

# CONTRAT PRELIMINAIRE DE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

**Résidence « Villa Beau Soleil »**  
15 boulevard St Charles - 06110 Le Cannet

## ENTRE

La SCI BEAUSOLEIL RCS de Cannes en cours d'immatriculation dont le siège social est situé :  
38 avenue du Mont Joli - 06110 Le Cannet.  
(Ci-après dénommé le Réservant).

## ET

**A REMPLIR EN MAJUSCULE**

Réservataire	Conjoint ou Co-Réservataire
Nom : _____ Nom de jeune fille : _____ Prénoms : _____ Adresse : _____ _____ _____ Date et lieu de naissance : _____ _____ Profession : _____ Employeur : _____ Tel. (domicile) : _____ Tel. (bureau) : _____ E-mail : _____	Nom : _____ Nom de jeune fille : _____ Prénoms : _____ Adresse : _____ _____ _____ Date et lieu de naissance : _____ _____ Profession : _____ Employeur : _____ Tel. (domicile) : _____ Tel. (bureau) : _____ E-mail : _____
<input type="radio"/> Marié (e) <input type="radio"/> Divorcé (e) <input type="radio"/> Célibataire <input type="radio"/> Veuf (ve) <input type="radio"/> PACS <b>JOINDRE OBLIGATOIREMENT UNE PHOTOCOPIE DU LIVRET DE FAMILLE &amp; CARTE D'IDENTITE</b>	Régime matrimonial : Date et lieu du jugement :

## I. OBJET

Par les présentes, le Réservant et le Réservataire conviennent des conditions de la vente du bien immobilier ci-après désigné :

Le réservant déclare qu'il été délivré un permis de construire auprès de Monsieur le Maire de la Commune du CANNET (06110), à l'effet d'édifier un programme immobilier situé 15 boulevard Saint Charles, composé de 16 logements environ et 23 places de stationnement.

LE RESERVANT se réserve en outre la possibilité de déposer tous permis de construire ou modificatifs nécessaires à la mise en place du projet.

Programme : **Villa Beau Soleil**

Lot n° : \_\_\_\_\_

Adresse : 15 Bd Saint Charles

Type : \_\_\_\_\_

06110 LE CANNET

Niveau : \_\_\_\_\_

Surface habitable approximative : \_\_\_\_\_ m2

Parking sous-sol : \_\_\_\_\_

Garage : \_\_\_\_\_

La quote-part des parties communes générales affectée aux termes du règlement de co-propriété.

Le réservataire reconnaît avoir pris connaissance du plan et des caractéristiques techniques générales ci-après annexés.

L'acte de vente à intervenir ainsi que l'acte de prêt s'il y a lieu seront reçus par **Maître CASTEX Jean, Notaire à ANTIBES JUAN LES PINS (06600) 38 bd Albert 1<sup>er</sup>** dans le mois qui suit l'envoi de la notification de l'acte authentique.

Procuration faite chez Maître \_\_\_\_\_

## II. PRIX

Le prix prévisionnel de vente consenti et accepté par les parties, ferme et définitif jusqu'à la livraison complète, TVA comprise, est fixé à :

Euros

\_\_\_\_\_ (Euros en lettres)

## III. FINANCEMENT

Apport personnel \_\_\_\_\_

Montant du crédit \_\_\_\_\_ Durée \_\_\_\_\_ Taux maximum \_\_\_\_\_ Banque \_\_\_\_\_

Montant du crédit \_\_\_\_\_ Durée \_\_\_\_\_ Taux maximum \_\_\_\_\_ Banque \_\_\_\_\_

LE RESERVATAIRE devra déposer toutes les pièces de son dossier de demande de prêt dans le mois suivant la réception par lettre recommandée avec accusé de réception, du présent contrat de réservation, signé par LE RESERVANT, et devra lui remettre, au plus tard à l'expiration de ce délai, une attestation de demande de prêt remise par sa banque.

Dès qu'il aura connaissance de la décision de la banque, le client devra en informer par écrit LE RESERVANT. En cas de refus de prêt, LE RESERVATAIRE conservera la faculté de ne pas se prévaloir de cette clause au cas où il assurerait par d'autres moyens, l'acquisition des biens réservés, à condition de rester à l'intérieur du délai prévu pour la réalisation de la vente.

Il devra en informer LE RESERVANT en même temps que du refus de prêt bancaire.

Le prêt sera réputé obtenu au sens des articles L 312-1 à L 312-36 susvisés et la condition suspensive sera réalisée dès la remise par la banque au réservataire de l'offre écrite, telle que prévue aux articles L 312-1 à L 312-36 susvisés, de consentir le crédit aux conditions principales sus-énoncées et dans le délai de réalisation des présentes.

La réception de cette offre devra intervenir au plus tard dans les trois mois suivant la réception par lettre recommandée avec accusé de réception, du présent contrat de réservation.

## IV. DELAI PREVISIONNEL D'EXECUTION DES TRAVAUX

Exécution des travaux prévus, au **4<sup>o</sup> TRIMESTRE 2012**, ce délai étant prorogé de plein droit de la durée d'interruption pour cas de force majeure, ou plus généralement, pour cause légitime de suspension du délai de livraison.

