

CONTRAT PRELIMINAIRE DE RESERVATION « Le Clos de la Chênaie »

ENTRE LES SOUSSIGNES

La société SCI « Résidence Le Clos de la Chênaie », société civile immobilière au capital de 100 €, dont le siège social est à Balma (31130), 14 av Pierre Coupeau, immatriculée au RCS de TOULOUSE sous le numéro 480 514 405.

Représentée aux fins des présentes par Mr Claude VIDALINC et Mr Louis-Jean TATIN,
Dûment habilité à cet effet par mandat.

**CI-APRES DENOMMEE « LE RESERVANT »
D'UNE PART,**

ET

Monsieur
né le/...../.....,
à,

Demeurant
.....

Et

Madame
née le/...../.....,
à,

Demeurant
.....,

Régime matrimonial :

**CI-APRES DENOMME « LE RESERVATAIRE »
D'AUTRE PART,**

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE I : PROJET DE CONSTRUCTION

1) Situation et consistance :

Le RESERVANT projette d'édifier sur un terrain sis à CAPBRETON, 901 Chemin de Mengine, cadastré section BK 364 et BK 366, un ensemble immobilier à usage d'habitation, élevé d'un rez-de-chaussée et d'un étage, dénommé « Le Clos de la Chênaie » comprenant :

- 26 logements,
- 12 places de stationnement extérieures,
- 21 places de stationnement dans le garage fermé en rez-de-chaussée,
- 9 caves ou cellier.

2) Permis de construire :

Le projet de construction de l'ensemble immobilier susvisé a fait l'objet d'un arrêté de permis de construire n° PC4006502D1068 en date du 18 septembre 2002.

Au stade actuel de l'opération, le RESERVANT se réserve expressément la faculté de demander tout permis de construire modificatif concernant la configuration des bâtiments, leur implantation et leur destination, en ce compris les biens réservés.

3) Réservation :

Le RESERVANT s'oblige, vis à vis du RESERVATAIRE, à lui proposer la réalisation de la vente des lots désignés ci-après, considérés dans leur état futur d'achèvement.

Tant que le RESERVATAIRE n'aura pas renoncé au bénéfice de la présente réservation en contrepartie de laquelle il aura versé un dépôt de garantie, 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'article V.

4) Désignation des lots réservés :

- **Un logement T**, lot n°
 - étage :
 - surface habitable approximative:m²
 - surface terrasse approximative: m²
- **Un parking extérieur**, lot n°.....
 - type :
- **Un cellier**, lot n°
- **Un parking dans le garage fermé en rez-de-chaussée**, lot n°
 - type:

Ainsi que la quote-part des parties communes, affectés à ces locaux, déterminée aux termes du règlement de copropriété.

La surface habitable approximative, les pièces principales, les pièces de service, dépendances, dégagements, la situation de ces lots dans l'immeuble sont précisés sur le(s) plan(s) annexé(s) aux présentes.

A titre prévisionnel, la nature et la qualité des matériaux et les éléments d'équipement privatifs et collectifs sont indiqués dans la notice technique sommaire dont un exemplaire signé par les parties est annexé aux présentes. Les réservataires des lots commerciaux seront tenus de respecter les couleurs et profilés indiqués par l'architecte des bâtiments de France.

Le RESERVATAIRE est dûment informé, qu'au stade actuel les détails du programme de construction, de sa consistance et de ses caractéristiques, ne sont pas définitivement arrêtés de sorte que des modifications pourront être apportées, ce dont le RESERVATAIRE prend acte et ce qu'il déclare accepter.

5) Délai de réalisation des travaux :

Le RESERVANT, mènera les travaux, de telle sorte que les locaux, objet du présent contrat soient achevés au **2^{ème} semestre 2006**.

Cette date prévisionnelle peut être repoussée en cas de force majeure ou plus généralement pour toute cause légitime indépendante de la volonté du RESERVANT telles que intempéries, grèves, redressement ou liquidation judiciaire d'une entreprise exécutant les travaux, abandon de chantier, travaux spéciaux imprévisibles...

