

Lettre d'intention d'achat



***5bis Route d'Escource
40200 MIMIZAN***

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

La **SCCV MIMIZAN ESCOURCE**, société civile de construction vente au capital de 1 000 €, dont le siège social est à BORDEAUX (33) 7 rue Crozilhac, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le n° 900 683 954.

Représentée par son Gérant, la Société IDEAL GROUPE, SAS au capital de 10 514 400 €, dont le siège social est à BORDEAUX (33) 7 rue Crozilhac, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 532 657 491, elle-même représentée par M. Kim MAS, Directeur Agence Côte Basque, dûment habilité.

Ci-après dénommée le « VENDEUR »
D'UNE PART,

ET



ACQUEREUR PERSONNE MORALE

SCI*

Forme sociale _____

Capital social _____

Siège social _____

RCS de _____ n° _____

représentée par :

(* A remplir uniquement si l'acquéreur est une SCI et non une personne physique)

E-mail pour l'envoi de tout document relatif au présent dossier par lettre recommandée électronique :

Adresse :

Code Postal : Ville :

ACQUEREUR PERSONNE PHYSIQUE

ACQUÉREUR

Nom :
Nom de jeune fille :
Prénoms :
Profession :
Né(e) le : À :

Situation familiale :
Lieu :
Le :
*(fournir le livret de famille, contrat de mariage,
contrat de PACS et/ou jugement de divorce)*

Revenus imposables N-1 :
Tel Domicile :
Tel Bureau :
Tel Portable :
E-mail pour l'envoi de tout document relatif au
présent dossier par lettre recommandée
électronique :
Adresse :
Code Postal : Ville :

COACQUÉREUR

Nom :
Nom de jeune fille :
Prénoms :
Profession :
Né(e) le : À :

Situation familiale :
Lieu :
Le :
*(fournir le livret de famille, contrat de mariage,
contrat de PACS et/ou jugement de divorce)*

Revenus imposables N-1 :
Tel Domicile :
Tel Bureau :
Tel Portable :
E-mail pour l'envoi de tout document relatif au
présent dossier par lettre recommandée
électronique :
Adresse :
Code Postal : Ville :

Conformément aux dispositions des articles 1125 et suivants du code civil, le courrier électronique pourra être utilisé comme moyen de communication, notamment pour l'envoi des informations adressées au cours de l'exécution des présentes, ce qui est accepté par l'ACQUEREUR.

**Ci-après dénommé(s) l' «ACQUEREUR»
D'AUTRE PART,**

Nota : Joindre la copie des pièces relatives à l'état civil (carte nationale d'identité, justificatif de domicile, livret de famille, contrat de mariage, contrat de PACS et/ou jugement de divorce)

Notaires

Notaire de l'opération : **Maître Katia SARRAILH**

Notaire au sein de l'office notariale SCP Pierre SARRAILH, Maritchu JAUREGUI, Katia SARRAILH-SAINT MARTIN, Jean-François LARCHER et Claire POPINEAU-LARCHER

Adresse : 1 Rue Pierre Rectoran - 64100 BAYONNE
Tél : 05.59.31.09.31

L'ACQUEREUR sera représenté par :

Maître

.....

OBJET

Par la présente, l'«ACQUEREUR» manifeste son intention d'acquérir les biens ci-après visés dans le cadre d'une Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)

Projet situé à : MIMIZAN – 5 Bis Route d'Escource.

Consistant en la construction, sur ce terrain, d'un ensemble immobilier de 78 logements au total, composé de 3 bâtiments collectifs pour un total de 55 logements, et de 23 maisons individuelles. Un bâtiment collectif est composé de 19 logements sociaux. L'ensemble du programme est plus amplement décrit par le plan du(des) lot(s) annexé(s) à la présente. Il est ici précisé que le plan pourra être modifié par le VENDEUR, notamment pour des raisons de contraintes techniques/administratives.

- Parcelle cadastrée : N N°705
- Permis de construire : PC N°040 184 21M0217 obtenu le 13/01/2022
- Nombre de logements : 78

Nom du conseiller commercial : _____

Agence : _____ Date de signature de l'intention d'acquérir : _____

La présente lettre d'intention d'achat a pour objet de définir les modalités d'achat envisagées à ce stade et d'organiser les différentes étapes qui aboutiraient à l'acquisition du bien désigné ci-dessous.

La vente ne sera légalement constituée qu'à la signature du contrat de réservation et sous réserve de la réalisation des conditions suspensives qui y seront mentionnées.

Désignation des lots objets de la présente lettre d'intention d'achat :

N° commercial	Niveau	Typologie	Surface globale prévisionnelle	Extérieur	Prix de vente HT honoraires inclus	Prix de vente TTC* honoraires inclus
TOTAL						

* TVA incluse (taux de 20% en vigueur à ce jour).

