

CONTRAT PRELIMINAIRE DE VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

**ENTRE LES SOUSSIGNES,**

La SCCV «VILLA BON PASTEUR » immatriculée au RCS de Nantes sous le N° 890 214 216 domiciliée à Nantes (44100) 98 Bis quai de la Fosse, représentée par son gérant la SAS GAMBETTA DEVELOPPEMENT, société par actions simplifiée, au capital de 8 935 791,08 euros, dont le siège social est situé au 44, avenue Gambetta – 49300 CHOLET, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Angers sous le numéro 411 080 914, elle-même représentée par M. BOILLAUD J. dûment habilité ou toute personne mandatée à cet effet.

*Ci-après dénommée « **LE RESERVANT** », d'une part,*

M:.....Prénom:

Né le.....à.....

Profession:.....

Adresse:

Tél:..... Pers à charge :..... Adresse mail :.....@.....

ET/ OU

M :né(e)..... Prénom:.....

Né(e) le.....à.....

Profession:.....

Adresse:

Tél: Pers à charge :..... Adresse mail :@.....

Mariés le:.....à.....Régime matrimonial:.....

Ou toute personne physique ou morale qu'il lui plaira de substituer à l'acte authentique,

*Ci-après dénommée « **LE RESERVATAIRE** », d'autre part,*

Destination du bien objet des présentes : Résidence principale Investissement locatif Autres

A. CLAUSES PARTICULIERES

Article 1 - Désignation des locaux

Projet de construction : Le programme se compose d'un bâtiment répartis en trois cages d'escalier de 7 niveaux comportant au total 81 appartements (sous réserve de regroupements ou divisions) avec un sous-sol commun comportant 73 emplacements de stationnements, le parc de stationnements est complété par 29 places extérieures compris places handicapées.

L'ensemble sera vendu par lots placés sous le régime de la copropriété régi par la loi du 10/07/65.

PERMIS DE CONSTRUIRE : N° 49099 20 C0112 délivré le **22/10/2020** par la mairie de CHOLET. La SCCV se réserve le droit, pour des motifs techniques, administratif ou commerciaux, de déposer tout permis modificatif qu'elle jugera utile, avant, pendant et après la commercialisation du programme immobilier.

ARCHITECTE : **Didier Zozio** 3 Rue Jean-Jacques Rousseau 44000 NANTES

LOT(s) RESERVE(s):

<u>Bât</u>	<u>N°</u>	<u>Type</u>	<u>Niveau</u>	<u>Surface habitable</u>	<u>Box</u>	<u>Parking couvert</u>	<u>Parking aérien</u>	<u>Balcon/Terrasse</u>
.....m ²	N°.....	N°.....	N°.....m ²

Article 2 - date prévisionnelle d'achèvement.

- la date prévisionnelle d'achèvement est : **1^{er} trimestre 2024**

Article 3 - Délai de réalisation de la vente

L'acte de vente, après notification du projet d'acte selon l'article 3 « clauses générales » interviendra en l'étude de :

SCP NEOLIA Notaires - 28 avenue du Maréchal Foch BP 60601 - 49301 CHOLET CEDEX

Couranttrimestre....., sous réserves de réalisation de toutes les conditions suspensives.

Le Notaire du réservataire assistera, n'assistera pas le notaire de l'opération.

Article 4 – PRIX Le prix de vente des lots, désignés à l'article 1 « clauses particulières », est fixé de manière **ferme et définitive** à ;

Logement :€

Stationnement (s) : €

Soit un total TTC de : €

Article 5 - Echancier de paiement

Le prix est payable en fonction des appels de fonds suivants :

30% à l'acte authentique en ce compris le dépôt de garantie/ **5%** à l'achèvement des fondations (35% en cumul) / **10%** à l'achèvement de la dalle basse du RDC (45% en cumul)/ **15%** à la dalle haute du R+2 (60% en cumul)/**10%** au hors d'eau (70% en cumul) /**15%** à l'achèvement du cloisonnement (85% en cumul) /**10%** à l'achèvement technique (95% en cumul)/ **5%** à la livraison.

Article 6 - Montant du dépôt de garantie

Une somme dereprésentant% du prix de vente est versée ce jour par le réservataire au moyen d'un virement sur un compte séquestre ouvert auprès de la **SCP NEOLIA Notaires**

IBAN : **FR59 4003 1000 0100 0014 3879 P48** Banque : **CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS**

B. CLAUSES GENERALES

Article 1- Objet du contrat

Le **Réservant** s'oblige envers le **Réservataire** à lui réserver, par préférence à tout autre, des locaux inclus dans un ensemble immobilier plus important dont il envisage ou réalise la construction.

