
CONTRAT PRÉLIMINAIRE DE VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT (VEFA)

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

Entre les soussignés :

et :

Acquéreur :	Co-Acquéreur :
Civilité / Statut (1) :	Civilité / Statut (1) :
Nom :	Nom :
Nom de jeune fille :	Nom de jeune fille :
Prénom :	Prénom :
Date de naissance :	Date de naissance :
Lieu de naissance :	Lieu de naissance :
Département / arrondissement :	Département / arrondissement :
Nationalité :	Nationalité :
<i>(si nationalité étrangère, joindre au contrat une photocopie du passeport)</i>	<i>(si nationalité étrangère, joindre au contrat une photocopie du passeport)</i>
Domicile :	Domicile :

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

Situation de famille :	marié(e)	célibataire	Situation de famille :	marié(e)	célibataire
	union libre	pacs		union libre	pacs
	divorcé(e)	veuf(ve)		divorcé(e)	veuf(ve)
Contrat de mariage :	communauté	séparations de biens	Contrat de mariage :	communauté	séparations de biens
	autres			autres	

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

Paraphes

ARTICLE 1 – LES PARTIES AU CONTRAT

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

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 :

Préfixe	Section	Surface

Adresse :

Appartement/villa portant le numéro du plan, situé au étage

Type surface habitable m².

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

emplacement vélo portant le(s) numéro(s) du plan.

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 68 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.

Paraphes

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

Date prévisionnelle :

(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, en cas d'interruption du chantier pour causes légitimes de suspension (ex. : intempéries, défaillances d'entreprises, grèves, ...) ou cas de force majeure.

ARTICLE 5 – DATE PRÉVISIONNELLE DE CONCLUSION DE LA VENTE

De 6 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).

Le prix de vente ci-dessus stipulé s'applique :

- A l'appartement à hauteur de

euros.

- Au(x) parking(s) à hauteur de

euros.

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 15 ci-après.

ARTICE 7 - RÉDUCTION D'IMPÔTS AU TITRE DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF

Frais des intermédiaires :

Conformément aux dispositions de l'article 199 Novovicies, § XBis du Code général des impôts, une estimation du montant des frais et commissions directs et indirects effectivement imputés ainsi que leur part dans le prix de revient sont communiquées à l'acquéreur lors de la signature du contrat prévu à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation. Le montant définitif de ces frais et commissions figure dans l'acte authentique d'acquisition du logement. Celui-ci ne peut ne peut excéder 10 % du prix de revient, défini au V de ce même article, de ce même logement.

Résidence principale

Investissement locatif sous dispositif Pinel

Investissement locatif sous dispositif LMNP

Autres

Ces frais et commissions, effectivement imputés et à la charge exclusive de la société venderesse, sont estimés à €

(% HT x Prix de vente TTC immobilier) représentant (de % du prix de revient (montant honoraires HT/prix TTC immobilier + frais notaire).

La société venderesse indique que le prix comprend l'ensemble de ces frais directs et indirects conformément aux dispositions de l'article 199 Novovicies & XBis du Code général des impôts, ce prix est ferme et définitif quelle que soit la destination du logement.

Si le réservataire déclare vouloir bénéficier de la réduction d'impôt au titre de l'investissement locatif, il est informé que cet avantage fiscal pourrait être remis en cause en cas de non-respect des conditions visés par les articles 199 sexvicies, et 199 novavicis du code général des impôts et notamment de l'obligation de mise en location dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou l'acquisition du bien, si celle-ci est postérieure et ceux pour une durée minimale fixée par les textes susvisés.

ARTICLE 8 – 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	30%	30%
Achèvement des fondations	5%	35%
Achèvement du plancher bas du RDC	30%	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 venderesse 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 9 – 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. Pour partie de ses deniers personnels, et /ou, à l'aide d'un ou plusieurs emprunts :

- Somme correspondant au montant des deniers personnels apportés €
 - Somme correspondant au montant de l'emprunt contracté €
- Durée de l'emprunt : ans
Taux maximum : %
Nom de la Banque, Prêteur :

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 dans un délai de 15 jours après la contre signature des présentes. Le réservataire s'engage également à obtenir un accord ou un refus de financement dans un délai de 45 jours et à le justifier au réservant par un écrit émanant d'un organisme prêteur. En cas d'accord de financement, le réservataire s'engage à mettre tout en oeuvre aux bonnes fins de l'édition des offres de prêt et à les accepter.