## V. DELAI DE REALISATION DE LA VENTE

**Le Réservataire s'oblige à ce que l'acte notarié soit régularisé dans le mois qui suit l'envoi de la notification de l'acte authentique dans les formes prévues à l'article R 261 30 reproduit IX - COMMUNICATIONS LEGALES** ou en cas d'impossibilité du fait de la société dans les huit jours à la première demande de cette dernière.

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité des biens réservés au profit du Réservataire, celui-ci s'oblige à constituer aussitôt après la signature des présentes, un dépôt représentant un chèque de **2 000 € à l'ordre du Notaire Maître CASTEX**.

Si l'acquéreur obtient un prêt sur la totalité du prix d'achat, le Réservant restituera le chèque de réservation à la signature de l'acte notarié.

### **SORT DU DEPOT DE GARANTIE**

- a) L'indisponibilité cessera et le montant du dépôt servira au paiement du prix, lors de la réalisation de la vente.
- b) Au cas où la vente ne serait pas conclue, du fait de la Société, dans le délai d'un an à compter des présentes, le montant du dépôt sera restitué par le dépositaire au Réservataire, sans aucune retenue, ni pénalité d'aucune sorte. Il en sera de même si la Société fait connaître au Réservataire qu'elle renonce à poursuivre son opération.
- c) Toute annulation par le Réservataire, pour un motif autre que ceux prévus par l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitat, donnera lieu au versement d'une indemnité, correspondant à 5% du montant.

### **RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGALES :**

En vertu de l'article R.261-.27 du Code de la Construction et de l'Habitation, sont reproduits ci-après, pour information du client, les articles R.261-.28 à R.261-31 du même Code.

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 ce délai excède deux ans. ”

Article R.261-29

“ Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou un 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

“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 R.261-31

“ Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité, au réservataire :

- 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 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,
- d) Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé,
- e) Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10%.

Dans les cas prévus au présent article, le réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande ”.

## VI. PAIEMENT DU PRIX

Le prix sera payable en fonction de l'avancement des travaux de la façon suivante :

AVANCEMENT	%	% CUMULE
Réservation	5	5
Terrassement achevé	25	30
Fondations achevées	5	35
Plancher bas sous-sol	30	65
Hors d'eau	5	70
Hors d'air	15	85
Cloisons – carrelages	5	90
Achèvement	5	95
Livraison	5	100

Le Réservataire donne tous les pouvoirs au Réservant et à ses filiales pour effectuer en lieu et place, les appels de fonds conformément au contrat.

Le Réservataire s'engage à retourner les règlements des différents appels de fonds dans le cadre de la grille concernée, ci-dessus, par retour du courrier. Tout règlement arrivant plus de huit jours après la date d'envoi supportera, pour tout mois commencé, des agios au taux de 1% par mois.

Pour l'appel de fonds correspondant au dernier stade, celui-ci devra avoir été honoré pour le jour fixé à l'effet de constater la mise en disposition du logement.

## VII. DELAI DE RETRACTATION

Usant de la faculté qui m'est offerte dans le cadre de :

- l'article L 121-25 du Code de la Consommation, prévoyant un délai de réflexion de sept jours, lorsque le contrat est conclu à domicile,
- l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation en vertu duquel, pendant le délai de sept jours suivant la réception de la lettre contenant l'envoi du présent contrat, signé par le Réservant une faculté de rétractation m'est offerte,

Je soussigné \_\_\_\_\_ demeurant \_\_\_\_\_

Réservataire du lot n° \_\_\_\_\_ de la résidence \_\_\_\_\_  
déclare ne pas vouloir donner suite au contrat de réservation du bien ci-dessus, en date du \_\_\_\_\_

Fait à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_ Signature (s) :

Le présent bon de rétractation, daté et signé, devra le cas échéant être expédié par lettre recommandée avec accusé de réception à :  
Maître CASTEX Jean, Notaire à ANTIBES JUAN LES PINS (06600) 38 bd Albert 1<sup>er</sup>.

## VIII. MISE A DISPOSITION DU LOGEMENT

Cette mise à disposition sera notifiée par le Réservant par lettre recommandée avec accusé de réception.

- Un procès verbal de réception, avec ou sans réserve, devra être établi et signé entre les parties ou leurs représentants. Les travaux correspondant aux réserves, s'il en existe, devront être réalisés dans les trente jours de leur constat.
- En tout état de cause, la prise de possession du logement par le Réservataire ou son locataire vaudra réception tacite sans réserve et impliquera l'exigibilité des sommes restant dues.

## IX. COMMUNICATIONS LEGALES

### Démarche à domicile – Extrait du Code de la Consommation

#### Article L 121-123

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 des 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 121-23, 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. Un décret pris en Conseil d'Etat précisera les mentions devant figurer sur ce formulaire. Ce contrat peut comporter une clause attributive de compétence.

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

## X. 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 Nice qui sera seul compétent.

## XI. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège respectif indiqués en tête des présentes.

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

En deux originaux – Signature précédée de la mention « Lu et Approuvé »

Le Réservataire

Conjoint ou co-réservataire

Le Réservant