6) règlement de copropriété :

L'ensemble immobilier est placé sous le régime de la copropriété conformément aux dispositions de la Loi du 10 juillet 1965, constituant règlement d'administration par l'application de ladite Loi.

La description des lots sera établie aux termes d'un état descriptif de division, règlement de copropriété qui sera déposé au rang des minutes de Maître GILLODES, notaire à TOULOUSE.

Un exemplaire du règlement de copropriété sera remis à l'acquéreur, préalablement à la vente.

ARTICLE II : PRIX DE VENTE

1) Montant des lots désignés :

La vente du ou des lots désignés aux présentes, si elle se réalise, aura lieu moyennant :

Le prix TTC de : (en toute lettre)

Soit (en chiffre)

Le taux de la TVA comprise dans le prix est celui en vigueur au jour de la signature des présentes.

2) Modalités de paiement du prix :

Il est indiqué au RESERVATAIRE que le prix TTC actualisé, stipulé dans le contrat de vente, sera versé selon les dispositions prévues aux articles L 261- 12 et R 261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, à savoir :

- 20 % à la signature de l'acte authentique _____ soit un total cumulé de 20%
- 15 % à l'achèvement des fondations _____ soit un total cumulé de 35 %
- 20 % à l'achèvement du plancher bas 1^{er} étage _____ soit un total cumulé de 55 %
- 15 % à la mise hors d'eau _____ soit un total cumulé de 70 %
- 20 % aux plâtreries achevées _____ soit un total cumulé de 90 %
- 5 % à la réception des travaux _____ soit un total cumulé de 95 %
- 5% à la remise des clefs _____ soit un total cumulé de 100%

ARTICLE III : PRET

1) Plan de financement :

Le RESERVATAIRE déclare que l'acquisition du ou des lots ci-dessus désignés sera financée de la façon suivante :

- De ses deniers personnels et assimilés à concurrence de :
- D'un concours bancaire d'un montant minimum de : €
- Soit une somme globale de :€
(au moins égale au prix d'acquisition)

2) Modalités de la demande de prêts :

Le RESERVATAIRE s'oblige à constituer son dossier et à le déposer auprès d'au moins deux organismes financiers, au plus tard dans un délai de 8 jours à compter de la demande qui lui en sera faite par le RESERVANT.

Ces organismes devront nécessairement donner leur réponse dans les 30 jours du dépôt de la demande, en matière de financement et, dans les 45 jours du dépôt de la demande, en matière d'assurance.

Il s'engage à informer le RESERVANT des décisions de ces organismes prêteurs dans les 8 jours de la réception de leurs réponses, en lui communiquant les justificatifs nécessaires.

En conséquence, les parties conviennent de conclure les présentes sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts nécessaires.

ARTICLE IV : CONDITIONS DE LA VENTE

La vente, si elle se réalise, aura lieu en l'état futur d'achèvement conformément aux dispositions des articles L 261-1, L 261-3 à L 261-14 et R 261-1 à R161-24 du Code de la Construction et de l'Habitation. En conséquence, la vente sera notamment consentie sous les charges et conditions suivantes.

- les locaux vendus seront conformes aux plans et notices descriptives définitifs déposés au rang des minutes de Maître GILLODES, notaire à TOULOUSE, sous réserves 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'entrée en jouissance n'aura lieu qu'après l'achèvement, au sens de l'article R261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, des objets de la réservation et le paiement du solde du prix selon les dispositions de l'article R 261-14 du même code.
- à compter de la mise à disposition des locaux, le RESERVATAIRE acquittera, dans les conditions prévues au règlement de copropriété, les fractions des charges communes aux lots vendus.
- le RESERVATAIRE supportera et acquittera tous les droits et taxes, émoluments de notaire, salaire du conservateur des hypothèques, frais de mainlevée et, d'une manière générale, tous les frais entraînés par la vente.
- l'acte de vente comportera toutes mentions relatives au permis de construire, et au recours dont il fait l'objet.
- la vente comportera l'une des garanties de remboursement ou d'achèvement prévues par les articles R 261-17 à R 261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation, le vendeur ayant seul le choix de la forme de la garantie fournie. Comme il est dit à l'article R 261-23 du Code de la Construction et de l'Habitation, le vendeur et le garant ont la faculté de substituer la garantie de remboursement à la garantie d'achèvement de l'article R 261-21 du même code au cours de l'exécution du contrat de vente.

