

Résidence meublé sénior  
**LE PATIO VAILLANT**

à BORDEAUX(33)

Contrat Préliminaire  
de Vente en l'Etat Futur  
d'Achèvement

**BAT**

Lot n° :

**ENTRE LES SOUSSIGNES**

La SARL FONCIERE VAILLANT, dont le siège social est à Le Bouscat (Gironde), 21 bis Boulevard Pierre 1<sup>er</sup>, représentée par son gérant Monsieur Géraud DUNESME, enregistrée au RCS de Bordeaux sous le numéro 497 838 326,

*Ci-après dénommée le «**RESERVANT**»*

**D'UNE PART,**

Le ou les SOUSSIGNE(S) dont l'état civil est indiqué sur la fiche de renseignement jointe en page 12 du présent contrat préliminaire de vente  
Etant ici précisé que si ce vocable désigne plusieurs personnes, celles-ci agissent solidairement et indivisiblement au présent,

*Ci-après dénommé le «**RESERVATAIRE**»*

Le réservant et le réservataire peuvent substituer pour la réalisation de l'acte authentique toute personne physique ou morale qui leur plaira, mais uniquement sous les charges et conditions prévues au présent contrat. En cas de pluralité de réservataires, ceux-ci seront réputés agir solidairement entre eux.

**D'AUTRE PART,****IL A ÉTÉ EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIT:****Article 1 : Projet de construction**

Le RESERVANT se propose d'édifier un ensemble immobilier dénommé **Résidence LE PATIO VAILLANT** sur un terrain situé à BORDEAUX, 83 Cours Edouard VAILLANT, d'une superficie de 1 824 m<sup>2</sup> cadastré section RX numéro 54 et 52p, comprenant un bâtiment de 86 logements et 21 parkings souterrains, l'ensemble représentant une Surface Hors Œuvre Nette (SHON) de 4299m<sup>2</sup>.

Le réservant a procédé à des études préalables portant sur cette opération, sa consistance et la qualité de la construction. Toutefois sa réalisation est subordonnée à sa faisabilité aux plans juridiques, techniques, commerciaux et financiers, à l'obtention des garanties légales d'achèvement ou de remboursement ainsi que la mise en place du financement nécessaire.

Le réservant envisage l'exploitation en résidence sénior des biens immobiliers décrits ci-dessus formant l'ensemble immobilier dénommé **résidence LE PATIO VAILLANT**

Le RESERVATAIRE, après avoir pris connaissance :

- de la notice descriptive sommaire ci-annexée (avec indication de la qualité de la construction, de la nature et de la qualité des matériaux et des éléments d'équipement, des équipements collectifs qui présentent une utilité pour la partie de l'immeuble réservée),
- du plan du lot choisi ci-annexé,
- du plan de masse ci-annexé
- l'état des risques naturels et technologiques

a demandé au RESERVANT de bénéficier de la réservation des lots, désignés dans les conditions particulières stipulées à l'article 11, dépendant de l'ensemble immobilier ci-dessus décrit.

**Article 2 : Permis de construire**

Le projet de construction de l'ensemble immobilier susvisé a fait l'objet d'un arrêté de permis de construire en date du 12 juillet 2012 sous la référence n° PC 03306311z0671.

Le RESERVANT se réserve expressément la faculté de demander tous permis de construire modificatifs concernant la configuration des bâtiments, leur implantation et leur destination, d'apporter toutes modifications rendues ainsi nécessaires à l'état descriptif de division - règlement de copropriété et faire dresser à ses frais tous actes qu'il appartiendra en conséquence,

Le RESERVANT se réserve expressément la faculté d'annuler le présent contrat s'il était dans l'impossibilité

d'acquérir le terrain objet de la construction ou d'obtenir les financements nécessaires à la réalisation de l'opération de construction.

