

# CONTRAT PRELIMINAIRE DE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT (VEFA)

Suivant l'article L 261-15 du code de la Construction et de l'Habitation

Entre les soussignés :

La SNC 34 BD DE LA GARE, au capital de 100 €, dont le siège social est situé 5 rue Jules Raimu 31200 TOULOUSE, immatriculée au RCS de Toulouse sous le numéro 884 606 575,

et :

**Acquéreur :**

Civilité / Statut (1) : .....  
Nom : .....  
Nom de naissance : .....  
Prénom : .....  
Date de naissance : ..... / ..... / .....  
Lieu de naissance : .....  
Département / arrondissement : .....  
Nationalité : .....  
*(si nationalité étrangère, joindre au contrat une photocopie du passeport)*  
Domicile : .....  
.....  
.....

Tel. domicile : .....  
Tel. bureau : .....  
Tel. mobile : .....  
Mail : .....  
Profession : .....  
Revenus annuels : .....

**Co-acquéreur :**

Civilité / Statut (1) : .....  
Nom : .....  
Nom de naissance : .....  
Prénom : .....  
Date de naissance : ..... / ..... / .....  
Lieu de naissance : .....  
Département / arrondissement : .....  
Nationalité : .....  
*(si nationalité étrangère, joindre au contrat une photocopie du passeport)*  
Domicile : .....  
.....  
.....

Tel. domicile : .....  
Tel. bureau : .....  
Tel. mobile : .....  
Mail : .....  
Profession : .....  
Revenus annuels : .....

Situation de famille :  marié(e)     célibataire     divorcé(e)  
 union libre     pacs     veuf(ve)

Contrat de mariage :  communauté     séparation de biens     autres

Date du mariage: .....  
Lieu : .....  
Date du contrat de mariage : .....  
Nom et ville du notaire l'ayant reçu : .....  
Date du décès du conjoint : .....  
Date du jugement de divorce : .....  
Tribunal de grande instance de : .....

(1) Rayer la mention inutile

## ARTICLE 1 – LES PARTIES AU CONTRAT

La SNC 34 BD DE LA GARE, au capital de 100 €, dont le siège social est situé 5 rue Jules Raimu 31200 TOULOUSE, immatriculée au RCS de Toulouse sous le numéro 884 606 575, représentée par M. Cyril GASPAROTTO, Directeur Général de la SA PROCIVIS SMCP, société gérante de ladite SNC.

Ci-après désigné(s) « le réservant »,

Et M./Mme.....

Ci-après désigné(s) « le réservataire »,

Sont convenues et arrêtées les conditions de réservation du ou des lots de l'immeuble ci-après désigné, dans le cadre des dispositions en vigueur.

## ARTICLE 2 – DÉSIGNATION

La SNC 34 BD DE LA GARE est propriétaire des lots de copropriété numérotés 103 à 109 formant partie d'un ensemble immobilier situé 34 boulevard de la Gare à TOULOUSE (31000), figurant au cadastre de la commune comme suit : 806 AE 259.

Ladite SNC a obtenu le permis de construire n° PC 031 555 18 C0695, le 16 janvier 2019, pour la construction par surélévation de 15 logements.

Le réservant confère au réservataire, qui accepte, la faculté d'acquérir le bien ci-après désigné, conforme au(x) plan(s) ci-annexé(s).

Programme : **RICOCHETS**

Adresse : **34 boulevard de la Gare – 31000 TOULOUSE**

Nombre de bâtiments : **1 bâtiment en R+3 plus combles**

Nombre de logements : **15 logements collectifs**

Nombre total d'emplacements de stationnement : **sans objet**

Appartement portant le numéro ..... du plan, situé au ..... Étage

Type ..... Surface habitable ..... m2

Type d'acquisition : (renseignement obligatoire)

Résidence Principale

PINEL

Le réservataire reconnaît avoir été informé que l'obligation de réserver pesant sur le réservant n'est pas une obligation de vendre.

Le réservataire reconnaît également au réservant la faculté de renoncer à la vente dans le cas où l'évolution, du projet ou de ses conditions financières, ne permettrait plus à ce dernier de réaliser la vente aux conditions stipulées dans le présent acte.

