

**CONTRAT
PRELIMINAIRE**



RÉSIDENCE :
VILLE :

N° LOGEMENT :
N° DE PARKING :
N° DE GARAGE :

NOM DU RÉSERVATAIRE :	NOM DU CO-RÉSERVATAIRE :
PRÉNOM :	PRÉNOM :
TÉLÉPHONE :	TÉLÉPHONE :

ANNEXES OBLIGATOIRES :

OPTIONS :	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
TVA RÉDUITE :	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON

PARTIES AU CONTRAT

La Société EDELIS, Société par Actions Simplifiée, au capital de 25 799 500,00 euros, dont le siège social est situé 40 Rue d'Arcueil, Bâtiment Miami - RUNGIS (94150), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil, sous le numéro 338 434 152, agissant tant pour elle-même que, le cas échéant, pour ses filiales :

La société :

Ci-après représentée par :

La société

elle-même représentée par Monsieur ou Madame

Ci-après dénommé "LE RÉSERVANT", d'une part,

Et

	Réservataire	Co-Réservataire
Nom M.,Mme, Mlle (1)
Nom de jeune fille
Prénom
Né(e) le
À
Nationalité
Adresse
Code Postal
Ville
Tél. Domicile
Tél. Bureau
Tél.Portable
E-Mail
Profession
Revenus annuels
Situation familiale
Nombre d'enfants

(1) Barrer les mentions inutiles.

Ci-après dénommé «LE RÉSERVATAIRE», d'autre part,

Sont convenues et arrêtées les conditions selon lesquelles l'immeuble ci-après désigné est réservé, dans le cadre des dispositions légales en vigueur.

Régime matrimonial adopté :

- | | |
|--|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Communauté légale | <input type="checkbox"/> Célibataire |
| <input type="checkbox"/> Séparation de biens | <input type="checkbox"/> Divorcé(e) |
| <input type="checkbox"/> PACS | <input type="checkbox"/> Veuf(ve) |

Date de mariage :

Lieu de mariage :

Date du contrat de mariage :

Nom et adresse du notaire l'ayant reçu :

En cas de divorce ou de séparation de corps :

Date du jugement :

Tribunal de Grande Instance

de.....

Date de décès du conjoint :

Le réservataire pourra se substituer toute personne morale sous la condition de rester solidaire du substituant pour l'ensemble des conditions et obligations stipulées au présent contrat et aux termes de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement s'il se réalise.

De même, le Réserveur se réserve la faculté de substituer toute société qui reprendra les obligations identiques à celles qu'il a souscrites aux présentes.

Les informations recueillies par le présent formulaire ainsi qu'en cours d'exécution du présent contrat par la Société EDELIS, font l'objet d'un traitement automatisé de données à caractère personnel concernant le RÉSERVATAIRE, dont l'utilisation est soumise aux dispositions :

- Du Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données « RGPD »,
- De la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'Informatique, aux Fichiers et aux Libertés modifiée. Ces traitements de données à caractère personnel figurent au registre des activités de traitement de la Société EDELIS sise 33-43 avenue Georges Pompidou – CS 23179 – 31131 BALMA CEDEX. Les finalités des traitements pour lesquels les informations sont collectées sont la gestion et le suivi de votre relation contractuelle avec la Société EDELIS. Ce traitement permet à la Société EDELIS de réaliser des études et des analyses visant à améliorer les produits et services qu'elle propose, de gérer et suivre les prises de contact par e-mail ou tout autre moyen de communication, l'envoi de prospections commerciales et propositions d'offres susceptibles de vous intéresser. La base juridique de ce traitement est l'exécution du présent contrat. EDELIS partagera certaines informations avec ses prestataires, qualifiés de « sous-traitants » au sens de la réglementation précitée (par exemple pour la fourniture d'infrastructures d'hébergement informatique) ainsi qu'avec les destinataires suivants : Société en charge de la maîtrise d'ouvrage de l'opération de promotion immobilière, Offices notariaux, Partenaires bancaires et assurantiels du promoteur, syndic, réseaux commerciaux. Dans tous les autres cas, les données à caractère personnel ne pourront pas faire l'objet d'une divulgation à un tiers sans le consentement préalable du Réserveur.