ARTICLE V : REALISATION DE LA VENTE

La vente pourra être conclue au plus tard dans un délai de 12 mois à compter de la signature des présentes, pour autant que les conditions permettant la réalisation de l'opération soient réunies, dont notamment l'obtention du permis de construire et la mise en place d'une garantie d'achèvement ou de remboursement.

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.

Si le RESERVATAIRE fait connaître son intention de ne pas donner suite à la réservation, ou s'il ne se présente pas au rendez-vous fixé pour la signature de l'acte authentique, ou si, s'étant présenté, il refuse de signer ou de verser la totalité de la fraction du prix exigible ledit jour, le RESERVANT pourra d'une part, vendre les lots sus-désignés à toute personne de son choix et, d'autre part, demander au dépositaire l'attribution du dépôt de garantie entre ses mains sauf si le RESERVATAIRE est en droit de solliciter la restitution de celui-ci.

ARTICLE VI : DEPOT DE GARANTIE

1) Montant du dépôt de garantie :

En contrepartie de la réservation objet des présentes, le RESERVATAIRE verse à Maître GILLODES, notaire à TOULOUSE, à compte spécial, la somme de : €

(en toute lettre) euros.

Cette somme qui représente **5 %** du prix de vente 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.

2) Sort du dépôt de garantie :

En cas de signature de la vente, cette somme s'imputera sur la première fraction du prix qui sera versée conformément à l'article II-3.

Le dépôt de garantie sera restitué au RESERVATAIRE :

- Dans les cas et conditions prévues par l'article R261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation reproduit ci-après.
- En cas d'exercice de la faculté de rétractation prévue à l'article IX.
- Dans le cas où le RESERVATAIRE n'aurait pas reçu d'offres de prêts répondant aux conditions particulières des présentes, à condition qu'il justifie, avoir déposé ses demandes de prêts dans les conditions définies à l'article III -2, avoir fourni avec diligence les précisions et justifications demandées par eux et s'être vu opposer un refus par tous les prêteurs sollicités. Le RESERVATAIRE établira ces faits en produisant une attestation de chacun des établissements financiers et sous réserve de tous droits et recours du RESERVANT.

Dans tous les autres cas, la somme déposée en garantie sera versée et restera acquise au RESERVANT à titre d'indemnité d'immobilisation non révisable des locaux réservés.

ARTICLE VII : MENTIONS OBLIGATOIRES

Pour satisfaire aux prescriptions 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 :

Art. 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 par 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".*

Art. R.261-29 : *"le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou un établissement 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".*

Art. 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".*

Art. 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'immeuble ou la part d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présenté dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus, une réduction de valeur supérieure à 10 %.

ARTICLE VIII : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure et siège social respectif sus indiqué.

ARTICLE IX : DELAI DE RETRACTATION

Conformément aux dispositions de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le présent contrat préliminaire de réservation ne deviendra définitif qu'au terme d'un délai de sept jours pendant lequel le RESERVATAIRE aura la faculté de se rétracter, par lettre recommandée avec avis de réception, en retournant le présent contrat barré sur chaque page auprès du RESERVANT.

Les présentes ont été établies sur sept pages en trois exemplaires, dont un qui sera déposé chez le notaire du RESERVANT.

FAIT A
LE/...../.....

LE RESERVANT

LE RESERVATAIRE