## ARTICLE 3 – CONDITIONS GÉNÉRALES

La vente, si elle se réalise, aura lieu en l'état futur d'achèvement conformément aux dispositions de la Loi n° 67-3 du 3 Janvier 1967 modifiée, et du décret n° 67-1166 du 22 Décembre 1967, modifié, pris pour son application, actuellement codifiés sous les articles suivants : article 1601-1, 1601-3 et 1601-4 du Code Civil, articles L 261-9 à L 261-22, R 261-1 à R 261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment sous celles indiquées ci-dessous.

Les biens et droits immobiliers sont vendus dans leur état futur d'achèvement et seront livrés conformes aux plans et à la notice technique conforme à l'arrêté du 10 mai 1968 déposés au rang des minutes du notaire de l'opération, sous réserve des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter à la construction pour répondre aux contraintes techniques.

Les conventions résultant des présentes annulent et remplacent toutes autres ayant pu intervenir antérieurement entre les cocontractants, il en est ainsi notamment des dispositions et informations des documents de commercialisation présentées préalablement à la signature des présentes, ainsi que de tout contrat préliminaire éventuellement en contradiction avec les présentes que les cocontractants déclarent désormais nulles et non avenues: seules celles résultant des présentes constituent la loi des parties.

### Le réservant

conservera la qualité de maître de l'ouvrage à l'égard des architectes, entrepreneurs et autres techniciens du bâtiment, sans que le réservataire puisse s'immiscer dans la conduite des travaux et il aura le pouvoir de passer après la vente toutes conventions d'aliénations, de constitutions

de servitudes et plus généralement tous pouvoirs de disposition et d'acquisition en vue de parvenir à la construction de l'immeuble désigné dans l'exposé qui précède.

#### **Le réservataire**

- sera propriétaire par le seul fait de la signature de l'acte de vente, des ouvrages alors existants ;
- deviendra propriétaire des ouvrages à venir, au fur et à mesure de leur exécution ; en aura la jouissance à l'achèvement de ses locaux;
- acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes les charges afférentes au bien vendu ;
- acquittera les droits, taxes et honoraires, et d'une manière générale, tous les frais entraînés par la vente et ceux afférents aux prêts sollicités par lui.

### **ARTICLE 4 – DATE PRÉVISIONNELLE D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX**

#### **4<sup>ème</sup> Trimestre 2023**

(Achèvement au sens de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Ce délai pourra être prorogé de plein droit de la durée d'interruption pour cas d'intempéries, grèves, défaillances d'entreprises ou événements constituant un cas de force majeure.

### **ARTICLE 5 – DATE PRÉVISIONNELLE DE CONCLUSION DE LA VENTE**

De 6 à 10 mois à compter du ..... (Date de réservation)

(Conformément à l'article R 261-26 du code de la construction et de l'habitation)

### **ARTICLE 6 – PRIX DE VENTE**

Le prix de vente total, non révisable, (appartement + lot annexe) consenti et accepté par les parties, T.V.A au taux en vigueur comprise, est fixé à : ..... euros (en chiffres)

..... euros (en lettres)

Dans le cas où le taux de TVA serait modifié, le prix de vente subirait automatiquement l'incidence de cette modification.

Ce prix ne tient pas compte des frais, qui seront à la charge du réservataire, tels que précisés à l'article 11 ci-après.

### **ARTICLE 7 – GESTION - SYNDIC**

Le réservant s'engage à mettre en place un Syndic provisoire.

### **ARTICLE 8 – FINANCEMENT – CONDITIONS SUSPENSIVES**

1/ Condition suspensive de financement au profit du réservataire ou renonciation par lui à la condition suspensive de financement (Sélection à effectuer entre le 1-1 (condition suspensive de financement) ou le 1-2 (absence de condition suspensive de financement) ci-après)

#### **1-1 Prêts sollicités par le réservataire**

Le réservataire déclare avoir l'intention de solliciter un ou plusieurs prêts pour le financement du bien ci-dessus désigné.

Il s'engage à déposer auprès de ou des organismes prêteurs de son choix, toutes les pièces nécessaires à l'établissement du dossier de demande de prêt, et ce, au plus tard trois mois avant la date prévue pour la signature de l'acte authentique de vente en état futur d'achèvement, et à en justifier aussitôt au réservant. Le réservataire supportera l'ensemble des charges financières et autres de ses emprunts.

Si ce ou ces prêts n'ont pas été obtenus dans les délais impartis pour la signature de l'acte authentique de vente, le présent contrat préliminaire de réservation sera considéré comme nul et non avenu.