1. Délai prévisionnel de la signature du contrat de réservation : dans les 8 jours qui suivent la signature des présentes,
2. Délai prévisionnel de la signature de l'acte de vente (VEFA) : dans les 4 mois qui suivent la signature du contrat de réservation.
3. Date prévisionnelle d'achèvement des travaux : 2^{ème} trimestre 2024

Il est précisé qu'un échéancier de paiement du prix ci-dessus sera indiqué dans les actes à venir (contrat de réservation et acte authentique de VEFA).

Destination du bien :

- Résidence principale
- Résidence secondaire
- Investissement locatif
- Investissement PINEL
- Autre

Informations financement :

- Montant emprunté de : _____ € au taux maximum de : _____ % (hors assurance)

Sur une durée maximum de : ____ années auprès de l'organisme : _____ (ou tout autre organisme de prêt pouvant se substituer)

- Paiement comptant :
 - Provenant de la vente d'un bien :
 - compromis signé Compromis en cours de signature Bien à la vente
 - d'épargne disponible
 - Autre (préciser) : _____

Commentaires :

Dépôt de garantie :

L'ACQUEREUR versera au plus tard dans les QUATRE (4) jours ouvrés suivants la signature du contrat de réservation par virement la somme de.....

- 1500 € (MILLE CINQ CENT EUROS) pour achat de- 300 000 €
- 3000 € (TROIS MILLE EUROS) pour achat entre 300 000 € et 500 000 €
- 5000 € (CINQ MILLE EUROS) pour achat entre 500 000 € et 800 000 €
- 8000 € (HUIT MILLE EUROS) pour achat supérieur à 800 000 €

sur le compte ouvert à la Caisse des Dépôts et Consignations au nom de l'office notarial de Maître SARRAILH Notaire de l'opération, qui en sera constitué séquestre dans les termes des articles 1956 et suivants du Code civil

Conditions essentielles et déterminantes de la vente des biens objet des présentes :

- Acquisition définitive par le VENDEUR du terrain, assiette du projet dont dépendront les biens objet des présentes,
- Obtention des autorisations d'urbanisme purgés de tous recours et retrait nécessaires à la réalisation du projet immobilier

Commentaires :

.....
.....
.....
.....
.....

Fait en -----exemplaires
Sur -----pages
A-----le-----

LE VENDEUR	L'ACQUEREUR * <i>« lu et approuvé, bon pour attention d'achat »</i>

* signature précédée de la mention ci-dessus de chaque acquéreur en cas de pluralité

Annexe :

- Plan des Biens

NOTICE D'INFORMATION PRECONTRACTUELLE

Art. L.111-1 et R111.1 du code de la consommation

1) RESERVANT-VENDEUR

La SCCV MIMIZAN ESCOURCE société civile de construction vente au capital de 1 000 €, dont le siège social est à BORDEAUX (33) 7 rue Crozilhac, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous

Votre service clientèle : le CLUB BY IDEAL Tél : 05.35.32.01.12

Courriel : leclub.anglet@ideal-groupe.com

2) BIENS RESERVES

❑ un appartement type comportant pièces principales, cuisine, salle(s) de bain, WC,

❑ Maison depièces principales

N°sur le plan prévisionnel de vente qui sera annexé au contrat de réservation

Bât. :Escalier :Etage :

Surface habitable prévisionnelle..... m² (environ)

Un jardin d'une superficie de m² en jouissance privative ou lot n°

Annexes :

Parking (s) N°sur le plan prévisionnel de vente qui sera annexé au contrat de réservation, niveau

Cave(s) N°sur le plan prévisionnel de vente qui sera annexé au contrat de réservation niveau

Autres :

Les places de stationnement relèvent de la catégorie A de la norme NF P 91-120.

En cas de Biens en copropriété : et les tantièmes de propriété du sol et des quote parts de parties communes afférentes aux locaux ci-dessus désignés.

Dans l'ensemble immobilier dénommé « Le Clos de la Mayade » de 78 logements au total, composé de 3 bâtiments collectifs pour un total de 55 logements, et de 23 maisons individuelles. Un bâtiment collectif est composé de 19 logements sociaux. Le tout comportant environ 5 409 m² de surface de plancher.

3) PRIX ET MODALITES DE REGLEMENT

3.1 Prix

La vente, si elle se réalise, sera consentie et acceptée moyennant le prix global, non actualisable et non révisable, HORS TAXES de€
(.....)

Auquel s'ajoutera la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur au jour de la signature de l'acte authentique de vente.