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 avenue.

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 les articles L313-1 et suivants et L313-42 du code de la consommation ».

(Cette mention manuscrite doit être portée ci-après par chacun des réservataires suivie de la signature de chaque réservataire correspondant)

2/ Autres conditions suspensives

2-1 Signature de l'acte authentique

Le présent contrat de réservation est soumis à la condition suspensive de signature de l'acte authentique d'acquisition par le réservant de l'assiette foncière du projet susvisé.

2-2. Obtention du permis de construire

Le présent contrat de réservation est soumis à la condition suspensive d'obtention par le réservant des autorisations d'urbanisme autorisant la construction de l'ensemble immobilier susvisé.

A ce titre, un arrêté autorisant le permis de construire n°

a été délivré en date du

2.3. Absence de recours et de retrait des autorisations d'urbanisme obtenues

Le présent contrat est soumis à la condition suspensive d'absence de recours des tiers contre les autorisations d'urbanisme obtenues, ainsi qu'à l'absence de retrait desdites autorisations dans les délais légaux.

Paraphes

ARTICLE 10 – DÉPÔT DE GARANTIE (CHÈQUE)

1 - Dépôt de garantie (chèque)

La somme versée ce jour, est égale à € par chèque n°
sur la banque

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

La remise du chèque est effectuée en contrepartie de l'indisponibilité des locaux réservés au profit du réservataire, après la purge du délai légal de rétractation.

2 - Dépôt de garantie (virement)

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité des fractions réservées au profit du réservataire, celui-ci s'engage à verser dans le délai de dix jours à compter de la signature des présentes, la somme de :

€

Par virement sur le compte auprès de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, par de la comptabilité de la Société Civile Professionnelle

ci-dessous identifié :

Code banque :

Code guichet :

N° de compte :

Clé RIB :

Code IBAN :

Code BIC :

Cette somme n'excède pas cinq pour cent du prix ci-après fixé.

Un duplicata des présentes sera remis au dépositaire, lequel devra remettre un reçu au réservataire pour l'application des dispositions qui seront ci-après établies quant à l'indisponibilité du dépôt de la cessation de celui-ci.

Faute par le réservataire de ne pas avoir exécuté l'obligation de virement dans le délai qui lui était imparti, ou si la somme n'est pas comptabilisée dans le délai indiqué ci-dessus sur le compte susvisé, le réservant pourra, si bon lui semble, notifier au réservataire par lettre recommandée avec accusé de réception, son intention de faire jouer la clause résolutoire.

L'intention du réservant pourra être manifestée également par la signification par acte d'huissier.

La notification ou signification faite par le réservant au réservataire entrainera ipso facto, la résolution rétroactive du présent contrat.

Cette notification ou signification pourra intervenir sans mise en demeure préalable.

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.

Paraphes

ARTICLE 11 – TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUEREURS

La possibilité de réaliser des travaux modificatifs est subordonnée à l'accord exprès du réservant ou Maître d'Ouvrage qui pourra le cas échéant, les refuser, notamment en raison des contraintes techniques ou de chantier, et du stade d'avancement des travaux. La réalisation des travaux modificatifs ne pourra être engagée qu'après accord écrit du réservataire sur les devis chiffrés et plans qui lui auront été soumis (soit après réception d'un devis daté, signé et revêtu de la mention « Bon pour accord », ainsi que des plans signés).

En outre, le réservataire déclare être parfaitement informé du fait qu'un acompte d'un montant maximum de 30% du montant total des travaux modificatifs toutes taxes comprises lui sera demandé au moment de la validation des devis.

Pour le cas où des modifications seraient entreprises dans les lots réservés, conformément aux stipulations ci-dessus, le réservataire s'engage à en assumer l'entière responsabilité et à en régler l'intégralité du coût. De même, la livraison des locaux concernés pourra être retardée, sans aucune pénalités ni indemnités de retard pour le réservant, si la réalisation des modifications demandées engendrent des délais d'exécution supplémentaires par rapport au délai prévisionnel de livraison indiqué aux présentes.