Pour le cas où ce ou ces prêts n'auraient pas été obtenus, le dépôt de garantie sera restitué au réservataire s'il adresse au réservant par lettre recommandée avec accusé de réception une demande de remboursement justifiant de la non obtention de son prêt par deux attestations de banque :

- l'une indiquant qu'il a déposé son dossier de prêt dans le délai imparti ci-dessus ;
- l'autre justifiant du refus de ce prêt.

Cette demande devra être adressée au réservant dans les quinze jours de la notification du refus de prêt.

#### **1-2 Absence de prêt sollicité par le réservataire**

**Le réservataire** déclare ne pas avoir l'intention pour financer l'acquisition des locaux réservés de solliciter de prêt.

En conséquence, il déclare ne pas soumettre la réalisation des présentes à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt et à apposer ci-après la mention manuscrite prévue par la Loi :

« Je soussigné(e) M./Mme déclare effectuer cette acquisition sans recourir à aucun prêt. Je reconnais avoir été informé(e) que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir de la condition suspensive de son obtention prévue par la Loi n° 79 - 596 du 13 Juillet 1979 ». (Cette mention manuscrite doit être portée ci-après par chacun des réservataires suivie de la signature de chaque réservataire correspondant)

**2/ Autres conditions suspensives**

Le présent contrat de réservation est soumis également aux conditions suspensives ci-après :

- signature de l'acte authentique d'acquisition par le réservant de l'assiette foncière du projet susvisé,
- obtention du permis de construire autorisant la construction de l'ensemble immobilier susvisé,
- absence de recours des tiers contre ledit permis de construire et absence de retrait dans les délais légaux.

**ARTICLE 9 – PAIEMENT DU PRIX**

En conformité avec les dispositions de l'article R.261.14 du code de la construction et de l'habitation.

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

Signature de l'acte authentique	5%	<b>5%</b>
Démarrage effectif des travaux	20%	<b>25%</b>
Achèvement des fondations	10%	<b>35%</b>
Achèvement Plancher Bas RDC	10%	<b>45%</b>
Achèvement Plancher Bas 1 <sup>er</sup> étage	10%	<b>55%</b>
Achèvement plancher bas 2 <sup>ème</sup> étage	10%	<b>65%</b>
A la mise hors d'eau	5%	<b>70%</b>
A la mise hors d'air	15%	<b>85%</b>
Achèvement des travaux	10%	<b>95%</b>
Livraison - Remise des clés	5%	<b>100%</b>

Les versements ci-dessus mentionnés, à l'exclusion du dépôt de garantie dont il sera question ci-après, seront différés jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement.

Toute somme faisant partie du prix ci-dessus stipulé qui ne serait pas payée à son échéance exacte en fonction de l'avancement des travaux de construction sus indiqués, conformément aux appels de fond

s effectués par la société vendeuse sera de plein droit, et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, passible d'un intérêt calculé à raison de 1% (un pour cent) par mois de retard, tout mois commencé étant compté comme entier.

Les autorisations d'appels de fonds seront envoyées aux acquéreurs après le passage de l'acte. Ces autorisations devront nous être renvoyées dûment signées par retour du courrier.

Les fonds seront ensuite demandés selon l'avancement des travaux et conformément à la grille ci-dessus.

### ARTICLE 10 – DÉPÔT DE GARANTIE

La somme versée ce jour, est égale à :

.....euros par chèque n°.....sur la banque .....

ou

.....euros par virement libellé sous le nom « SNC 34 BD DE LA GARE – Nom réservataire » sur le compte de l'office notarial de Me Sébastien ALALOUF, notaire à TOULOUSE (31000) 30 boulevard Maréchal Leclerc, dont le RIB figure ci-après.

Code banque	code guichet	numéro de compte	c lé RIB
40031	00001	0000138964X	58
Adresse S.W.I.F.T.		IBAN	
CDCG FR PP		FR95 4003 1000 0100 0013 8964 X 58	
Teneur du compte		TITULAIRE DU COMPTE	
9	TRESORERIE GENERALE 1, Place Occitane 31039 TOULOUSE CEDEX	Alalouf NOTAIRES ASSOCIES 30 Bd Mal Leclerc - BP 48002 31080 TOULOUSE CEDEX 6	

Ladite somme constitue un dépôt de garantie indisponible, incessible et insaisissable, chez le notaire ci-dessus désigné.

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité des locaux réservés au profit du réservataire, celui-ci constitue aujourd'hui même un dépôt du montant figurant ci-dessus.

