

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 36 AVENUE DES ETATS UNIS, au capital de 100 €, dont le siège social est situé 181 route d'Albi 31200 TOULOUSE, immatriculée au RCS de Toulouse sous le numéro 894 641 265 RCS Toulouse

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

SNC 36 AVENUE DES ETATS UNIS au capital de 100 €, dont le siège social est situé 181 route d'Albi 31200 TOULOUSE, immatriculée au RCS de Toulouse sous le numéro 894 641 265 RCS Toulouse, représentée par M. Cyril GASPAROTTO, Directeur Général de la SA ECLISSE PROMOTION, 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

Suite à l'acquisition de la parcelle cadastrée Préfixe 830 Section AP n°202, la SNC 36 AVENUE DES ETATS UNIS a obtenu un permis de construire n° PC 031 555 20 C0820, le 24 mars 2021, pour la construction de deux bâtiments collectifs comprenant 34 logements sur la commune de TOULOUSE.

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 : **SONORA**

Adresse : **36 Avenue des Etats Unis**

Nombre de bâtiments : **2 bâtiments en R+4 et R+3**

Nombre de logements : **34 logements collectifs**

Nombre total d'emplacements de stationnement : **29 places**

Appartement portant le numéro du plan, situé au Étage

Type Surface habitable m2

..... parking(s) portant le(s) numéro(s) du plan.

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^{ème} Trimestre 2025

(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 suivies 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%	5%
Démarrage effectif des travaux	20%	25%
Achèvement des fondations	10%	35%
Achèvement Plancher Bas RDC	10%	45%
Achèvement Plancher Bas 1 ^{er} étage	10%	55%
Achèvement plancher bas 2 ^{ème} étage	10%	65%
A la mise hors d'eau	5%	70%
A la mise hors d'air	15%	85%
Achèvement des travaux	10%	95%
Livraison - Remise des clés	5%	100%

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 fonds 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 36 AVENUE DES ETATS UNIS – Nom réservataire » sur le compte de l'office notarial de Maître LANDES notaire associé de la société CONSEIL & ACTES au 20 Avenue Etienne Billières – 31 300 TOULOUSE, dont le RIB figure ci-après.

Relevé d'identité Bancaire								
	DDFIP ARIEGE 55 COURS G FAURE BP 30086 09007 FOIX CEDEX			Domiciliation : SIEGE SOCIAL				
	Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB				
	40031	00090	0000448316Z	87				
Cadre réservé au destinataire du relevé				Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)				
				FR64	4003	1000	9000	0044 8316 Z87
SCP LOPEZ et LANDES OFFICE DE TOULOUSE 20 AVENUE ETIENNE BILLIERES 31300 TOULOUSE				Identifiant International de la Banque (BIC)				
				CDCG FR PPXXX				

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 restituée.

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) ;

1. ils s'imputeront sur le prix de vente, si celle-ci se réalise, et ce, lors du premier versement ;
2. ils seront restitués au réservataire dans les cas prévus par l'article R 261-31 et textes subséquents ;
3. 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, quote-part 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, toute demande de « Travaux Modificatifs Acquéreurs » fera l'objet de 400 € de frais de dossier.

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

A compléter si acquisition dans le cadre du dispositif PINEL uniquement

L'article 199 novovicies X bis du décret du 20.12.2019 impose que le client indique expressément dans le contrat de réservation, ou à défaut de contrat de réservation dans l'acte de vente conclus à compter du 01.04.2020, son intention de demander ou non le bénéfice de la réduction d'impôt Pinel.

Le RESERVATAIRE déclare avoir l'intention de demander le bénéfice de la réduction d'impôt prévue par le dispositif dit "Pinel" (investissement locatif défini à l'article 199 novovicies du Code général des impôts).

Le RESERVANT précise en conséquence qu'il estime que le montant cumulé « hors taxes » des frais et commissions directs et indirects qu'il versera aux intermédiaires identifiés au X bis de l'article 199 novovicies du Code général des impôts, s'élèvera àet représentera ...% maximum du prix de revient de l'investissement du réservataire, tel que celui-ci est défini par le V de l'article en question.

ARTICLE 13 – TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

Le transfert de propriété est subordonné à la signature de l'acte de vente notarié, par-devant Maître LANDES notaire associé de la société CONSEIL & ACTES au 20 Avenue Etienne Billières – 31 300 TOULOUSE.

L'entrée en jouissance de l'appartement habitable est subordonnée au paiement intégral du prix convenu.

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.

ARTICLE 14 – TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES

En sa qualité de responsable de traitement, le réservant s'engage à se conformer à la législation relative à la protection des données personnelles et notamment à la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Le réservataire est informé que les informations collectées par le réservant sont nécessaires à l'exécution du présent contrat et qu'il ne traitera pas de données à d'autres fins que l'exécution du présent contrat.

Le réservant s'engage à ne transférer ces informations qu'aux services internes et prestataires ou sous-traitants intervenant dans le cadre du présent contrat, pour les besoins du contrat.

L'ensemble des données à caractère personnel dont la communication est demandée, est nécessaire pour l'exécution des prestations du présent contrat. Le défaut de communication de ces informations empêchera donc la conclusion du contrat.

Le réservant s'engage à prendre toutes les précautions utiles afin de préserver la sécurité, la confidentialité et l'intégrité des données collectées et toute utilisation détournée de ces données.

Le réservataire dispose de la faculté d'exercer, dans les hypothèses définies par le règlement européen sur la protection des données n° 2016/679 du 27 avril 2016, ses droits d'accès, de rectification, de suppression et de portabilité portant sur les données le concernant ainsi que son droit de demander la limitation ou de s'opposer au traitement. Il peut également définir les directives relatives à l'exercice desdits droits après son décès. Ces droits peuvent être exercés en écrivant en adressant un courrier électronique à contact@eclisse-promotion.fr.

Le réservataire dispose enfin du droit d'introduire une réclamation auprès de l'autorité de contrôle, à savoir la CNIL.

Le réservant se réserve le droit de donner accès aux données à caractère personnel en sa possession à la demande d'une autorité administrative ou judiciaire compétente.

Les données à caractère personnel collectées dans le cadre du présent contrat seront conservées pour la durée du contrat augmentée de la durée nécessaire à l'exercice ou la défense par le réservant de ses droits en justice.

Par la signature du présent contrat, le réservataire donne son consentement à la collecte et au traitement des données personnelles le concernant, en vue des finalités indiquées précédemment. Le réservataire est informé qu'il peut retirer ce consentement, étant rappelé que ce retrait est sans incidence sur la licéité du traitement de ces données nécessaires à l'exécution du présent contrat.

ARTICLE 15 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile :

« le réservant » en son siège social, « le réservataire » en son domicile.

Fait en deux exemplaires à le pour le(s) Réservataire(s)

..... le pour le Réservant

Signatures précédées de la mention «lu et approuvé »

Le(s) Réservataire(s)

Le Réservant

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** :

--

TRAVAUX RESERVES ACQUEREURS

« 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^{er} 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.