La signature du contrat préliminaire ne constituant qu'un contrat de réservation pur et simple et non un transfert de propriété, le réservataire devrait assumer en tout état de cause le coût des modifications et de la remise en état initial des lots modifiés, s'il ne donnait pas suite à sa réservation, et ce, même en cas de non réalisation de la condition suspensive de prêt stipulée éventuellement aux présentes.

Toute ouverture de dossier de travaux modificatifs ou supplémentaires fera l'objet d'une facturation forfaitaire d'honoraires de SIX CENTS EUROS Toutes Taxes Comprises (600 € TTC). Etant ici précisé que ce montant comprend les frais de suivi du dossier TMA facturés par le maître d'oeuvre, ainsi que les frais de dossier TMA facturés par l'architecte, pour reprise des plans de vente et des plans d'exécution.

ARTICLE 12 – ACCESSION A PRIX MAITRISÉ

Dans le cas où le bien objet des présentes est situé dans une zone visant à favoriser le développement de l'offre de logements privés à prix maîtrisés, et que celui-ci entre dans une politique d'aide à l'accession à la propriété, le réservataire doit remplir les conditions d'éligibilité à l'accession

à prix maîtrisé.

Celui-ci doit être primo-accédant et affecter le bien acquis à titre de résidence principale au sens de la législation fiscale. Il doit respecter le plafond de ressources établi selon la réglementation en vigueur dans le cadre de l'accession à prix maîtrisé.

Le réservataire devra s'engager à respecter les conditions de l'accession à prix maîtrisé et dans le cas contraire, à en aviser la Commune par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai raisonnable, suivant la revente ou la mise en location du bien acquis.

ARTICLE 13 – FACULTÉ DE SUBSTITUTION

1- Faculté de substitution du réservant :

Toute substitution pourra avoir lieu sans l'accord du réservataire au profit de toute société existante ou à créer sous réserve que de ne pas porter atteinte aux dispositions du présent contrat de réservation. Le substituant se porte garant solidaire du substitué en ce qui concerne l'exécution des obligations qui en découle.

La faculté de substitution ne pourra intervenir qu'à titre gratuit et devra intervenir avant la réitération par acte authentique.

2- Faculté de substitution du réservataire :

Toute substitution devra intervenir après information du réservant. La substitution ne devra pas entraîner de modification des clauses et conditions du présent contrat de réservation. La substitution pourra intervenir uniquement au profit d'une SCI familiale dans laquelle le substitué est associé.

ARTICLE 14 – GESTION-SYNDIC

Le réservant s'engage à mettre en place un Syndic qui sera Sporting Immobilier – 272 route de Launaguet – 31200 TOULOUSE (carte professionnelle n°CPI 3101 2016 000 011 346).

Le montant du loyer brut indicatif (hors charges) est de €.

ARTICLE 15 – FRAIS

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

- les frais d'acte de vente et des formalités y afférentes (frais d'acte, frais d'acte de prêt,...);
- la quote-part lui incombant dans l'établissement de l'Etat Descriptif de Division-Règlement de Copropriété,
- les frais éventuels de prêts qu'il aura sollicités ;
- les frais liés aux modifications qu'il aura éventuellement demandées.

ARTICLE 16 – TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

Le transfert de propriété est subordonné à la signature de l'acte de vente notarié, par-devant .

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 17 – NOTIFICATION PAR VOIE ELECTRONIQUE

1 - Le réservataire déclare accepter recevoir par voie électronique, à l'adresse suivante :

Les éléments ci-après énoncés :

- Le projet d'acte de vente ainsi que l'ensemble des pièces devant lui être remises
- La notification du contrat de réservation, ouvrant droit au délai de rétractation de 10 jours
- La convocation à la livraison incluant le dernier appel de fonds

Plus généralement, l'ensemble des informations devant être portées à sa connaissance par le réservant.

Le réservataire déclare refuser de recevoir lesdites informations par voie électronique et à cet effet coche la case suivante :

2 - Le Co Réservataire déclare accepter recevoir par voie électronique, à l'adresse suivante :

Les éléments ci-après énoncés :

- Le projet d'acte de vente ainsi que l'ensemble des pièces devant lui être remises
- La notification du contrat de réservation, ouvrant droit au délai de rétractation de 10 jours
- La convocation à la livraison incluant le dernier appel de fonds

Plus généralement, l'ensemble des informations devant être portées à sa connaissance par le réservant.