Si le réservataire use de son droit de rétractation dans le délai de dix jours, comme indiqué ci-dessous, la somme déposée par lui à titre de dépôt de garantie lui sera immédiatement restitué.

Les fonds déposés en garantie sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion de l'acte de vente (sauf réalisation des hypothèses prévues au 2/ et 3/ ci-dessous) ;

- ils s'imputeront sur le prix de vente, si celle-ci se réalise, et ce, lors du premier versement ;
- ils seront restitués au réservataire dans les cas prévus par l'article R 261-31 et textes subséquents ;
- ils seront acquis de plein droit au réservant à titre de dommages et intérêts, si le réservataire ne signe pas le contrat authentique de vente, pour une ou des raisons autres que celles indiquées au 2/ ci-dessus.

Le réservataire autorise expressément par les présentes, le dépositaire à verser le dépôt de garantie entre les mains du réservant, sur la seule signature de ce dernier et contre justification de la carence du réservataire constatée comme il est prévu au troisième alinéa de l'article précédent.

### ARTICLE 11 – FRAIS

Le réservataire déclare être informé de l'obligation qu'il aura d'acquitter en sus du prix de vente fixé dans la fiche particulière, les frais suivants :

- les frais d'acte de vente et des formalités y afférentes (frais d'acte, frais d'acte de prêt, quotepart de frais de rédaction du RCP);
- les frais éventuels de prêts qu'il aura sollicités ;
- les frais liés aux modifications qu'il aura éventuellement demandées (Travaux Modificatifs Acquéreurs).

### ARTICLE 12 – DECRET N°2019-1426 du 20 DECEMBRE 2019

**A compléter si acquisition dans le cadre du dispositif PINEL uniquement**



**NOTIFICATION DU PROJET D'ACTE DE VENTE ET DOCUMENTS DIVERS**

Le(s) soussigné(s) :

Acquéreur :

.....

Co-acquéreur :

.....

Ci-après dénommé(s) le **RESERVATAIRE**

Indiquent ci-après de leur main leur adresse électronique personnelle à laquelle tous envois pourront être effectués :

@ acquéreur :

.....

@ co-acquéreur :

.....

Le RESERVATAIRE :

- Autorise expressément le notaire chargé d'établir l'acte de vente à lui adresser par lettre recommandée électronique avec avis de réception le projet d'acte de vente et tous autres documents relatifs au programme immobilier, le tout conformément aux articles R261-30 du Code de la construction et de l'habitation et 1127-5 du Code Civil ;
- Reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder ;
- S'engage à signaler immédiatement au notaire toute perte ou usage abusif de son compte e-mail ;
- S'engage à accuser réception des envois effectués selon les instructions qui figureront dans la lettre d'envoi ;
- Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par le RESERVATAIRE par son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de sa responsabilité ;
- En cas de pluralité de réservataires, les dispositions applicables ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux ;

Fait à ..... le .....

Signature(s) précédée(s) de la mention « Bon pour acceptation des notifications électroniques »

Signature(s) du RESERVATAIRE :

**« Exécution de certains travaux par l'acquéreur après la livraison »**

(Article L261-15 du code de la construction, décret n°2019-641 du 25 juin 2019).

Le décret en date du 25 juin 2019 pris en application de l'article 75 de la loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 a modifié les dispositions de l'article L. 261-15 du Code de la construction et de l'habitation relatives à la vente en l'état futur d'achèvement et permet « au vendeur et à l'acquéreur de convenir, au stade du contrat préliminaire, de certains travaux de finition ou d'installation d'équipements sanitaires dont l'acquéreur peut se réserver l'exécution après la livraison du logement ».

Liste des travaux en application de l'arrêté du 28 octobre 2019 (JORF n°0259 du 7 novembre 2019) :

- 1° L'installation des équipements sanitaires de la cuisine et, le cas échéant, du mobilier pouvant les accueillir ;
  - 2° L'installation des équipements sanitaires de la salle de bains ou de la salle d'eau et, le cas échéant, du mobilier pouvant les accueillir ;
  - 3° L'installation des équipements sanitaires du cabinet d'aisance ;
  - 4° La pose du carrelage mural ;
  - 5° Le revêtement de sol à l'exclusion de l'isolation ;
  - 6° L'équipement en convecteurs électriques, lorsque les caractéristiques de l'installation électrique le permettent et dans le respect de la puissance requise ;
  - 7° La décoration des murs.
- Sont exclus les travaux relatifs aux installations mentionnées au a de l'article R.111-3.

