



# Contrat Préliminaire

## *Dispositif LMNP Censi Bouvard*

Contrat non packagé  
Lucien JONAS



**LE RÉSERVATAIRE****CONJOINT OU CO-RÉSERVATAIRE**

Nom .....  
 Nom de jeune fille .....  
 Prénoms .....  
 Date de naissance .....  
 Lieu de naissance .....  
 Adresse .....  
 .....  
 Code Postal ..... Ville .....  
 Profession .....  
 Employeur .....  
 Tél. dom. .... Tél. bureau .....  
 Tél. port. .... Fax .....  
 e-mail ..... @ .....  
 Célibataire     Marié(e)     Contrat de Mariage  
 Divorcé(e)     Séparé(e)     PACS     Veuf(ve)  
 Si marié(e), date et lieu du mariage .....  
 .....  
 Si divorcé(e), date et lieu du jugement .....  
 .....

Nom .....  
 Nom de jeune fille .....  
 Prénoms .....  
 Date de naissance .....  
 Lieu de naissance .....  
 Adresse .....  
 .....  
 Code Postal ..... Ville .....  
 Profession .....  
 Employeur .....  
 Tél. dom. .... Tél. bureau .....  
 Tél. port. .... Fax .....  
 e-mail ..... @ .....  
 Célibataire     Marié(e)     Contrat de Mariage  
 Divorcé(e)     Séparé(e)     PACS     Veuf(ve)  
 Si marié(e), date et lieu du mariage .....  
 .....  
 Si divorcé(e), date et lieu du jugement .....  
 .....

CI-APRES DENOMME(S) LE(S) RESERVATAIRE(S),  
 le Réservataire ayant la faculté de se substituer toute personne physique ou morale de son choix

**Cadre réservé au Promoteur**

et ..... au capital de ..... immatriculée sous le n° ..... RCS Montpellier représentée  
 par la Société Océanis Promotion, Société par actions simplifiée au capital de 1 000 000 d'euros, ayant son siège social à Montpellier  
 (34 070), 125 rue Gilles Martinet, identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro .....  
 ....., représentée par ....., en qualité de .....  
 .....  
 CI-APRÈS DÉNOMMÉ, LE RÉSERVANT

**Art. 1 – Objet – Désignation – Affectation**

Le Réservant confère au Réservataire qui accepte, la faculté d'acquérir dans le cadre juridique d'une vente en l'état futur d'achèvement, le bien ci-après désigné, conforme au plan et à la notice descriptive sommaire annexés au présent contrat :

Programme: **LUCIEN JONAS**..... N° lot ..... Ville : **Aulnoy les Valenciennes**..... Dép : **59** .....  
 Étage ..... Type ..... Nbre de pièces principales ..... Surface habitable approx ..... m<sup>2</sup> Stationnement .....

**Notaire du programme:** **Maître PUJOL**..... Notaire à **.NICE, 27 rue Rossini**.....

réalisera l'acte de vente du bien désigné ainsi que l'acte de prêt s'il y a lieu. La vente pourra être conclue dans les 12 mois à compter de la réception de la notification des présentes au réservataire.

**Art. 2 – Prix et modalités de paiement**

Le prix de vente est consenti et accepté pour un montant ferme et définitif de (en chiffres) .....€TVA incluse (en lettres)..... s'appliquant :

à l'appartement : .....€TTC  
 soit un prix HT de : .....  
 et une TVA calculée au taux de 19,6% de : .....

au mobilier : .....€TTC  
 soit un prix HT de : .....  
 et une TVA calculée au taux de 19,6% de : .....

Paraphe

Dans le cas où le taux de TVA viendrait à être modifié,  
 le prix de vente subirait l'incidence de cette modification

Le prix sera payé de la façon suivante :

	%	Cumul		%	Cumul
> Signature de l'acte authentique de vente	30%	30%	> Pose menuiseries intérieures et cloisons en cours	15%	85%
> Achèvement des fondations	5%	35%	> Mise hors d'air	5%	90%
> Élévation des murs	30%	65%	> Achèvement des travaux	5%	95%
> Mise hors d'eau	5%	70%	> Livraison	5%	100%

Conformément aux dispositions de l'article R261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, le prix sera payable par tranches déterminées par l'état d'avancement des travaux. Le Réserveur procédera aux différents appels de fonds directement auprès de la banque du Réserveur, appels justifiés par un certificat de l'architecte de l'opération attestant de l'avancement des travaux. Seul le dernier appel de fonds correspondant au stade livraison sera débloqué sur accord express du Réserveur. Dans le cas où, pour quelque raison que ce soit, les appels de fonds ne transiteraient pas par la banque, le Réserveur s'oblige à prendre toutes dispositions pour prévoir, par avance, les débloquages de fonds.