Ces données à caractère personnel sont conservées pour les durées suivantes :

- Les données nécessaires à la gestion de la relation commerciale sont conservées pour une durée de 10 ans à compter de la réception de la Résidence, marquant le point de départ des garanties légales (cf. articles 1792 et suivants du Code civil).
- Les données utilisées à des fins de prospections commerciales sont conservées pendant une durée de 3 ans à compter de la fin de la relation commerciale,
- Les données nécessaires à l'envoi d'invitations aux programmes et animations organisées par la Société EDELIS sont conservées jusqu'au désabonnement du RÉSERVATAIRE à la liste de diffusion et au maximum un an.

Article 1 : DÉSIGNATION DES BIENS RÉSERVÉS

LE RÉSERVANT s'oblige vis-à-vis du RÉSERVATAIRE à lui offrir de préférence à tout autre, la faculté d'acquérir dans le cadre juridique d'une vente en l'état futur d'achèvement, le bien ci-après désigné, conforme aux plans et à la notice descriptive sommaire annexés au présent contrat. Le RÉSERVATAIRE déclare parfaitement connaître la situation de l'immeuble que le RÉSERVANT se propose d'édifier.

Programme :

Ville :

Désignation	N°lot	Bât	Type	Étage	Surface
Appartement					
Maison					
Parking :					
- Aérien*					
- Couvert*					
- Sous-Sol*					
Box* – Garage*					
Balcon* -					
Terrasse*					
Jardin –					
Parcelle*					
Cave* - Cellier					

**Barrer les mentions inutiles.*

S'agissant de la réservation d'un lot d'une résidence encore au seul stade de projet, le RÉSERVANT se réserve la possibilité d'apporter des améliorations aux biens mis en commercialisation. Dans ce cadre, le RÉSERVANT s'engage à informer LE RÉSERVATAIRE dans les meilleurs délais des modifications substantielles touchant le bien réservé. Cet ensemble immobilier sera placé sous le régime de la copropriété résultant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et des textes subséquents.

Les différences de moins 5% des superficies et des côtes exprimées dans les plans annexés aux présentes, relatives aux locaux principaux ou à leurs accessoires (stationnements, caves) seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder de réclamations.

Il est rappelé que le RÉSERVANT n'envisage qu'une opération de réservation, à suivre d'une vente par acte authentique des biens réservés aux présentes. La responsabilité du RÉSERVANT ne saurait en aucun cas être recherchée à raison de tous conseils et/ou contrats souscrits par le RÉSERVATAIRE auprès d'un tiers concernant les aspects personnalisés juridiques, financiers et fiscaux et les garanties attachées de son opération immobilière (Notamment contrat de gestion locative, garanties locatives, garantie revente, etc...).

Parallèlement, si le RÉSERVATAIRE souhaite opter pour un dispositif fiscal de faveur, le RÉSERVATAIRE reconnaît avoir pris connaissance que le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales sauf s'il en est autrement disposé par la réglementation en vigueur.

Article 2 : DÉLAIS

L'acte authentique de vente qui sera la suite ou la conséquence des présentes sera établi par Maître....., Notaire à..... et en présence de Maître (Notaire du (des) RÉSERVATAIRE(S)).

L'acte authentique de vente sera signé au plus tard dans un délai de 1 mois suivant la réalisation de la dernière des conditions suspensives indiquées à l'article 9.

Sauf intempéries, grèves, défaillances d'entreprises, guerres, émeutes, troubles résultant d'épidémies, infections endémiques, pandémies, catastrophes naturelles déclarées ou autres événements constituant un cas de force majeure tels qu'ils seront repris dans les actes authentiques de vente (cahier des charges), la date prévisionnelle de livraison est fixée autrimestre de l'année..... Cette date prévisionnelle pourra être recalée jusqu'à l'acte authentique de vente en fonction de l'avancement réel de l'opération. Le RÉSERVANT en informera le RÉSERVATAIRE au plus tard lors de la notification du projet d'acte de vente notarié.