**Exercice de la clause :**

- OUI  
 NON

Dans l'affirmative, compléter les champs ci-dessous :

**Prix de vente convenu :**

**Coût et nature des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution :**

**Coût total (prix de vente convenu + prix des travaux) :**

L'acquéreur pourra revenir sur sa décision de se réserver l'exécution des travaux mentionnés ci-dessus dans un délai de 15 jours à compter de la signature des présentes, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée électronique, adressée au vendeur.

**Signature(s)** (si exercice de la clause)

## DISPOSITIONS LÉGALES

### 1) Extraits du Code de la Construction et de l'Habitation

#### 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 sur un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez le 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

Le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente un mois 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 :

- si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire
  - 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.
  - si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis, ou si leur montant est inférieur de 10% aux prévisions du contrat
  - si l'un des éléments d'équipements prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé
  - si l'immeuble ou la partie de l'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%
- 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 la demande.

#### Article R 261-9

Modifié par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 80 JORF 16 juillet 2006

Lorsque l'un quelconque des locaux composant un immeuble a été vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement, la vente, après achèvement, d'un local compris dans cet immeuble est assujettie aux dispositions de l'article 1646-1 du code civil, reproduit à l'article L. 261-6 du présent code.

Toutefois, l'action éventuellement née en application dudit article ne peut être exercée par les acquéreurs successifs qu'à l'encontre du vendeur originaire.

#### Article R 261-22

Modifié par LOI n°2009-526 du 12 mai 2009 - art. 11

Un décret en Conseil d'Etat fixe en tant que de besoin les modalités d'application du présent chapitre, et notamment les conditions dans lesquelles les personnes obligées à garantie par application des articles L. 111-13, L. 111-18, L. 261-5 et L. 261-6 peuvent être tenues de se prémunir contre les conséquences pécuniaires qui peuvent résulter de cette garantie.

#### Article R 261-1

Modifié par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 80 JORF 16 juillet 2006

Ainsi qu'il est dit à l'article 1601-1 du code civil :

« La vente d'immeuble à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat. Elle peut être conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement.»

#### Article R 261-24

Version en vigueur au 6 avril 2010, depuis le 1 octobre 2007 Modifié par Décret n°2007- 18 du 5 janvier 2007 - art. 16 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

La garantie d'achèvement ou de remboursement prend fin à l'achèvement de l'immeuble. Cet achèvement résulte soit de la déclaration certifiée par un homme de l'art, prévue à l'article L. 462-1 du code de l'urbanisme, soit de la constatation par une personne désignée dans les conditions prévues par l'article R. 261-2.

#### Article L271-1

Modifié par LOI n°2015-990 du 6 août 2015 - art. 210

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 alinéas 1 et 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.

### Formulaire de rétractation

Usant de la faculté qui m'est offerte dans le cadre de :

L'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation en vertu duquel, pendant le délai de dix (10) jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre me notifiant l'acte, une faculté de rétractation m'est offerte.

Je soussigné(e) .....

Demeurant.....

Réservataire du lot N° ..... de la Résidence suite à la signature d'un contrat de réservation en date du .....

Vous informe par la présente ne pas vouloir donner suite à l'achat du bien immobilier mentionné ci-dessus.

Date :

Signature :

## 2) Extrait du code civil :

### Article 1601-1

La vente d'immeubles à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat. Elle peut être conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement.

### Article 1601-3

**Créé par Loi n°67-3 du 3 janvier 1967 - art. 1 JORF 4 janvier 1967 en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 1967**

La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux.

Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

### Article 1601-4

### En vigueur depuis le 9 Juillet 1967

La cession par l'acquéreur des droits qu'il tient d'une vente d'immeuble à construire substitue de plein droit le cessionnaire dans les obligations de l'acquéreur envers le vendeur. Si la vente a été assortie d'un mandat, celui-ci se poursuit entre le vendeur et le cessionnaire.

Ces dispositions s'appliquent à toute mutation entre vifs, volontaire ou forcée, ou à cause de mort.

### Extrait article 1642-1

Le vendeur d'immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration du délai de un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction alors apparents.

### Extrait article 1648 alinéa 2

Dans le cas prévu à l'article 1642-1, l'action doit être introduite à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur ne peut être déchargé des vices apparents.