### **Article 3: Réserve - délai de réalisation**

Le RESERVANT s'oblige, vis-à-vis du RESERVATAIRE, à lui réserver et par conséquent à lui proposer la réalisation de la vente des lots désignés dans les conditions particulières stipulées à l'article 11 des présentes, considérés dans leur état futur d'achèvement. Le délai de conclusion de la vente, objet de la présente réserve, expirera à la date fixée à l'article 11-3. Tant que le bénéficiaire n'aura pas renoncé au bénéfice de la présente réserve, le RESERVANT s'interdit de proposer la vente ou de vendre lesdits biens à quelque personne que ce soit avant d'avoir offert au RESERVATAIRE de les lui vendre même après l'expiration du délai fixé à l'alinéa précédent dans les conditions ci-après indiquées.

Les travaux de construction des biens faisant l'objet de la présente réserve doivent être achevés et livrés dans les délais indiqués dans les conditions particulières stipulées à l'article 11-8 des présentes, sauf suspension de ce délai pour intempéries, défaillance d'entreprises ou toute autre cause légitime ou encore en cas de force majeure.

### **Article 4 : Prix**

Le prix prévisionnel de vente du local réservé dans les conditions particulières stipulées à l'article 11 -2 des présentes, a été établi ce jour en fonction des éléments actuels de calcul du prix de la construction. Il sera révisé selon les dispositions impératives des articles L 261-11-1 et R 261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation. Le prix sera ainsi révisé dans la limite de 70% de la variation de l'indice BT 01, indice national du Bâtiment, publié mensuellement au Journal Officiel par le ministre chargé de la Construction et de l'Habitation, l'indice de base étant le dernier indice publié au jour de la signature du contrat, soit 885.4 de février 2013 publié au journal officiel le 31 mai 2013.

Ce prix s'entend taxe à la valeur ajoutée comprise. En cas de variation de taux de la TVA actuellement en vigueur, le prix indiqué à l'article 11-2 conditions particulières serait majorés ou diminué du taux réel de cette variation.

Etant ici précisé que ce prix ne tient pas compte :

- des frais d'actes, y compris les frais de publicité foncière, qui seront à la charge du RESERVATAIRE,
- des frais et charges de prêt sollicités par le RESERVATAIRE
- du montant de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances à la charge de l'acquéreur,
- des frais d'étude, d'établissement et de dépôt du règlement de copropriété et de l'état de descriptif de division de l'immeuble calculé en fonction des millièmes de copropriété affecté à chaque lot du présent contrat,
- des charges de copropriété à compter de la mise à disposition des locaux vendus et fractions de charges communes

Il ne comprend pas en outre, la vente du mobilier, ni les frais relatifs à la récupération de la TVA, ni les frais relatifs à la réception du bien ainsi qu'il est précisé à l'article 9 ci-après intitulé "Conditions spécifiques résidence sénior"

### **Modalités de paiement du prix**

Le prix de vente sera payable par le RESERVATAIRE, au comptant le jour de la vente notariée selon l'avancement des travaux constitutifs des biens sus-désignés et, pour le surplus, à mesure de cet avancement, immédiatement après la survenue des événements techniques suivants :

	Appels de fonds	Cumul
A la signature de l'acte authentique	5 %	5 %
Au fondation en cours	29 %	34 %
A l'achèvement du plancher bas du premier niveau habitable	30 %	64 %
A la mise hors d'eau	6 %	70 %
A la mise hors d'air (pose des menuiseries)	10%	80%
A l'achèvement des cloisons	3,612 %	83,612 %
A l'achèvement du revêtement de sol	7%	90.612%
A l'achèvement du passage des fluides	4,388 %	95 %
A la mise à disposition du logement au RESERVATAIRE devenu acquéreur	5 %	100 %

Cet échelonnement est établi en conformité des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation.

Tous les règlements seront domiciliés à la société dénommée SARL FONCIERE VAILLANT.

Les paiements à effectuer en fonction de l'avancement des travaux devront intervenir dans les HUIT jours de la notification correspondante.

Toute somme qui ne serait pas payée à l'échéance exacte sera de plein droit et sans mise en demeure passible d'une pénalité de 1 % par mois de retard, tout mois commencé étant dû dans sa totalité.

Le coût des travaux modificatifs et/ou supplémentaires sera réglé conformément aux conventions établies à ce sujet et au plus tard, à la mise à disposition des biens.