Article 3 : DÉPÔT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie, d'un montant de€ (2% du montant du prix de vente total TTC), devra être versé sur le compte de l'étude....., Notaire à....., selon le RIB ci-joint, dans les 8 jours suivant l'expiration du délai de rétractation prévu par l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. À défaut, le RÉSERVANT pourra, si bon lui semble, considérer les présentes comme nulles et non avenues, sans indemnité de part ni d'autre. Le dépôt de garantie sera déposé sur un compte séquestre. Il s'imputera sur le prix convenu de la vente si celle-ci se réalise, à la signature de l'acte authentique de vente. Le RÉSERVATAIRE accepte d'ores et déjà (et sans qu'il soit besoin pour lui, de redonner son autorisation auprès du notaire en charge de recevoir le dépôt de garantie), que le RÉSERVANT conserve le dépôt de garantie, dans le cas où, bien que l'ensemble des conditions suspensives mentionnées à l'article 09 ci-après soient réalisées, le RÉSERVATAIRE ne souhaite pas signer l'acte authentique de vente.

Article 4 : PRIX

Le prix de vente consenti et accepté par les parties, ferme et définitif, T.V.A. comprise, est fixé à :

- Prix avec TVA réduite, joindre annexe obligatoire

Prix logement TTC	Prix parking TTC	Prix garage TTC	Prix total Hors options*	Prix options TTC	Prix de vente total TTC

*selon programme, le cas échéant.

.....
.....

Le taux de TVA est de 20%. En cas de variation du taux de TVA à la hausse ou à la baisse ou en cas d'application de la TVA au taux réduit (selon conditions d'éligibilité), le prix de vente sera ajusté en conséquence. Étant précisé que ce prix ne comprend pas tous les frais annexes à l'acquisition tels que les frais d'acte notariés, les frais afférents à l'établissement du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division, les statuts éventuels d'ASL, les frais d'emprunt, les frais de géomètre, les frais de travaux supplémentaires demandés par le RÉSERVATAIRE et les frais de fonctionnement de la résidence. Ces frais devront être réglés par le RÉSERVATAIRE le jour de la signature de l'acte authentique de vente, ce dont il reconnaît avoir été informé.

FRAIS ET COMMISSION DES INTERMEDIAIRES

Le réservataire déclare pour le bien ci-dessus désigné :

- demander le bénéfice de la réduction d'impôt Pinel visée à l'article 199 novovicies du CGI
- ne pas demander le bénéfice de la réduction d'impôt Pinel visée à l'article 199 novovicies du CGI

Cocher la case qui convient

Dans le cas où le réservataire déclare demander le bénéfice de la Réduction d'impôt Pinel :

Le réservataire est informé que les frais et commissions directs et indirects supportés par le Réservant sont estimés à :euros et que la part HT de ces frais et commissions, s'élève à% du prix de revient ⁽¹⁾ de ce logement (Pour mémoire l'article 1 du décret n° 2019-1426 du 20 décembre 2019 pris pour l'application du X bis de l'article 199 novovicies du code général des impôts et relatif au plafonnement des frais et commissions des intermédiaires intervenant lors d'une acquisition de logement bénéficiant de la réduction d'impôt prévue à cet article précise que le taux ne peut excéder 10 % du prix de revient,)

⁽¹⁾ Le prix de revient s'entend selon la doctrine fiscale comme le prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition : honoraires de notaire, commissions versées aux intermédiaires, taxe sur la valeur ajoutée, droits d'enregistrement le cas échéant et taxe de publicité foncière.

Article 5 : PAIEMENT DU PRIX

Sauf s'il en est disposé autrement dans l'acte authentique de vente rappelé à l'Article 2 ci-dessus, le prix sera payable après la signature de l'acte authentique de vente en fonction de l'avancement des travaux de la façon suivante :

- Début des travaux à savoir début de démolition, défrichage, aplanissement, remblais (déduction faite du dépôt de garantie)	25%	Cumul 25%
- Au début des fondations	5%	30%
- Aux fondations achevées	5%	35%
- À l'élévation des murs	30%	65%
- Au hors d'eau	5%	70%
- Au hors d'air	20%	90%
- À l'achèvement des travaux	5%	95%
- À la livraison	5%	100%

Article 6 : FINANCEMENT

- **Apport Personnel** : Le montant de l'apport personnel est de €.
- **Avec Prêt(s)** : Le RÉSERVATAIRE déclare avoir l'intention, pour financer l'acquisition des biens réservés, de solliciter un ou plusieurs prêts d'un montant de €.