Le Co Réservataire déclare refuser de recevoir lesdites informations par voie électronique et à cet effet coche la case suivante :

ARTICLE 18 – DONNEES PERSONNELLES

Les informations recueillies dans le cadre des échanges précontractuels tendant à la régularisation du présent contrat ainsi que dans le présent contrat font l'objet d'un traitement informatique destiné au Réservant pour les besoins du contrat, à ses services internes et prestataires ou sous-traitants intervenant dans le cadre du présent contrat.

Elles sont conservées pour la durée du contrat et de ses prorogations éventuelles, augmentée de la durée nécessaire à l'exercice de la défense par le réservant de ses droits en justice.

Conformément aux dispositions de la réglementation générale relative à la protection des données à caractère personnel (RGPD) du 27 avril 2016, entrée en application le 25 mai 2018, le Réservataire dispose d'un droit d'accès, de rectification, et d'effacement de ses données à caractère personnel. Ces droits peuvent s'exercer par simple courrier transmis au Réservant, à l'adresse mentionnée sur le contrat de réservation. Le Réservant pourra cependant s'opposer à toute demande d'effacement ou d'opposition d'une donnée personnelle indispensable à l'exécution normale du présent contrat.

Le responsable du traitement notifie à chaque destinataire auquel les données à caractère personnel ont été communiquées toute rectification ou tout effacement de données à caractère personnel ou toute limitation du traitement effectué.

En cas de contestation, le Réservataire dispose du droit d'introduire une réclamation auprès de l'autorité de contrôle compétente.

Le Réservataire sera informé par le Réservant de son intention d'effectuer un traitement ultérieur de données à caractère personnel pour une finalité autre que celle pour laquelle elles ont été collectées. Le responsable du traitement fournit au préalable à la personne concernée des informations au sujet de cette autre finalité et toute information pertinente.

ARTICLE 19 – LITIGES - MEDIATION

En cas de litige concernant l'exécution du présent contrat, les parties s'engagent à mettre tous les moyens en œuvre pour trouver une solution amiable à leurs différends.

Conformément aux dispositions de l'article L616-1 du code de la consommation, le réservant, en sa qualité de professionnel, met à la disposition du réservataire, en sa qualité de consommateur, les coordonnées du ou des médiateurs dont il relève :

Médiateur du réservant : ANM CONSOMMATION

Coordonnées du médiateur : ANM CONSO 62 rue Tiquetonne 75002 Paris, ou via le site internet suivant : www.anm-conso.com

Le réservant informe également le réservataire qu'il peut recourir aux services de ce même médiateur, dès lors qu'un litige n'a pu être réglé dans le cadre d'une réclamation préalable directement introduite auprès de ses services.

ARTICLE 20 – 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 à _____ le _____ pour le(s) Réservataire(s)

Fait à _____ le _____ pour le(s) Réservataire(s)

Fait à _____ le _____ pour le Réservant

Signatures précédées de la mention «lu et approuvé»

Le(s) Réservataire(s)

Le Réservant

Paraphes

DISPOSITIONS LÉGALES

Extraits 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 1er 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.

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.

Extraits du Code de la consommation :

Article L616-1

Version en vigueur depuis le 01 juillet 2016, Création Ordonnance n°2016-301 du 14 mars 2016

Tout professionnel communique au consommateur, selon des modalités fixées par décret en Conseil d'Etat, les coordonnées du ou des médiateurs compétents dont il relève. Le professionnel est également tenu de fournir cette même information au consommateur, dès lors qu'un litige n'a pas pu être réglé dans le cadre d'une réclamation préalable directement introduite auprès de ses services.

Extraits du Code de la construction et de l'habitation :

Article L271-1

Version en vigueur depuis le 25 novembre 2018, Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 78

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.

Les actes mentionnés au présent article indiquent, de manière lisible et compréhensible, les informations relatives aux conditions et aux modalités d'exercice du droit de rétractation ou de réflexion. Tout manquement à l'obligation d'information mentionnée à l'avant-dernier alinéa est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 euros pour une personne physique et 15 000 euros pour une personne morale. Cette amende est prononcée dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre V du code de la consommation.

DISPOSITIONS LÉGALES

Article L271-2 alinéas 1 et 2

Version en vigueur depuis le 08 août 2015, 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.

Article R 261-22

Version en vigueur depuis le 01 septembre 2019, Modifié par Décret ,°2019-873 du 21 août 2019 – art. 4.