#### Réserve de privilège de vendeur

A la garantie du paiement de toutes les sommes dues par l'acquéreur au vendeur, le RESERVANT fait réserve expresse à son profit du privilège de vendeur et de l'action résolutoire, conformément aux dispositions du Code Civil. Inscription de ce privilège sera prise au bureau des hypothèques compétent aux frais du RESERVATAIRE.

#### Article 5 : Prêt

##### **CAS N° 1**

Les parties conviennent de conclure le présent contrat sous la condition suspensive de **l'obtention d'un prêt**. Il est précisé que le dit prêt sera réputé obtenu lorsque l'acquéreur aura reçu, dans un délai de quarante-cinq jours (45 jours) à compter d'un délai de huit jours au plus tard de la demande qui lui sera faite par le RESERVANT, une ou des offres de prêt correspondant aux caractéristiques figurant dans les conditions particulières stipulées à l'article 11-6 des présentes, ce sous réserve d'une variation possible de ces caractéristiques de l'ordre de 5%.

Le RESERVATAIRE s'oblige à constituer son dossier et à le déposer complet auprès d'un organisme financier, au plus tard dans un délai de trente jours (30 jours) à compter de la signature du contrat de réservation. Il s'engage à fournir toutes justifications au RESERVANT à première demande écrite.

Le RESERVATAIRE s'oblige à tenir informé le RESERVANT de la réception de toutes offres de prêt dans un délai de huit jours à compter de cette réception.

En cas de refus de prêt, opposé par l'organisme financier auprès duquel il a déposé son dossier, le RESERVATAIRE s'oblige à laisser au réservant la possibilité de présenter son dossier à un second établissement choisi par ce dernier.

##### **CAS N° 2**

Le RESERVATAIRE indique **qu'il n'entend pas avoir recours à un prêt** et appose la mention manuscrite ci-après :

*« Je soussigné, déclare de ne pas vouloir financer la présente acquisition au moyen d'un ou plusieurs prêts. Je reconnais que pour le cas où j'aurais malgré tout recours à un prêt, je ne pourrais me prévaloir du bénéfice des dispositions de l'article L 312-16 du Code de la Consommation. »*

## **Article 6 : Conditions de la vente**

La vente si elle se réalise aura lieu en l'état de futur d'achèvement conformément aux dispositions des articles L 261-1, L 261-3 à L 261-14 et R 261-14 et R 261-1 à R 161-24 du code de la Construction et de l'Habitation. La vente sera, en conséquence, consentie notamment sous les charges et conditions suivantes :

Les locaux vendus visés dans les conditions particulières stipulées à l'article 11 des présentes seront vendus conformes aux plans et notices descriptives définitifs déposés au rang des minutes du notaire sous réserve d'une tolérance ne pouvant excéder 5% de la surface totale, ainsi que des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter à la construction pour des raisons d'ordre technique ou administratif.

L'ensemble immobilier à édifier est destiné à être vendu par lots soumis au régime de la copropriété conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux textes subséquents.

*Le RESERVATAIRE en aura la jouissance à l'achèvement de la construction. Il acquittera, à compter du jour de la mise des locaux à sa disposition et dans les conditions prévues par le règlement de copropriété qui sera établi selon les principes d'usage, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus.*

*Le RESERVATAIRE supportera et acquittera tous les droits et taxes, émoluments de notaire, salaire du conservateur des hypothèques, les frais d'établissement et du dépôt du règlement de copropriété et de l'état de descriptif de division et d'une manière générale, tous les frais entraînés par la vente.*

*Le RESERVATAIRE supportera le coût des éventuels travaux modificatifs qu'il pourrait demander*

*L'acte de vente comportera toutes mentions relatives au permis de construire,*

*La vente comportera l'une des garanties prévues par les articles R261-17 à R261-22 du Code de la Construction et de l'Habitation.*

## **Article 7 : Conclusion de la Vente**

La vente pourra être conclue au plus tard à la date indiquée dans les conditions particulières stipulées à l'article 11-3 des présentes. Conformément à l'article R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, le RESERVANT notifiera au RESERVATAIRE, un mois au moins avant la signature, le projet d'acte de vente. Cette notification sera faite par lettre recommandée avec accusé de réception, qui comportera la date proposée de signature de l'acte authentique de vente

## **Article 8 : Dépôt de garantie**

En contrepartie de la réservation objet du présent contrat, le RESERVATAIRE verse à l'ordre de Maître LATOUR, notaire à PERIGUEUX (24), sur un compte spécial ouvert à son nom, la somme indiquée dans les conditions particulières stipulées à l'article 11-4 des présentes, qui restera indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la signature de l'acte de vente conformément à l'article L 261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation, ou sa restitution au RESERVATAIRE, ou son attribution au RESERVANT.