### Art. 3 – Date prévisionnelle de livraison

Achèvement prévisionnel de l'immeuble au sens de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

3ème trimestre 2010

### Art. 4 – Mode de financement

Le réservataire a l'intention de solliciter un ou plusieurs prêts dont les caractéristiques sommaires figurent ci-dessous, il devra justifier au réservant du dépôt d'un dossier bancaire dans les 7 jours suivant la date de ce contrat (12 jours pour les DOM).

Apport personnel : .....  
..... €  
Montant du financement : .....  
..... €

### Art. 5 – Risques naturels et technologiques

Il est ci-annexé l'état des risques naturels et technologiques en date du .....

Le réservataire reconnaît avoir été informé par le réservant de la situation des biens acquis au regard des risques naturels et technologiques.

### Art. 6 – Acte authentique

L'acte de vente sera substitué purement et simplement au présent contrat. En cas de contradiction, seules les dispositions de l'acte de vente auront effet.

### Art. 7 - Conditions particulières relatives à la location et condition de remboursement de la TVA

Le réservataire s'engage concomitamment sous peine de nullité des présentes à signer un bail commercial d'une durée minimum de ..... ans avec la société .....

Celle-ci devant offrir en plus de l'hébergement certaines prestations de services (petit déjeuner, nettoyage, fourniture de linge de maison et réception de la clientèle...) telles que définies dans l'arrêté du 14 février 1986 modifié et plus particulièrement dans son annexe II.

Le réservataire s'engage expressément à conférer tous pouvoirs à la société Axys à l'effet de faire en son nom auprès de la Recette des Impôts dont il dépend, les démarches nécessaires pour procéder aux demandes de remboursement de crédit de TVA résultant des dépenses.

Le réservataire devra fournir à l'Administration compétente toutes les justifications et les pièces nécessaires au bon établissement des dossiers fiscaux dans un délai de huit jours de la demande qui pourrait lui être faite.

### Annexes au présent contrat de réservation :

- ◆ Descriptif technique sommaire
- ◆ Descriptif mobilier
- ◆ Plan détaillé du lot
- ◆ Plan de masse
- ◆ Plan de prévention des risques
- ◆ Kit fiscal
- ◆ Notice d'information à l'attention des investisseurs en Résidence de Tourisme

Fait en deux exemplaires à : ....., le ..... / ..... / .....

Signature(s) précédée(s) de la mention «lu et approuvé»

Le réservant

Le(s) réservataire(s)

# DISPOSITIONS LÉGALES

## 1-ARTICLES R 261-25 À R 261-33 – L 271-1 ET L 271-2 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITAT

### Article R261-25

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

(Décret n° 85-828 du 28 juillet 1985, art. 2 Journal Officiel du 3 août 1985)

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.

### Article R261-27

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 R261-28

Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 p. 100 du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2 p. 100 si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans.

### Article R261-29

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 R261-30

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 R261-31

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 p. 100 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 p. 100 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 p. 100. 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.

### Article R261-32

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 R261-33

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 L271-1

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 sept 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 sept 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 sept jours.

### Article L271-2

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. Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de sept 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.

## 2- DÉMARCHAGE À DOMICILE EXTRAIT DU CODE DE LA CONSOMMATION

### Article L121-23

Les opérations visées à l'article L. 121-21 doivent faire l'objet d'un contrat dont un exemplaire doit être remis au client au moment de la conclusion de ce contrat et comporter, à peine de nullité, les mentions suivantes :

- 1° Noms du fournisseur et du démarcheur
- 2° Adresse du fournisseur
- 3° Adresse du lieu de conclusion du contrat
- 4° Désignation précise de la nature et des caractéristiques des biens offerts ou des services proposés
- 5° Conditions d'exécution du contrat, notamment les modalités et le délai de livraison des biens, ou d'exécution de la prestation de services
- 6° Prix global à payer et modalités de paiement ; en cas de vente à tempérament ou de vente à crédit, les formes exigées par la réglementation sur la vente à crédit, ainsi que le taux nominal de l'intérêt et le taux effectif global de l'intérêt déterminé dans les conditions prévues à l'article L. 313-1
- 7° Faculté de renonciation prévue à l'article L. 121-25, ainsi que les conditions d'exercice de cette faculté et, de façon apparente, le texte intégral des articles L. 121-23, L. 121-24, L. 121-25 et L. 121-26.