TVA : 5,5%^(*) ou 20% (* voir annexe)

Le prix de vente ne comprend pas les frais, droits et honoraires d'actes notariés, de publicité foncière et d'établissement du règlement de copropriété qui seront supportés par le RÉSERVATAIRE lors de la signature de l'acte définitif, ainsi que le cas échéant, les frais se rapportant aux prêts sollicités par le RÉSERVATAIRE, les travaux modificatifs demandés par le RÉSERVATAIRE et acceptés par le RESERVANT, des frais liés à l'ASL et à la copropriété (constitution et charges).

Le montant de la T.V.A. s'établit à la somme de €, de sorte que le prix global toutes taxes comprises de la vente réservée aux présentes ressort à la somme de €.

Étant convenu que le RÉSERVATAIRE s'engage à payer au RÉSERVANT chacune des fractions du prix hors taxes, conformément à l'échéancier qui sera indiqué dans le contrat de réservation, augmentée de la T.V.A. au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Ainsi toute variation du taux de la taxe sur la valeur ajoutée rendue applicable à la vente en état futur d'achèvement pouvant découler des présentes, sera supportée par le RÉSERVATAIRE ou lui bénéficiera.

3.2 Modalités de règlement

Le prix sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Les appels de fonds successifs se feront selon l'échelonnement prévu contractuellement, sans pouvoir excéder les plafonds prévus par la loi et reproduits ci-dessous :

- 35 % du prix à l'achèvement des fondations ;
- 70 % à la mise hors d'eau ;
- 95 % à l'achèvement de l'immeuble ;
- le solde sera payable à la mise à disposition.

4) DEPOT DE GARANTIE

Montant :

- 1500 € (MILLE CINQ CENT EUROS) pour achat de - 300 000 €
- 3000 € (TROIS MILLE EUROS) pour achat entre 300 000 € et 500 000 €
- 5000 € (CINQ MILLE EUROS) pour achat entre 500 000 € et 800 000 €
- 8000 € (HUIT MILLE EUROS) pour achat supérieur à 800 000 €

Virement bancaire dans les quatre (4) jours ouvrés à compter de la date de signature du contrat de réservation sur le compte bancaire du notaire de l'opération, Maître Maître Katia SARRAILH, domicilié 1 Rue Pierre Rectoran - 64100 BAYONNE dont le RIB figure ci-dessous :

Code Banque 40031	Code guichet 00001	N° de compte 0000145370K	Clé RIB 50
IBAN FR0440031000010000145370K50			
BIC CDCGFRPPXXX			
Compte N°0000145370K SCP SARRAILH JAUREGUI SARRAILH-SAINT MARTIN LARCHER POPINEAU NOTAIRES ASSOCIES 1 RUE PIERRE RECTORAN 64100 BAYONNE			

À défaut de versement du dépôt de garantie dans le délai susvisé, le contrat de réservation sera résolu de plein droit, si bon semble au RÉSERVANT.

Ce dépôt de garantie sera régi par les articles R 261-28 à R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation.

5) DELAI ET MODALITES DE LIVRAISON

Sous réserve de l'obtention des autorisations administratives requises, et sauf cas de force majeure ou toute cause légitime de suspension du délai d'achèvement et de livraison prévue contractuellement, le délai prévisionnel d'achèvement de l'immeuble dans lequel se situe le bien décrit ci-dessus interviendra au plus tard le 3^{ème} trimestre 2024, soit le 30 septembre 2024.

Sous réserve des stipulations mentionnées dans l'acte de vente, le consommateur est informé qu'un courrier lui sera adressé lui indiquant la date de livraison de son bien et les conditions dans lesquelles il pourra en prendre possession.

Il sera procédé à la visite des lieux et à l'établissement d'un procès-verbal d'état des lieux valant livraison. Les clés seront remises après signature du procès-verbal de livraison (avec ou sans réserve) et paiement intégral du prix.

6) LES GARANTIES LEGALES

Garantie d'achèvement

Le réservant fournira à l'acquéreur en l'état futur d'achèvement la garantie d'achèvement prévue par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la construction et de l'habitation.

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 biennale

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu du bon fonctionnement des éléments

d'équipement du bien vendu. Cette garantie court 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.

7) DIFFERENTS

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

Néanmoins, en vue de leur résolution amiable, le consommateur peut adresser toutes réclamations au RÉSERVANT.

À défaut d'accord entre les parties, le consommateur est informé que le RESERVANT relève du médiateur de la consommation, l'Association MEDIMMOCONSO,

1 Allée du Parc de Mesemena - Bât A - CS25222, 44505 LA BAULE CEDEX

- Email : contact@medimmoconso.fr
- Site internet : <https://medimmoconso.fr>.