En cas de signature de la vente, cette somme s'imputera sur la partie payable comptant du prix ci-dessus prévu. A cet effet, lors de la signature de celle-ci, le RESERVATAIRE remettra au RESERVANT une lettre destinée à la banque donnant instruction à celle-ci de virer cette somme à son profit.

Le dépôt sera restitué au RESERVATAIRE dans le cas prévu à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation repris à l'article 12 et en cas d'exercice de la faculté de rétractation prévue à l'article 14.

La somme déposée en garantie sera versée et restera acquise au RESERVANT à titre d'indemnité d'immobilisation non révisable, quelle que soit la date de la décision du RESERVATAIRE de ne pas acquiescer dans tous les autres cas, et également si le RESERVATAIRE ne dépose pas les demandes de prêt susvisées dans le délai prévu à l'article 5 et ne fournit pas avec diligence aux établissements prêteurs les précisions et justifications demandées par eux.

## **Article 9 - Conditions spécifiques résidence « Sénior »**

Afin de répondre à l'éligibilité au dispositif fiscal, le RESERVANT rappelle au RESERVATAIRE qu'il lui appartient de veiller lui-même à l'éligibilité fiscale et aux conditions d'application de la réduction d'impôts.

#### Article 9 – 1 Gestionnaire

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé que la destination finale de l'immeuble « résidence LE PATIO VAILLANT » dont dépendent les biens objet du présent contrat de réservation est celle d'une Résidence de séniors ayant pour objet la mise à disposition d'un local meublé comportant en sus de l'hébergement au moins trois des prestations suivantes, rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle devant faire l'objet d'une exploitation professionnelle par un exploitant unique, par un contrat de location d'une durée de neuf ans.

Dans cette résidence, le RESERVATAIRE déclare vouloir acquérir des locaux nus et qu'il s'engage à les équiper de meubles, conformément aux indications de la société d'exploitation de la résidence.

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé :

- ... que le gestionnaire, titulaire du bail commercial sera la société **OVELIA**, société au capital de 152 450 € , dont le siège social est à Lyon (69006), 27 – 29 rue Bossuet, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 523 733 822,;
- ... qu'il régularisera concomitamment à la signature de l'acte de vente, un bail commercial portant sur les biens objet des présentes, pour une durée de neuf (09) années entières et consécutives, au profit de la société **OVELIA** qui consentira elle-même des sous-locations meublées au profit des futurs résidents, sans possibilité pour cette société de donner congé à l'expiration des trois premières périodes triennales.

Précision étant ici faite que ce bail sera établi par la société exploitant, et qu'un projet de bail a été communiqué ce jour au RESERVATAIRE, qui déclare en avoir pris connaissance.

#### Article 9 – 2 Régime de TVA

Le RESERVATAIRE déclare et reconnaît être parfaitement informé des conditions et obligations à remplir pour relever du régime de la T.V.A. sur ces locations, et notamment que la société d'exploitation a l'obligation d'être en mesure de fournir lesdits services, selon les modalités et conditions prévues par l'Instruction Administrative du 11 avril 1991 numéro 3 A 991.

Le RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance de ces modalités et plus spécialement des conditions dans lesquelles elles ont été retranscrites dans le bail qu'il doit régulariser.

Il reconnaît être informé que le non-respect de ses engagements par l'exploitant avant l'expiration d'un terme de deux ans entraîne la remise en cause depuis l'origine de l'imposition à la T.V.A.

Par ailleurs, il déclare être parfaitement informé de l'obligation de maintenir cette exploitation effective jusqu'au commencement de la vingtième (20<sup>e</sup>) année suivant celle de l'acquisition ou de l'achèvement, faute de quoi, il sera tenu de procéder aux reversements de la T.V.A. prévus par les articles 210 et 221 de l'annexe II au Code Général des Impôts dans les conditions de droit commun.