Il s'engage à déposer la ou les demandes de prêts auprès des organismes prêteurs de son choix dans un délai de 15 jours à compter de la réception de son contrat qui lui aura été transmis par courrier recommandé, et à en justifier auprès du Réservant dans un délai de 10 jours suivant la date de dépôt et/ou d'envoi du dossier complet aux établissements bancaires. Si le ou les prêts n'étaient pas obtenus dans un délai de trois mois à compter de la date du présent contrat, LE RÉSERVANT pourra se prévaloir de sa caducité en notifiant sa décision au RÉSERVATAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception.

De même, le RÉSERVATAIRE s'engage à notifier au RÉSERVANT les offres ou refus de prêts en réponse à ses demandes dans les 15 jours de leur obtention. Pour le cas où ce ou ces prêts ne seraient pas obtenus, le dépôt

de garantie sera restitué dans un délai de deux mois au RÉSERVATAIRE s'il adresse au RÉSERVANT par lettre recommandée avec accusé de réception, et dans les délais prévus, une demande de remboursement justifiant de la non-obtention de son prêt par une attestation émanant de l'organisme prêteur. Cette attestation devra préciser la date de demande du prêt et la date de refus du prêt, la situation du logement (résidence et N° du lot) pour lequel la demande a été faite et le montant demandé. A défaut de réception du refus bancaire dans les formes et délais impartis, le dépôt de garantie restera acquis au RÉSERVANT, ce que le RÉSERVATAIRE accepte dès à présent.

Dans le cas où le RÉSERVATAIRE ne respecterait pas l'un ou l'autre de ces engagements et si le défaut de prêt résulte de la faute du RÉSERVATAIRE (non-respect des délais énoncés ci-dessus, refus de fournir les justificatifs nécessaires ou refus sans motif légitime de l'offre reçue), le dépôt de garantie restera acquis au RÉSERVANT en application de l'article 1304-2 du Code Civil suivant lequel « Est nulle l'obligation contractée sous une condition dont la réalisation dépend de la seule volonté du débiteur. Cette nullité ne peut être invoquée lorsque l'obligation a été exécutée en connaissance de cause. » Il conviendra en conséquence au RÉSERVATAIRE d'apporter la preuve qu'il a bien effectué les démarches nécessaires à la levée de la condition dans les délais impartis.

- **Sans Prêt** : LE RÉSERVATAIRE déclare ne pas avoir l'intention, pour financer l'acquisition des biens réservés, de solliciter un prêt. En conséquence, il déclare ne pas soumettre la réalisation des présentes à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt et appose ci-après la mention manuscrite prévue par la loi :
« Je soussigné, M., Mme, déclare effectuer cette acquisition sans recourir à aucun prêt.

Je reconnais avoir été informé 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 ».

RÉSERVATAIRE : Mention manuscrite (hypothèse financement sans prêt)

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

Signature du réservataire

.....

CO-RÉSERVATAIRE : Mention manuscrite (hypothèse financement sans prêt)

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

Signature du co-réservataire

.....

Dans l'hypothèse d'un paiement partiellement constitué par des fonds propres, le réservataire s'engage à verser ces fonds en priorité et ce, lors des appels de fonds successifs.

Article 7 : TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

Le transfert de propriété de l'immeuble aux différents stades d'achèvement de celui-ci est subordonné à la signature de l'acte authentique de vente. L'entrée en jouissance du RÉSERVATAIRE est conditionnée par l'achèvement de l'immeuble et le paiement intégral du prix stipulé. Pour des raisons de sécurité, le RÉSERVATAIRE s'oblige à ne visiter

l'immeuble réservé qu'accompagné d'une personne habilitée à cet effet par le RÉSERVANT. Dans le cas où le lot réservé s'inscrit dans une construction dont l'achèvement se déroule en plusieurs phases, le RÉSERVATAIRE accepte les désagréments liés à la continuation du chantier. Il renonce de facto à tout recours éventuel à l'encontre du RÉSERVANT.