8) DEMATERIALISATION

8.1 Lettre recommandée avec accusé de réception électronique

Les parties acceptent l'envoi de tout document relatif au contrat de réservation par lettre recommandée électronique prévue par l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques (CPCE) et de son décret d'application n° 2018-347 du 9 mai 2018 ci-après rappelé pour partie :

Article L 100 CPCE :

« I. – L'envoi recommandé électronique est équivalent à l'envoi par lettre recommandée, dès lors qu'il satisfait aux exigences de l'article 44 du règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur et abrogeant la directive 1999/93/CE. Dans le cas où le destinataire n'est pas un professionnel, celui-ci doit avoir exprimé à l'expéditeur son consentement à recevoir des envois recommandés électroniques.

Le prestataire peut proposer que le contenu de l'envoi soit imprimé sur papier puis acheminé au destinataire dans les conditions fixées au livre 1er du présent code.

II. – Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article, notamment :

1° Les exigences requises en matière :

- a) D'identification de l'expéditeur et du destinataire ;*
- b) De preuve du dépôt par l'expéditeur des données et du moment de ce dépôt ;*
- c) De preuve de la réception par le destinataire ou son mandataire des données transmises et du moment de cette réception ;*
- d) D'intégrité des données transmises ;*
- e) De remise, le cas échéant, de l'envoi recommandé électronique imprimé sur papier ;*

2° Les informations que le prestataire d'un envoi recommandé électronique doit porter à la connaissance du destinataire ;

3° Le montant de l'indemnité forfaitaire due par le prestataire dont la responsabilité est engagée, en cas de retard dans la réception, de perte, extraction, altération ou modification frauduleuse des données transmises lors de la prestation. »

La société AR24 SAS dont le siège social est à PARIS (75008) 85 Boulevard de Courcelles et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro SIREN 809 480 122 est valablement désignée comme tiers chargé de l'acheminement dudit courrier électronique.

Le consommateur est informé du fait que le tiers chargé de l'acheminement l'informer, par courrier électronique, qu'une lettre recommandée électronique va lui être envoyée et qu'il a la possibilité, dans un délai de 15 jours à partir du lendemain de l'envoi de cette information de l'accepter ou de la refuser.

Le consommateur donne notamment son accord pour que la notification du projet de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement conformément aux dispositions de l'article R261-30 du Code la construction et de l'habitation, lui soit faite par lettre recommandée électronique répondant aux exigences de l'article 1367 du code civil, à l' (aux) adresse(s) indiquée(s) dans les CONDITIONS PARTICULIÈRES du contrat de réservation.

Le consommateur reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du(des) compte(s) e-mail indiqué(s) ci-dessus, tant pour son accès et sa gestion que la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder. Le consommateur s'engage à communiquer tout changement d'adresse email, à ne pas filtrer les notifications, ainsi qu'à avoir une boîte email disposant de suffisamment d'espace libre pour recevoir lesdites notifications. Il s'engage également à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif du (des) compte(s) e-mail indiqués ci-dessus. Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par lui au travers de son (ses) compte(s) e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de sa responsabilité exclusive.

8.2 Signature électronique

Dans l'hypothèse où le contrat de réservation et ses annexes seraient signés numériquement, les signataires conviennent que le contrat soit établi sur support électronique par le biais du service www.docusign.fr, reconnaissant à cette signature électronique la même valeur que sa signature manuscrite et pour conférer date certaine à celle attribuée à la signature du présent contrat par le service www.docusign.fr,

La procédure de signature électronique requiert : un numéro de portable par signataire, une adresse mail par signataire et d'être en mesure de scanner ou photographier une pièce d'identité - carte d'identité ou passeport.

La procédure de signature électronique est la suivante : le RESERVATAIRE adresse le document à signer via DocuSign (y compris les annexes si nécessaire) et le signataire reçoit un mail de DocuSign l'invitant à signer le document en cliquant sur un lien, il télécharge sa pièce d'identité, laquelle est validée en quelques secondes et le document à signer apparaît alors à l'écran, et peut être téléchargé. Après avoir validé le document et les conditions générales DocuSign, le signataire peut cliquer sur le bouton « signer ». Un code reçu par SMS doit être renseigné afin de valider définitivement la signature. Le site propose soit une signature « texte » par défaut (affichant le prénom et le nom) qui ne demande aucune manipulation, soit de dessiner sa propre signature. La procédure est alors terminée, le document signé est téléchargeable par le signataire et nous est transmis automatiquement.

Le//

A Heures.....

Signature(s) RESERVATAIRE

« Lu et approuvé – bon pour
information »