Le RESERVATAIRE déclare, en conséquence, faire son affaire personnelle de la régularisation puis de la poursuite et du renouvellement du bail commercial à son échéance, et du maintien effectif à travers ledit bail de l'activité économique de Résidence Sénior.

Cette condition de régularisation du bail, préalablement à la signature de l'acte notarié de vente de l'appartement, est déterminante du consentement du RESERVATAIRE sans laquelle il n'aurait pas contracté.

En effet, le RESERVATAIRE n'acquiert l'appartement que dans la mesure où il sait qu'il pourra, lors de l'acquisition, régulariser un bail commercial qui lui assurera un revenu locatif et la récupération de la TVA sur les bases de la réglementation en vigueur.

De son côté, la gestion de l'exploitation étant confiée à un professionnel, le réservant déclare ne prendre aucun

engagement sur la poursuite de l'exploitation ni sur le maintien du régime fiscal actuellement en vigueur, et s'obliger uniquement, en ce qui le concerne, à assumer les obligations lui incombant en sa qualité de constructeur et de réservant et spécialement celle d'édifier et de livrer l'ensemble immobilier dont dépendent les biens vendus en conformité avec la réglementation administrative afférente aux Résidences de Séniors.

Le RESERVATAIRE déclare avoir été informé des démarches à effectuer auprès de l'administration fiscale, afin de bénéficier de ce régime de TVA, et s'oblige à régulariser avec le cabinet COMPAGNIE FIDUCIAIRE ou toutes sociétés habilité, un contrat par lequel il chargera ce mandataire d'effectuer pour son compte les différentes démarches relatives au dossier à constituer, pour le dossier de TVA et les déclarations fiscales jusqu'à la livraison. Ce mandat devra prévoir le versement du ou des remboursements de TVA au notaire ayant reçu l'acte de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement.

Le RESERVATAIRE s'engage à déléguer le remboursement de la TVA au VENDEUR et à donner ordre au dit Notaire d'en effectuer le paiement au compte du VENDEUR en règlement de partie des trois derniers stades d'avancement des travaux ci-avant visés au fur et à mesure de leur exigibilité, sans son concours et hors sa présence.

Toutefois, dans le cas où le remboursement de la TVA serait refusé par l'administration par suite de la faute ou la négligence du RESERVATAIRE, la partie du prix correspondante (16,39% du prix exprimé TTC) deviendrait immédiatement exigible.

Sous les réserves ci-dessus, et dans la mesure où rien n'interdirait le remboursement de la TVA au RESERVATAIRE, devenu ACQUEREUR, du chef de ce dernier, le RESERVANT, devenu VENDEUR, assurera, le cas échéant, le préfinancement des sommes correspondant au montant de la TVA, dans le cas d'un financement de la partie immobilière du prix de vente sur base du prix de vente hors TVA.

#### Article 9 – 3 Clause relative aux risques encourus par le Réservataire

Le RESERVATAIRE déclare avoir pleinement conscience sur le fait que l'opération projetée constitue un investissement locatif à but de défiscalisation et que dès lors, les taux de rendement locatif qui ont pu être avancés dans le cadre des discussions pré contractuelles ont une simple valeur indicative et ne constituent en aucun cas un engagement de la part du RESERVANT.

Le RESERVANT est donc soumis, pour ce qui concerne les taux de rendement locatif qui ont pu être avancés, à une simple obligation de moyens.

Enfin, Le RESERVATAIRE déclare être parfaitement conscient de ce qu'il réalise un investissement qui, comme toute opération de ce type, comporte un aléa, dont le RESERVANT ne saurait en aucun cas être tenu pour responsable.

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Le RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé du délai imparti pour la mise en location et de la durée minimum de location, conformément à la législation en vigueur au jour des présentes.

#### **Article 10 : Attribution de juridiction :**

Pour toutes contestations relatives à l'interprétation ou à l'exécution des présentes, les parties conviennent de s'en remettre au Tribunal de Grande Instance de Paris qui sera seul compétent.

#### **Article 11 : Conditions particulières**

##### **11.1. Désignation des biens réservés**

**LOGEMENT** .....

Lot n°.....