Article 8 : FACULTÉ DE RÉTRACTATION

Bénéficiant de la possibilité de rétractation prévue par le Code de la Construction et de l'Habitation (article L.271-1), LE RÉSERVATAIRE peut se rétracter et annuler son engagement depuis la date de signature du présent contrat jusqu'à l'expiration du délai de dix jours, décompté à partir du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée avec avis de réception par laquelle LE RÉSERVANT lui notifiera le présent contrat.

La renonciation doit être notifiée au RÉSERVANT par lettre recommandée avec avis de réception, le cas échéant au moyen du formulaire détachable joint au présent contrat. Si le RÉSERVATAIRE utilise sa faculté de rétractation dans ce délai, le dépôt de garantie lui sera restitué dans un délai d'un mois. Au-delà, le dépôt de garantie est acquis au RÉSERVANT.

Article 9 : CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent contrat est consenti et accepté sous les conditions suspensives suivantes :

- Acquisition du terrain et libération des lieux dans le délai convenu pour la réalisation de l'opération,
- Obtention des autorisations administratives, dont l'arrêté de permis de construire, purgées de tout recours des tiers et de tout retrait administratif,
- Du non-usage par la collectivité publique ou tout organisme délégataire de son Droit de Préemption Urbain.
- Obtention de la Garantie Financière d'Achèvement
- Obtention du prêt par le réservataire selon les modalités et conditions prévues à l'article 6.

LE RÉSERVANT avisera LE RÉSERVATAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception de la mise en application de l'une des clauses suspensives éventuelles. Si l'une des conditions prévues ci-dessus ne pouvait pas être réalisée, le présent contrat sera considéré comme nul et de nul effet, chacune des parties étant libérée de tout engagement envers l'autre. Le RÉSERVATAIRE se verra restituer son dépôt de garantie dans un délai maximum de deux mois suivant la notification par Lettre Recommandée.

Article 10 : REMISE DE DOCUMENTS

Pièces à fournir au RÉSERVANT par le ou les RÉSERVATAIRE(S) **dans les 15 jours suivant la signature du présent contrat**, selon la situation :

- Photocopie CNI et livret de famille
- Photocopie PACS
- Photocopie contrat de mariage
- Photocopie statuts Kbis de la société de moins de 3 mois

Annexes aux présentes à parapher et signer :

- Notice descriptive sommaire prévue par l'article R 261-25 du Code la Construction et de l'Habitation,
- Plan de référence du bien réservé,
- Plan de repérage du logement,
- Plan de repérage du stationnement,
- État des risques et pollutions (ERP)

LE RÉSERVATAIRE reconnaît par la signature des présentes avoir été pleinement informé par LE RÉSERVANT, selon les articles L125-5 et R125-23 du Code de l'environnement du contenu de l'État des risques et pollutions, sous peine de résolution de la vente ou de la diminution de son prix.

- Texte des articles L. 271-1, L. 271-2, R. 261-25 à R. 261-33 du Code de la Construction et de l'Habitation, L125-5 du Code de l'Environnement, L313-1, L 313-40, L313-41 et L111-1 du Code de la Consommation
- « Fiche options » signée par le réservataire*

**Selon programme, le cas échéant.*

Article 11 : NOTIFICATIONS

Le RÉSERVANT informe le RÉSERVATAIRE que le notaire en charge du programme notifiera au RÉSERVATAIRE le projet d'acte de vente définitif avec les pièces devant lui être remises, par lettre recommandée papier avec accusé de réception ou par lettre recommandée électronique avec accusé de réception conformément aux dispositions de l'article 1367 du Code Civil et de son décret d'application 2018-347 du 9 mai 2018. Il en sera de même pour l'exécution des notifications prévues au présent contrat pour le cas où ce procédé serait utilisé par le RÉSERVANT. À cette fin, le RÉSERVATAIRE déclare expressément accepter de recevoir par voie électronique le présent contrat de réservation et/ou ledit projet d'acte de vente ainsi que l'ensemble des pièces devant lui être remises sur la ou les adresse(s) email mentionnée(s) en seconde page dans les « Parties au contrat ».