- La désignation de ces locaux et de cet ensemble immobilier, objet des présents figure à l'article 1 « Clauses Particulières ».

- Le **Réservataire** déclare parfaitement connaître, pour s'y être rendu avec le Réservant ou un mandataire du Réservant, la situation et l'environnement du programme immobilier que le **Réservant** se propose d'édifier.

- Les locaux, objets des présentes, sont destinés à être vendus suivant la formule de VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT (VEFA, conformément aux dispositions de l'article 1601-3 du code civil et des articles L.261-10 et suivants et R.261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation) - Sauf réalisation de l'hypothèse prévue au paragraphe ci-après.

Le **Réservant** se réserve la faculté de ne pas entreprendre tout ou partie du programme immobilier projeté, dans le cas d'un abandon de projet portant sur l'opération ou la tranche comprenant le bien objet des présentes il en informera le **Réservataire** par écrit et fera procéder au remboursement de toute somme versée au titre de dépôt de garantie dans un bref délai.

Si l'achèvement des travaux intervenait avant la signature de l'acte authentique, ils seraient vendus achevés au sens de l'article R.261-1 du code de la construction et de l'habitation, des travaux de parachèvement pouvant être en cours.

- Une servitude de mixité sociale peut exister selon les exigences du Plan Local d'Urbanisme de la commune (PLU) voir Art.1a) des clauses particulières.

Article 2- Délai de réalisation des travaux

- Le **Réservant** mènera les travaux de telle sorte que l'immeuble, objet des présentes, soit achevé dans le délai fixé à l'article 2 « clauses particulières ». L'achèvement s'entend au sens de l'article R. 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, la livraison pouvant intervenir jusqu'à 90 jours passé ce délai.

Ce délai est donné à titre indicatif et ne saurait engager la SCCV au stade du contrat préliminaire. Seule la date qui sera précisée à l'acte authentique pourra servir de référence au(x) **Réservataire(s)** pour leur désengagement de logement actuel (revente, location...)

- Ce délai pourra être prolongé en cas de survenance des événements suivants considérés comme causes légitimes de prolongation. Sont notamment considérés comme causes légitimes de report du délai d'achèvement et du délai de livraison, les événements suivants : les intempéries définies par les états justificatifs édités par les relevés de la station météorologique la plus proche du chantier ; la pandémie et les périodes de confinement ; la grève, qu'elle soit générale ou partielle particulière au bâtiment ou à ses industries annexes, ou à ses fournisseurs, ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier ; l'incendie des constructions dû à une cause accidentelle ; la liquidation des biens, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises ou de l'un de ces sous-traitants participant aux travaux (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets) ; la résiliation d'un marché de travaux ou du contrat de maîtrise d'œuvre due à la faute de son titulaire ; la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par le **RESERVANT** au **RESERVATAIRE**, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'Œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant) ; la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci ; les difficultés d'approvisionnement dont celles qui résulteraient notamment de vols, dégradation ou acte de vandalisme dont le chantier et les entreprises y intervenant seraient victimes, et à la reprise des dommages ainsi causés ; la recherche et/ou la découverte de vestiges archéologiques entraînant l'arrêt du chantier, ainsi que toutes prescriptions ordonnées par les services administratifs compétents en matière d'archéologie ; la découverte d'une pollution non révélée précédemment au démarrage des travaux, ou d'anomalies du sous-sol telles que notamment présence ou résurgence d'eau, nature hétérogène du terrain aboutissant à des remblais spéciaux ou à des fondations spécifiques ou à des reprises en sous œuvre des immeubles voisins et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires et nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation ; toutes contraintes de quelque nature que ce soit qui seraient imposées par suite de la découverte de toute pollution du sol ; les retards imputables à l'Administration pour l'exécution des travaux d'aménagement extérieurs à sa charge ; l'incidence de travaux modificatifs ou supplémentaires demandés par le **RESERVATAIRE** et acceptés par le **RESERVANT** ; injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au **RESERVANT** ; troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier, vandalisme, vol, détériorations volontaires ; retards imputables aux compagnies cessionnaires de fournitures d'énergie et de ressources ; retards de paiement du **RESERVATAIRE** tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le **RESERVANT** aurait accepté de réaliser ; les retards pour instructions de tout permis de construire modificatif.

En cas de survenance de l'un des événements énumérés ci-dessus, le terme du délai de réalisation des travaux sera différé du temps égal au double de celui pendant lequel l'évènement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux.

