le bénéfice de la « Réduction d'Impôt (R.I) PINEL » visée à l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts.
- Ne pas demander** le bénéfice de la « Réduction d'Impôt (R.I) PINEL » visée à l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts.

Il est informé que :

- Les frais et commissions directs et indirects sont estimés àEuros – hors taxe, soit % du prix de revient total du logement.
- Leur quote-part dans le prix de revient n'excède pas le plafond fixé par le décret n°2019-1426 du 20 décembre 2019 et dont le montant définitif figurera dans l'acte authentique réitérant le présent contrat.
- Ce montant s'entend comme étant celui qui sera versé par le PROMOTEUR aux intermédiaires ayant participé à la vente du présent logement, et exerçant une activité de conseil, de gestion, d'intermédiation ou encore ayant prêté son concours à la présente opération.
- Il s'infère de ce que dessus, que le prix de vente est un prix « net vendeur », frais, commissions directs ou indirects, au profit de quelque intermédiaire que ce soit, en sus, et exclusivement supportés par le PROMOTEUR.

Le RÉSERVATAIRE déclare avoir pris connaissance des articles R 261-28 à R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation conformément à l'article R 261-27, des articles L 271.1 et L 271.2 dudit code ainsi que des dispositions des articles L 121-16-1 -12° du Code de la Consommation qui sont littéralement reproduits ci-après.

Article R261-28 : Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 p. 100 du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2 p. 100 si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce 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 : Le PROMOTEUR doit 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 p. 100 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 p. 100 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 p. 100.

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 L271-1 : (Loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990 art. 7 II Journal Officiel du 22 décembre 1990 en vigueur le 1^{er} décembre 1991)
(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 72 Journal Officiel du 14 décembre 2000 en vigueur le 1^{er} juin 2001)
(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 79 IV, art. 96 Journal Officiel du 16 juillet 2006)
(Loi n° 2015-990 du 6 août 2015)

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 dix 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 dix 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 dix jours.

Article L271-2 : Modifié par LOI n°2015-990 du 6 août 2015 – art. 210

Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours.

Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus.

Article L111-1 : Avant que le consommateur ne soit lié par un contrat de vente de biens ou de fourniture de services, le professionnel communique au consommateur, de manière lisible et compréhensible, les informations suivantes :

1° Les caractéristiques essentielles du bien ou du service, compte tenu du support de communication utilisé et du bien ou service concerné ;

2° Le prix du bien ou du service, en application des articles L. 113-3 et L. 113-3-1 ;

3° En l'absence d'exécution immédiate du contrat, la date ou le délai auquel le professionnel s'engage à livrer le bien ou à exécuter le service ;

4° Les informations relatives à son identité, à ses coordonnées postales, téléphoniques et électroniques et à ses activités, pour autant qu'elles ne ressortent pas du contexte, ainsi que, s'il y a lieu, celles relatives aux garanties légales, aux fonctionnalités du contenu numérique et, le cas échéant, à son interopérabilité, à l'existence et aux modalités de mise en œuvre des garanties et aux autres conditions contractuelles. La liste et le contenu précis de ces informations sont fixés par décret en Conseil d'Etat. .../...

Le réservataire reconnaît que les prescriptions et informations prévues à l'article L111-1 du code de la consommation sont parfaitement reprises dans le présent contrat de réservation.

**INFORMATION LEGALES SUR LES GARANTIES DUES PAR LE VENDEUR en VEFA
(Article R111-1 du Code de la Consommation)**

Garantie	Délai d'action	Point de départ du délai	Texte
Vices tôt apparus , ces vices devant être signalés par l'ACQUEREUR dans les délais suivants, savoir : avant la réception des travaux ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession.	1 an	Le plus tardif des 2 événements : Réception des travaux ou expiration du mois suivant la prise de possession	Art 1642-1, 1648 al 2 du Code civil
Parfait achèvement	1 an	Réception	1792-6 du Code civil
Isolation phonique	1 an	Prise de possession par le premier occupant	L111-11 C.C.H.
Bon fonctionnement des éléments d'équipements dissociables	2 ans	Réception	1792-3 du Code civil

■ DISPOSITIONS DIVERSES

Le PROMOTEUR a sélectionné
pour la vente de ce logement.

Les parties conviennent de soumettre leurs différends à la juridiction compétente.

Le réservataire peut néanmoins adresser toutes réclamations directement au réservant en son siège indiqué en tête des présentes.

Il est encore précisé que le PROMOTEUR relève du médiateur de consommation :

MEDIMMOCONSO - 3 avenue Adrien Moisant - 78400 CHATOU - contact@medimmoconso.fr

■ ELECTION DE DOMICILE ET NOTIFICATIONS

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élections de domicile en leur demeure ou siège social respectif indiqués en tête des présentes.

Pour l'exécution des notifications prévues au présent contrat et qui en découlent, le RÉSERVATAIRE accepte de recourir si besoin à la lettre recommandée électronique avec avis de réception.

A cet effet, il accepte de communiquer son adresse e-mail au PROMOTEUR.

Fait en 3 exemplaires originaux,

*à

(Adresse du lieu de conclusion du contrat pour le ou les RÉSERVATAIRES), le

*à

(adresse du lieu de conclusion du contrat pour le PROMOTEUR), le

<p>LE PROMOTEUR (La société TAGERIM PROMOTION)</p>	<p>LE(S) RÉSERVATAIRE(S)</p>
---	-------------------------------------

*** préciser l'adresse du lieu de conclusion du contrat.**

Les 3 exemplaires doivent être signés et datés par le réservataire.

Pièces jointes à signer impérativement :

- notice descriptive (à parapher sur chaque page et à signer en dernière page)
- plan coté du lot avec indication de la surface habitable (à signer)
- plan de masse (à signer)
- l'état des risques datant de moins de 6 mois, signé en première page et paraphé sur les autres

SI VOUS ANNULEZ VOTRE COMMANDE,

VOUS POUVEZ UTILISER LE FORMULAIRE DETACHABLE CI-CONTRE (Recto du formulaire)

En cas de renonciation, le formulaire ci-après doit être retourné à :

S.A.S. TAGERIM PROMOTION – 251 boulevard Pereire – 75017 PARIS

L'envoi du formulaire doit se faire à cette adresse dans le délai de dix jours, conformément à la loi n°2015-990 du 6 août 2015 par lettre recommandée avec accusé de réception.



Contrat Préliminaire

IMMOBILIER

VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT

TAGERIM  l'art
de vivre
ensemble

FORMULAIRE DE RÉTRACTATION (L 2015-990 du 06/08/2015)

CONDITIONS :

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

Je soussigné(e),, déclare me rétracter de l'engagement d'achat ci-après :

Nature du bien :

.....

Date du contrat préliminaire :

Nom du client :

Adresse du client :

.....

SIGNATURE DU CLIENT