### Article L121-24

Le contrat visé à l'article L. 121-23 doit comprendre un formulaire détachable destiné à faciliter l'exercice de la faculté de renonciation dans les conditions prévues à l'article L. 121-25. Un décret en Conseil d'État précisera les mentions devant figurer sur ce formulaire. Ce contrat ne peut comporter aucune clause attributive de compétence.

Tous les exemplaires du contrat doivent être signés et datés de la main même du client.

### Article L121-25

Dans les sept jours, jours fériés compris, à compter de la commande ou de l'engagement d'achat, le client a la faculté d'y renoncer par lettre recommandée avec accusé de réception. Si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant. Toute clause du contrat par laquelle le client abandonne son droit de renoncer à sa commande ou à son engagement d'achat est nulle et non avenue. Le présent article ne s'applique pas aux contrats conclus dans les conditions prévues à l'article L. 121-27.

### Article L121-26

Avant l'expiration du délai de réflexion prévu à l'article L. 121-25, nul ne peut exiger ou obtenir du client, directement ou indirectement, à quelque titre ni sous quelque forme que ce soit une contrepartie quelconque ni aucun engagement ni effectuer des prestations de services de quelque nature que ce soit.

Toutefois, la souscription à domicile d'abonnement à une publication quotidienne et assimilée, au sens de l'article 39 bis du code général des impôts, n'est pas soumise aux dispositions de l'alinéa précédent dès lors que le consommateur dispose d'un droit de résiliation permanent, sans frais ni indemnité, assorti du remboursement, dans un délai de quinze jours, des sommes versées au prorata de la durée de l'abonnement restant à courir. En outre, les engagements ou ordres de paiement ne doivent pas être exécutés avant l'expiration du délai prévu à l'article L. 121-25 et doivent être retournés au consommateur dans les quinze jours qui suivent sa rétractation. Les dispositions du deuxième alinéa s'appliquent aux souscriptions à domicile proposées par les associations et entreprises agréées par l'État ayant pour objet la fourniture de services mentionnés à l'article L. 129-1 du code du travail sous forme d'abonnement.

## PARAPHE

## FORMULAIRE DE RENONCIATION DÉTACHABLE

**Courrier Recommandé avec Avis de Réception**  
**Objet : Exercice de la faculté de rétractation**

À renvoyer à l'adresse du promoteur

**OCÉANIS PROMOTION**  
**125, rue Gilles Martinet**  
**34070 Montpellier**

Je, soussigné(e) :

Nom ..... Prénoms .....

Adresse .....

.....

Réservataire dans le programme .....

Ville ..... du lot .....

étage ..... type .....

parking ..... garage .....

notifié à la Société **OCÉANIS PROMOTION**  
réservant ma volonté de me rétracter du contrat de réservation que j'ai  
signé :

le ..... à .....

Le ..... à .....

**SIGNATURE**

Le réservataire peut se rétracter et annuler son engagement depuis la signature du présent contrat, jusqu'à l'expiration du délai de 7 jours décompté à partir du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception, par laquelle Océanis lui notifiera le présent contrat signé par son représentant légal. La renonciation doit être notifiée à Océanis par lettre recommandée avec accusé de réception, le cas échéant au moyen du formulaire de rétractation ci-dessus.

## FICHE DE RENSEIGNEMENTS

Le réservataire est

	Monsieur	Madame, Mademoiselle*
NOM		
PRENOM		
PROFESSION		
ADRESSE		
CP et VILLE		
TELEPHONE DOMICILE		
TELEPHONE MOBILE		
ADRESSE MAIL		
DATE DE NAISSANCE		
LIEU DE NAISSANCE		
NATIONALITE		
REVENUS DU FOYER IMPOSABLE (après abattement)		
NATURE DES REVENUS (SALAIRES, BIC, BNC ...)		

\* nom de jeune fille pour Madame

Nombre d'enfants \_\_\_\_\_ Mineurs \_\_\_\_\_ Majeurs \_\_\_\_\_

REGIME MATRIMONIAL ADOPTE (s'il y a lieu) : \_\_\_\_\_

Date du contrat de mariage : \_\_\_\_\_

Nom et adresse du notaire : \_\_\_\_\_

Date de mariage : \_\_\_\_\_

Lieu du mariage : \_\_\_\_\_

En cas de divorce ou de séparation de corps : \_\_\_\_\_

Date du jugement \_\_\_\_\_

Tribunal de \_\_\_\_\_

REDACTION DU PROJET D'ACTE prévu au nom de

- Monsieur                       Madame  
 Monsieur et Madame       Mademoiselle

Société\* :                                      Représentée par :  
Siège Social :                                      Agissant en qualité de :

\*indiquer « en création » s'il s'agit d'une société créée pour l'acquisition