- Pour la détermination des jours de retard consécutifs aux évènements ci-dessus visés, les Parties déclarent, de convention expresse, s'en remettre et accepter les termes de l'attestation établie par le Maître d'œuvre d'exécution du programme immobilier, le tout sous réserve des dispositions des articles L-261-11 du Code de la Construction et de l'Habitation et 1184 du Code Civil. Le Maître d'œuvre d'exécution déterminera alors le nombre de journées neutralisées par les causes de suspension de délai ci-dessus indiquées.

Article 8 – Faculté de Renonciation

Conformément aux dispositions de l'Article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation, modifié par la loi n°2015-990 du 6 août 2015, le présent contrat sera envoyé par lettre recommandée avec A.R au(x) **Réservataire(s)**. Celui-ci aura la possibilité de renoncer aux présentes pendant un délai de 10 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant le contrat préliminaire, la faculté de rétractation doit être exercée avant l'expiration de ce délai, par lettre recommandée avec avis de réception au **Réservant** accompagnée d'un RIB pour faciliter le remboursement du dépôt de garantie, s'il y a lieu.

Article 9 - Caractéristiques Techniques - Remise de documents

Les caractéristiques techniques des locaux à édifier résultent d'une notice descriptive sommaire et du plan type des locaux réservés. Ces documents, annexés aux présentes, ont été remis au **Réservataire** qui reconnaît les avoir reçus. Une différence inférieure ou supérieure de 5% à la surface exprimée par les plans est tenue pour admissible.

Les travaux seront effectués en application de ces documents, sous réserve toutefois des aménagements que le **Réservant** jugerait nécessaires d'y apporter pour des raisons d'ordre technique ou administratif, étant précisé que ces aménagements ne porteront atteinte ni à la consistance ni à la qualité des locaux réservés.

L'ensemble immobilier supportera toutes les charges et servitudes résultant, le cas échéant, du permis de construire et de ses modifications éventuelles ainsi que du cahier des charges de l'association syndicale libre ou du règlement de copropriété que le **Réservant** établira, le **Réservataire** étant, par ailleurs, tenu d'adhérer à l'association ou à la copropriété constituées.

Article 10 - Conditions suspensives.

Le présent contrat est conclu sous les conditions suspensives suivantes :

- Acquisition par le **Réservant** de l'assiette foncière objet du programme immobilier projeté.
- Obtention d'un permis de démolir, de construire ou tous permis modificatifs, purgés de tous recours, retrait ou déféré pour le projet immobilier dans lequel est inclus le bien, objet des présentes.
- Obtention par le **Réservant** du financement de l'opération immobilière projetée.
- Obtention par le **Réservant** d'un organisme financier ou bancaire, à moins que l'avancement des travaux ne l'en dispense, de la garantie d'achèvement prévue aux Articles R 261-17 et R 261-21 à 24 du code de la construction et de l'habitation.

En cas de non réalisation de ces conditions suspensives ou en cas d'exercice du droit de renonciation prévu à l'Article 8 « Clauses Générales », le présent contrat sera considéré comme nul. Le **Réservant** s'engage à restituer le dépôt de garantie versé par le **Réservataire** dans le délai d'un mois suivant la constatation de la non réalisation de l'une des conditions suspensives ci-dessus ou de la réception de la lettre recommandée valant renonciation conformément à l'Art 8 « Clauses Générales ».

Article 11 - Communications légales

Conformément aux dispositions de l'Article R 261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, les Articles R 261-28 à R 261-31 dudit Code sont reproduits ci-après :

ARTICLE R .261-28

Le 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 2 ans, aucun dépôt de garantie ne peut être exigé si le délai excède 2 ans.

ARTICLE R .261-29

Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du **Réservataire**, dans une Banque ou un Etablissement spécialement habilité à cet effet ou chez un Notaire. Les dépôts des Réservataires des différents locaux composant un même immeuble, ou un ensemble immobilier, peuvent être groupés dans un compte 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 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 qu'elles 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 à 10 % aux prévisions dudit contrat.
- si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé.
- 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 un délai maximum de TROIS MOIS à dater de cette demande.

Article 12 - Déclarations relatives aux prêts

- 1) Le réservataire déclare vouloir financer son acquisition au moyen de prêts d'une durée maximum de.....ans et d'un montant maximum de..... EUROS, au taux moyen de%

P.A.S • P.T.Z+ • P.E.L • Prêt Patronal • Prêt habitat classique • Prêt Conventionné • Prêt relais •

.....€€€€€€€

Il s'engage à présenter le dossier de demande de prêt auprès des organismes de son choix dans un délai permettant de régulariser l'acte selon le terme prévu à l'article 3 des conditions particulières. Il s'oblige à justifier des démarches accomplies et du stade d'avancement du dossier auprès du **Réservant**.