Surface habitable.....**m<sup>2</sup>**

Nombre de pièces principales

**EMPLACEMENT DE VOITURE**

Lot n°.....

**EMPLACEMENT DE CAVE**

Lot n°.....

**11.2 Prix****LOGEMENT :** ..... **€ TTC**( .....  
euros)**EMPLACEMENT VOITURE :** ..... **€ TTC**( .....  
euros)**EMPLACEMENT CAVE :** ..... **€ TTC**( .....  
euros)

\_\_\_\_\_

**TOTAL :** ..... **€ TTC**  
 ( ..... euros)

Le prix est révisable selon les modalités de l'article 4 des présentes.

Il faut ajouter le montant du prix du mobilier, les frais des démarches à effectuer dans le cadre de la récupération de la TVA tel que prévu à l'article 9, les frais de mise en copropriété calculé selon les modalités prévues à l'article 4 pour un montant de 500 € hors taxes et les frais de réception de l'appartement évalués à 200 € HT.

**11.3 Délai de conclusion de la vente**

La date prévisionnelle de signature des actes authentiques, de la vente des locaux objet de la présente réservation, est fixée au 4<sup>e</sup> trimestre 2013.

**11.4 Dépôt de garantie**

Montant : ..... € ( ..... euros) soit 3% du prix TTC sans pouvoir excéder la somme de 9 500 €.

Mode de paiement : chèque bancaire

Nom et adresse du dépositaire: Etude de Maître LATOUR notaire à PERIGUEUX (24)

**11.5 Notaire recevant l'acte de vente :**

Maitre Jean René LATOUR  
 Adresse : 24 RUE GAMBETTA 24 0000 PERIGUEUX

**11.6 Prêts :**

Nom du prêteur	
Montant du prêt	€
Durée du prêt	ans
<i>Barème du taux effectif global : 4% minimum</i>	

**11.7 Délai de réalisation des travaux**

Les travaux de construction seront réalisés dans un délai de 18 mois suivant la déclaration d'ouverture de chantier

majoré de deux mois pour interruption saisonnière.

#### **11. 8 Date prévisionnelle d'achèvement et de livraison :**

31 décembre 2014, sauf survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension des délais de livraison.

#### **11. 9 Etat des risques naturels et technologiques et déclarations relatives aux catastrophes naturelles :**

Le réservataire reconnaît par la signature des présentes avoir été pleinement informé par le Réservant, du contenu de l'état des risques naturels et technologiques, conformément au disposition de l'Article L 125-5 du Code de l'Environnement.

Le RESERVANT déclare que :

- à sa connaissance l'ensemble immobilier dont dépendront les biens immobiliers objet des présentes n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances.
- il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L 125-5 du Code précité d'un tel sinistre ayant affecté lesdits BIENS.

#### **11. 10 Garantie financière d'achèvement :**

Une garantie extrinsèque d'achèvement sera établie dans le cadre de l'article R 261-17 du Code de la Construction et de l'Habitation.

#### **Article 12 : mentions obligatoires**

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 ci-après littéralement reproduits :

**Article R 261-28:** 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 le délai excède deux ans.

**Article R 261-29:** Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du RESERVATAIRE dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des RESERVATAIRES des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte spécial comportant une rubrique par RESERVATAIRE.

**Article R 261-30:** Le RESERVANT doit notifier au RESERVATAIRE le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte.

**Article R 261-31:** Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité RESERVATAIRE :

- a) Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire,
- b) Si le prix de vente excède de plus de 5 % le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité,
- c) Si l'un des éléments d'équipement prévu au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé,
- d) 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 RESERVATAIRE 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 maximal de trois mois à dater de cette demande.

#### **Article 13 : Élection de domicile**

Pour l'exécution des présentes et en cas de litige, les parties font élection de domicile en leur adresse respective.

## **Article 14 : Faculté de rétractation**

### *I- Article 72 de la loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000*

Conformément aux dispositions de l'article 72 de la loi SRU codifiée à l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le BIEN étant à usage d'habitation et l'acquéreur étant un non professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter.