OUI, je souhaite être notifié par voie électronique

Signature du réservataire

Signature du co-réservataire

NON, je refuse la notification électronique et souhaite recevoir la notification par voie postale en RAR

Signature du réservataire

Signature du co-réservataire

Si plusieurs réservataires utilisent la même adresse e-mail, chacun déclare avoir un accès à ladite boîte e-mail et lesdits réservataires se donnent pouvoir réciproque pour retirer la lettre recommandée électronique.

Le RÉSERVATAIRE reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a indiqué ci-dessus, tant pour son accès et sa gestion que la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder. Le RÉSERVATAIRE s'engage à signaler au RÉSERVANT immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail. Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par le RÉSERVATAIRE au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par le RÉSERVATAIRE et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

Article 12 : TRAVAUX MODIFICATIFS

Le RÉSERVATAIRE qui souhaiterait des modifications techniques pourra prendre contact avec le RÉSERVANT dans les meilleurs délais pour convenir d'un rendez-vous de mise au point de son dossier et se faire communiquer les conditions de réalisation, de gestion et de paiement des travaux modificatifs.

La possibilité de réaliser des travaux modificatifs est subordonnée à l'accord exprès du Maître d'œuvre et du RÉSERVANT qui pourront, le cas échéant, les refuser notamment en raison des contraintes techniques ou de chantier et ceci, sans avoir à en justifier au RÉSERVATAIRE. Il est bien précisé que les modifications ne peuvent toucher que les aménagements intérieurs et que les parties suivantes ne peuvent pas être modifiées : façades, circulations communes, ascenseurs, colonnes de ventilation, évacuations diverses autres que privatives, alimentations en eau et électricité autres que privatives, implantation des surfaces d'habitation et de services, éléments porteurs de l'édifice, menuiseries extérieures, balcons et terrasses, et d'une façon générale, tout élément touchant au respect du permis de construire et des règles de construction. Ainsi, le RÉSERVATAIRE reconnaît expressément que ses demandes de travaux modificatifs pourront ne pas être acceptées et de ce fait, ne peuvent constituer une condition déterminante de sa réservation.

En outre, le RÉSERVATAIRE renonce à invoquer tout retard dans la production de plans modifiés, devis, chiffrage,

pour ne pas signer l'acte authentique dans les délais légaux. Toute demande de travaux modificatifs, à les supposer réalisables, donnera lieu à l'établissement d'un devis. En cas d'acceptation, le client devra, dans un délai d'1 mois suivant l'envoi du devis, le retourner signé, accompagné du règlement par chèque de l'acompte demandé, qui sera encaissé au plus tôt, le jour de la signature de l'acte authentique.

Passé ce délai sans retour, le devis sera considéré comme sans suite. Ces travaux ne pourront être mis en œuvre que lorsque l'acte authentique de vente aura été régularisé et sous réserve que les documents techniques et les devis relatifs auxdits travaux aient été acceptés sans réserve dans le délai et aux conditions impartis.

En outre, il est rappelé que la réalisation de ces travaux modificatifs peut générer une prolongation du délai contractuel de livraison dans les conditions qui seront précisées par le maître d'œuvre et reprises dans le devis.

Enfin, toute demande de travaux modificatifs peut être susceptible de donner lieu au paiement de frais de dossiers.

Article 13 : GARANTIES LÉGALES

- Garantie des vices au sens et dans les termes des articles 1642-1, 1646-1 et 1648, alinéa 2 du Code Civil,
- Garanties résultant des articles 1792 et suivants du code civil (Garantie de Parfait Achèvement, décennale et biennale auxquelles sont tenus les constructeurs),
- Garantie d'isolation phonique résultant de l'article 111-11 du Code de la Construction et de l'Habitation

Article 14 : MODALITÉS DE LIVRAISON

La livraison des biens objets de la vente qui serait la suite du contrat de réservation, aura lieu lors d'une visite contradictoire à laquelle le vendeur invitera l'acquéreur et au cours de laquelle il sera constaté : l'achèvement desdits biens, la remise des clefs à l'acquéreur et le paiement du solde de prix de vente. Lors de cette visite, il sera signé un procès-verbal de livraison mentionnant le cas échéant, les réserves émises par l'Acquéreur à cette occasion.

Les annexes liées au programme forment partie intégrante et indivisible du présent contrat.