Le **Réservataire** devra aviser le **Réservant** de l'obtention du financement dans les 15 jours de la notification en fournissant une copie acceptée de l'offre de prêt.

Le **Réservataire** disposera d'un délai de 15 jours pour notifier le ou les refus de prêts au **Réservant** par lettre recommandée avec accusé de réception, faute de quoi le dépôt de garantie restera acquis au **Réservant**.

- 2) Le **Réservataire** et le **Réservant** déclarent, sauf accord écrit entre les parties, que la revente éventuelle d'un bien immobilier ne peut constituer une condition suspensive à l'acquisition du bien objet des présentes. Si tout ou partie des fonds propres du **Réservataire** proviennent d'une revente à effectuer, le **Réservataire** s'engage à mettre en place un financement relais pour respecter les délais de réitération figurant à l'article 3 des conditions particulières

- 3) Le **Réservataire** déclare disposer d'un apport personnel approximatif de€

- 4) Le **Réservataire** déclare ne vouloir bénéficier d'aucun prêt pour le financement de son acquisition, il confirme cette déclaration par la mention manuscrite suivante

« Je déclare ne vouloir avoir recours à aucun prêt pour le financement de la présente acquisition et renoncer à la protection au bénéfice des emprunteurs instituée par la loi du 13/07/1979 » Signature(s)

- 5) Origine des fonds propres qui concourent au financement de l'opération :.....

Article 13 - Garanties légales de conformité

La garantie des vices et des défauts de conformité apparents

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie des vices de construction apparents comme tout vendeur. Toutefois, en VEFA, l'acquéreur ne pouvant voir le bien qu'il acquiert lors de la vente, la Loi accorde à l'acquéreur un délai d'un mois à compter de la prise de possession pour dénoncer les vices apparents. L'action en garantie des vices apparents doit être engagée dans un délai d'un an suivant l'expiration du délai d'un mois susvisé.

La garantie de bon fonctionnement

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu du bon fonctionnement des éléments d'équipement du bien vendu. Cette garantie cours pendant un délai de deux ans à compter de sa réception.

La garantie décennale

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est responsable des vices cachés. Lorsque ceux-ci portent atteinte à la solidité ou à la destination du logement et qu'ils surviennent dans un délai de 10 ans suivant la réception de l'immeuble, ils relèvent de la garantie décennale.

La garantie d'isolation phonique

En application de l'article L111-11 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie d'isolation phonique, pendant un an à compter de la prise de possession.

Article 14 – Traitement des données à caractère personnel

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, à l’exception des sollicitations de toute nature, dument justifiées, émises par toute autorité administrative et/ou judiciaire. 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 à dpd@groupegambetta.fr. Le Réservant s’engage à fournir une réponse au titulaire des données dans les 30 jours de la demande au délégué à la protection des données (dpd).

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

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.

Conformément à l’article L223-1 du Code de la consommation, le **réservataire** est informé qu’il dispose du droit de s’inscrire sur la liste d’opposition au démarchage téléphonique auprès de Bloctel : <http://www.bloctel.gouv.fr/>

Article 15- Frais

Les frais d’acte de vente et ceux liés au(x) prêt(s) découlant des présentes seront à la charge du **Réservataire** ainsi qu’une quote-part des frais d’organisation juridique du programme immobilier.

ARTICLE 16 - Dispositions diverses

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

Néanmoins, en vue de leur résolution amiable, le **Réservataire** peut adresser toutes réclamations au **Réservant**.

A défaut d’accord entre les parties, le **Réservataire** est informé que le **Réservant** relève de l’Association MEDIMMOCONSO, 3 Avenue Adrien Moisant, 78400 CHATOU, <http://medimmoconso.fr/>

Article 17 – Election de domicile

Pour l’exécution des présentes, et en cas de litige, les parties font élection de domicile en leur adresse respective. Les litiges éventuels seront portés devant le Tribunal de Grande Instance du ressort du siège social du Réservant.

Fait en 3 exemplaires à.....Le.....

LE RESERVANT

LE(s) RESERVATAIRE(s)

Pour la S.C.C.V VILLA BON PASTEUR

Pièces annexées : Plan du lot réservé, plan des annexes réservées, plan de masse, notice descriptive sommaire