La garantie financière de remboursement revêt la forme d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'acquéreur, solidairement avec le vendeur, à rembourser les versements effectués par l'acquéreur au cas de résolution amiable ou judiciaire de la vente pour cause de défaut d'achèvement.

Article R 261-24

Version en vigueur depuis le 01 septembre 2019, Modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 - art. 4 et par décret n°2019-873 du 21 août 2019 – art. 6

La garantie financière d'achèvement ou de remboursement prend fin à l'achèvement de l'immeuble, tel que défini à l'article R. 261-1. Cet achèvement résulte de la constatation qui en est faite soit par une personne désignée dans les conditions prévues à l'article R. 261-2, soit par un organisme de contrôle indépendant ou un homme de l'art. Lorsque le vendeur assure lui-même la maîtrise d'œuvre, la constatation est faite par un organisme de contrôle indépendant.

La personne qui constate l'achèvement remet au vendeur une attestation d'achèvement, en trois exemplaires originaux, établie conformément à un modèle défini par arrêté du ministre chargé du logement. Le vendeur remet l'un des trois exemplaires de cette attestation à l'organisme garant mentionné à l'article R. 261-17 et un autre au notaire chargé de la vente.*

Article R261-25

Version en vigueur depuis le 01 septembre 2019, Modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 - art. 4

Le contrat préliminaire doit indiquer la surface habitable approximative de l'immeuble faisant l'objet de ce contrat, le nombre de pièces principales et l'énumération des pièces de service, dépendances et dégagements. S'il s'agit d'une partie d'immeuble, le contrat doit en outre préciser la situation de cette partie dans l'immeuble.

La qualité de la construction est suffisamment établie par une note technique sommaire indiquant la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement. Si le contrat porte sur une partie d'immeuble, cette note technique doit contenir également l'indication des équipements collectifs qui présentent une utilité pour la partie d'immeuble vendue.

Cette note technique doit être annexée au contrat.

Article R261-26

Version en vigueur depuis le 01 septembre 2019, Modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 - art. 4

Le contrat doit également indiquer :

-le prix prévisionnel de vente et, le cas échéant, les modalités de sa révision dans les limites et conditions prévues aux articles L. 261-11-1 et R. 261-15 ;

-la date à laquelle la vente pourra être conclue ;

-s'il y a lieu, les prêts que le réservant déclare qu'il fera obtenir au réservataire ou dont il lui transmettra le bénéfice en précisant le montant de ces prêts, leurs conditions et le nom du prêteur.

Lorsque le contrat comporte la clause prévue au premier alinéa du II de l'article L. 261-15, il indique :

- le prix prévisionnel de vente, décomposé conformément aux dispositions du 1° du II de l'article L. 261-15 ; - les travaux réservés, chiffrés pour chacun des types de travaux mentionnés à l'article R. 261-13-1

;- le délai, à compter de la signature du contrat préliminaire, dans lequel l'acquéreur peut revenir sur sa décision de se réserver l'exécution de travaux conformément aux dispositions du 2° du II de l'article L. 261-15.

Article R 261-28

Version en vigueur depuis le 01 septembre 2019 Modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 – art. 4

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.

DISPOSITIONS LÉGALES

Article R 261- 29

Version en vigueur depuis le 01 septembre 2019

Modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 – art. 4

Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire.

Article R 261-30

Version en vigueur depuis le 01 septembre 2019

Modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 – art. 4

Le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte.

Article R 261-31

Version en vigueur depuis le 01 septembre 2019

Modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 – art. 4

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

- a) Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ;
 - b) Si le prix de vente excède de plus de 5% le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité ;
 - c) Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10% aux prévisions dudit contrat ;
 - d) Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;
 - e) Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10%.
- Dans les cas prévus au présent article, le réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
- Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

DISPOSITIONS LÉGALES

BON DE RETRACTION

(Articles L271-1 du CCH)

Compléter et signer ce formulaire

L'envoyer par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse ci-dessous.

A expédier dans un délai de 10 jours à compter du lendemain de la date de réception de la notification.

A adresser au promoteur

Je/nous soussigné(e)(s) :

déclar(e)(ons) annuler la réservation ci – après :

Date de la réservation :

Résidence :

N° lot :

Date et signature du (des) acquéreur(s) :