Fait en autant d'exemplaires que de parties :

- Le premier devant être notifié par LE RÉSERVANT au(x) RÉSERVATAIRE(S) après signature et par courrier recommandé avec avis de réception.
- Le second étant conservé par LE RÉSERVANT

À, Le

LE RÉSERVANT Pour la société EDELIS	LE(S) RÉSERVATAIRE(S)
--	-----------------------

← **Article R 261-25 du Code de la Construction et de l'Habitation**

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 R 261-26 du Code de la Construction et de l'Habitation**

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 réservataire 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.

← **Article R 261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation**

Le contrat préliminaire est établi par écrit ; un exemplaire doit en être remis au réservataire avant tout dépôt de fonds. Il doit obligatoirement reproduire les dispositions des articles R.261-28 à R.261-31.

← **Article R 261-28 du Code de la Construction et de l'Habitation**

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 du Code de la Construction et de l'Habitation**

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 du Code de la Construction et de l'Habitation**

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

← **Article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation**

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 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 d'une 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 compter 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

dater de cette demande.

← **Article R 261-32 du Code de la Construction et de l'Habitation**

Les ventes à terme ou en l'état futur d'achèvement prévues au premier alinéa de l'article L.261-9 sont celles qui auront été conclues après le 6 janvier 1967, conformément aux dispositions des articles 1601-2 et 1601-3 du Code civil reproduits aux articles L.261-2 et L.261-3 du présent code.

← **Article R 261-33 du Code de la Construction et de l'Habitation**

Pour l'application du deuxième alinéa de l'article L.261-21, le vendeur peut justifier du commencement des travaux par tous moyens et notamment par l'attestation d'un architecte.

← **Article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation**

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.

← **Article L 271-2 du Code de la Construction et de l'Habitation**

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 et le contrat préliminaire prévu à l'article L.261-15 du code de la construction et de l'habitation, ayant pour objet de constater l'une des opérations mentionnées au 1° de l'article L.313-1, doit indiquer

de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours. Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus.

← Article L 111-1 du Code de la Consommation

Avant que le consommateur ne soit lié par un contrat de vente de biens ou de fourniture de services, le professionnel communique au consommateur, de manière lisible et compréhensible, les informations suivantes :

- 1° Les caractéristiques essentielles du bien ou du service, compte tenu du support de communication utilisé et du bien ou service concerné ;
- 2° Le prix du bien ou du service, en application des articles L.112-1 à L.112-4 ;
- 3° En l'absence d'exécution immédiate du contrat, la date ou le délai auquel le professionnel s'engage à livrer le bien ou à exécuter le service ;
- 4° Les informations relatives à son identité, à ses coordonnées postales, téléphoniques et électroniques et à ses activités, pour autant qu'elles ne ressortent pas du contexte ;
- 5° S'il y a lieu, les informations relatives aux garanties légales, aux fonctionnalités du contenu numérique et, le cas échéant, à son interopérabilité, à l'existence et aux modalités de mise en œuvre des garanties et aux autres conditions contractuelles ;
- 6° La possibilité de recourir à un médiateur de la consommation dans les conditions prévues au titre Ier du livre VI.

La liste et le contenu précis de ces informations sont fixés par décret en Conseil d'État.

Les dispositions du présent article s'appliquent également aux contrats portant sur la fourniture d'eau, de gaz ou d'électricité, lorsqu'ils ne sont pas conditionnés dans un volume délimité ou en quantité déterminée, ainsi que de chauffage urbain et de contenu numérique non fourni sur un support matériel. Ces contrats font également référence à la nécessité d'une consommation sobre et respectueuse de la préservation de l'environnement.