A cet effet, le présent acte lui sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou remis en mains propres contre décharge. Dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification ou du lendemain de la remise en mains propres, l'acquéreur pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

A cet égard, le RESERVANT constitue pour son mandataire l'Office Notarial 27 rue Gambetta à PERIGUEUX aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

Il est ici précisé au RESERVATAIRE que dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci sera considérée comme définitive.

### *II- Démarchage à domicile – Extrait du Code de la consommation*

#### Article L 121-23

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:

- Nom du fournisseur et du démarcheur;
- Adresse du fournisseur
- Adresse et lieu de conclusion du contrat;
- Désignation précise de la nature et des caractéristiques des marchandises ou objets offerts ou des services proposés;
- Conditions d'exécution du contrat, notamment les modalités et les délais de livraison des marchandises ou objets, ou d'exécution de la prestation de services;
- 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.
- 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 L 121-24

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.

Ce contrat peut comporter une clause attributive de compétence.

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

#### Article L 121-25

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 L 121-26

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 que ce soit, 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.

Le PROMETTANT reconnaît avoir pris parfaite connaissance des clauses ci-dessus et déclare avoir été parfaitement informé de ses droits à ce sujet, et notamment de la possibilité d'annuler les présentes au moyen du bon de rétractation ci-dessous en cas de démarchage à domicile.

-----A détacher -----

Bon de rétractation (en cas de démarchage à domicile)  
A adresser au réservant.

Annulation de commande  
(Art. L 121-25 du code de la consommation)

Le soussigné :  
Nom du réservataire  
Adresse du réservataire

Déclare annuler la commande ci-après, réalisée le  
En présence de (nom du démarcheur en application de l'art L 121-23 ci-dessus en cas de démarchage à domicile) :

Adresse du bien objet de la commande :

Numéro(s) de lot(s)

Date et signature du réservataire :

Conditions :  
Envoyer le bon de rétractation dûment complété et signé par lettre recommandée avec avis de réception à l'adresse du réservant portée ci-dessus et expédier au plus tard le septième jour à partir de commande.

-----  
Nom et adresse du démarcheur à domicile (en application de l'art. L.121-23 ci-dessus en cas de démarchage à domicile):

*Fait à*  
*Le*

*En trois exemplaires originaux, sur 12 pages*

**Le RESERVANT,**

**Le RESERVATAIRE**

FICHE DE RENSEIGNEMENTS ACQUEREURS (à compléter)  
Joindre une copie du livret de famille/carte d'identité

<b>PROGRAMME IMMOBILIER</b>	<b>RESIDENCE LE PATIO VAILLANT</b>
<b>N° LOT COMMERCIAL</b>	
<i>Logement</i>	
<i>Parking</i>	
<b>PRIX TTC</b>	
<i>Prix TTC total</i>	
<i>Prix TTC logement</i>	
<i>Prix TTC emplacement voiture</i>	
<i>Prix TTC emplacement cave</i>	
<b>ACQUEREUR</b>	
<i>NOM MONSIEUR</i>	
<i>Prénoms</i>	
<i>Date et lieu de naissance</i>	
<i>Profession</i>	
<i>NOM DE JEUNE FILLE MADAME</i>	
<i>Prénoms</i>	
<i>Date et lieu de naissance</i>	
<i>Profession</i>	
<b>SITUATION MATRIMONIALE</b>	
<b>PACS</b>	
<i>Date et lieu</i>	
<b>DIVORCE</b>	
<i>Date et lieu</i>	
<i>Nom et prénom de l'ex-époux/épouse</i>	
<b>MARIAGE</b>	
<i>Date et lieu</i>	
<i>contrat</i>	
<i>régime adopté</i>	
<i>date du contrat de mariage</i>	
<i>notaire ayant reçu le contrat</i>	
<b>ADRESSE</b>	
<i>Adresse postale</i>	
<i>TELEPHONE DOMICILE</i>	
<i>TELEPHONE PORTABLE</i>	
<i>ADRESSE MAIL</i>	
<b>NOTAIRE</b>	
<i>Nom</i>	
<i>Adresse</i>	
<i>Tel/ fax</i>	
<i>mail</i>	
<b>PRET</b>	
<i>Banque</i>	
<i>montant</i>	