← Article L 313-1 du Code de la Consommation

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent :

1° Aux contrats de crédit, définis au 6° de l'article L.311-1, destinés à financer les opérations suivantes :

- a) Pour les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation :
 - leur acquisition en propriété ou la souscription ou l'achat de parts ou actions de sociétés donnant vocation à leur attribution en propriété, y compris lorsque ces opérations visent également à permettre la réalisation de travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien de l'immeuble ainsi acquis ;
 - leur acquisition en jouissance ou la souscription ou l'achat de parts ou actions de sociétés donnant vocation à leur attribution en jouissance, y compris lorsque ces opérations visent également à permettre la réalisation de travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien de l'immeuble ainsi acquis ;
 - les dépenses relatives à leur construction ;
- b) L'achat de terrains destinés à la construction des immeubles mentionnés au a) ci-dessus ;

2° Aux contrats de crédit accordés à un emprunteur défini au 2° de l'article L.311-1, qui sont garantis par une hypothèque, par une autre sûreté comparable sur les biens immobiliers à usage d'habitation, ou par un droit lié à un bien immobilier à usage d'habitation. Ces contrats ainsi garantis sont notamment ceux destinés à financer, pour les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, les dépenses relatives à leur réparation, leur amélioration ou leur entretien ;

3° Aux contrats de crédit mentionnés au 1°, qui sont souscrits par les personnes morales de droit privé, lorsque le crédit accordé n'est pas destiné à financer une activité professionnelle, notamment celle des personnes morales qui, à titre habituel, même accessoire à une autre activité, ou en vertu de leur objet social, procurent, sous quelque forme que ce soit, des immeubles ou fractions d'immeubles, bâtis ou non, achevés ou non, collectifs ou individuels, en propriété ou en jouissance.

← Article L 313-40 du Code de la Consommation

L'acte écrit, y compris la promesse unilatérale de vente acceptée

si le prix sera payé directement ou indirectement, même en partie, avec ou sans l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par les sections 1 à 5 du présent chapitre.

← Article L 313-41 du Code de la Consommation

Lorsque l'acte mentionné à l'article L. 313-40 indique que le prix est payé, directement ou indirectement, même partiellement, à l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par les dispositions des sections 1 à 5 et de la section 7 du présent chapitre, cet acte est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assurent le financement. La durée de validité de cette condition suspensive ne peut être inférieure à un mois à compter de la date de la signature de l'acte ou, s'il s'agit d'un acte sous seing privé soumis à peine de nullité à la formalité de l'enregistrement, à compter de la date de l'enregistrement.

Lorsque la condition suspensive prévue au premier alinéa n'est pas réalisée, toute somme versée d'avance par l'acquéreur à l'autre partie ou pour le compte de cette dernière est immédiatement et intégralement remboursable sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit.

← Article L125-5 du Code de l'Environnement

I. Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques.

II. En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L145-1 et L145-2 du code de commerce.

III. Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L125-2 ou de l'article L128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI. Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

VII. Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L323-14 et L411-37 du code rural et de la pêche maritime.

← Recours au médiateur

Pour tout litige avéré pouvant intervenir dans votre relation contractuelle avec la société EDELIS, et après avoir épuisé les possibilités offertes par les services en charge des Relations Clients, vous pouvez recourir aux services du médiateur de la consommation : MEDIMMOCONSO - 3 Avenue Adrien Moisant - 78400 CHATOU, ou depuis son site internet <http://medimmoconso.fr/> à l'adresse mail : contact@medimmoconso.fr

ANNULATION DE RÉSERVATION (ARTICLE L.271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION)

Conditions :

Compléter et signer ce formulaire.

L'envoyer par Lettre Recommandée avec Avis de Réception en utilisant l'adresse suivante :

EDELIS

33-43 Avenue Georges Pompidou

CS 23179

31131 BALMA CEDEX

RÉSERVATAIRE

Je vous notifie par la présente ma rétractation du contrat portant sur

la vente du bien ci-dessous :

Nature du bien : Dans le programme.....

.....,

le lot n°.....,

Contrat préliminaire signé le.....

à.....

Nom / Prénoms du Client RÉSERVATAIRE :

.....

Adresse :

.....

..... Code Postal :

Ville :

CO-RÉSERVATAIRE

Je vous notifie par la présente ma rétractation du contrat portant sur

la vente du bien ci-dessous :

Nature du bien : Dans le programme.....

.....,

le lot n°.....,

Contrat préliminaire signé le.....

à.....

Nom / Prénoms du Client RÉSERVATAIRE :

.....

Adresse :

.....

..... Code Postal :

Ville :



VOUS REMERCIE DE VOTRE CONFIANCE

(0)800 646 646

APPEL GRATUIT DEPUIS UN POSTE FIXE

relation-client@edelis.com