

LE JARDIN D'EMERAUDE

RUE GALTZ
COLMAR

CONTRAT PRELIMINAIRE DE RÉSERVATION

(Préalable à une vente en l'état futur d'achèvement)

ENTRE LES SOUSSIGNES

SNC KAUFMAN AND BROAD – PROMOTION 6 : 11 Place du Temple Neuf – 67 000 STRASBOURG, Société en Nom Collectif au capital de 1.000 euros dont le siège social est à PARIS (75015), 33 Avenue du Maine, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 444 510 853

Représentée par Marc SPEISSER, Directeur de l'agence Alsace, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés suivant délégation de pouvoirs, par Monsieur Joël MONRIBOT, Président Directeur Général de KAUFMAN AND BROAD HOMES, elle-même gérante de la SNC KAUFMAN AND BROAD – Promotion 6.

Monsieur Marc SPEISSER représenté par Madame Isabelle DATTOLICO NOE ayant tous pouvoirs à l'effet de signer les présentes en vertu d'une procuration sous seing-privé.

Laquelle société se réserve la faculté de se substituer en tout ou partie, toute personne physique ou morale qu'elle désignerait.

Ci-après dénommée "LE RESERVANT"

Et

dont les coordonnées figurent dans la fiche particulière annexée.

Ci-après dénommé "LE RESERVATAIRE",

En cas de contradiction, la description figurant au présent contrat prévaudra sur l'annexe.

2.2. - QUALITE DE LA CONSTRUCTION

Celle-ci résulte de la notice descriptive sommaire des parties privatives et communes de l'ensemble immobilier, annexée au présent contrat et dont le réservataire reconnaît avoir reçu un exemplaire et qui comprend :

- l'indication à titre prévisionnel de la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipements privatifs,
- l'indication à titre prévisionnel des éléments d'équipements collectifs qui présenteront une utilité pour les biens réservés.

2.3 - SITUATION ADMINISTRATIVE

Un permis de construire n° PC 068 06606 R 0032 a été délivré par la commune de Colmar, le 28 juillet 2006.

L'ensemble immobilier supportera toutes les charges et servitudes résultant, le cas échéant, du permis de construire et de ses modifications éventuelles, ainsi que du cahier des charges que le RESERVANT établira, le RESERVATAIRE étant, par ailleurs, tenu d'adhérer à la copropriété constituée.

ARTICLE 3 : CONDITIONS DE LA VENTE A INTERVENIR

3.1. - PRIX

3.1.1. - Montant

La vente des biens immobiliers ci-dessus désignés aura lieu moyennant le prix prévisionnel de :

.....€...(.....
...) soit..... francs Toutes Taxes Comprises, T.V.A. à 19,6 %, étant précisé que la vente se réalisera en tenant compte de la Taxe sur la Valeur Ajoutée en vigueur au jour de la réalisation de la vente.

3.1.2. - Contenu du prix

Il est précisé que le prix ne comprend pas :

- les frais d'actes notariés de vente, y compris les frais de timbre et de publicité foncière qui resteront à la charge de l'acquéreur,
- les frais et charges de prêts sollicités par le RÉSERVATAIRE,
- le coût des travaux supplémentaires par rapport aux prévisions de la réservation qui seraient demandés par le RÉSERVATAIRE,
- le montant de tous impôts et taxes, participations et autres redevances à la charge de l'acquéreur, y compris ceux qui viendraient à être modifiés ou créés,
- Les charges de la copropriété, à compter de la mise à disposition d'un lot à l'acquéreur,
- Les frais d'établissement d'état descriptif de division et de règlement de copropriété.

3.1.3. – Modalités de paiement du prix

Ce prix sera payé conformément à l'échelonnement qui suit :

✓ 5 % A la réservation	soit	5 % en cumul
✓ 25 % A l'ouverture du chantier	soit	30 % en cumul
✓ 5 % Fondations achevées	soit	35 % en cumul
✓ 15 % Achèvement Plancher bas RDC	soit	50 % en cumul
✓ 15 % Achèvement Plancher bas 2 ^{ème} étage	soit	65 % en cumul
✓ 5 % Mise hors d'eau	soit	70 % en cumul
✓ 10 % Achèvement Menuiseries extérieures	soit	80 % en cumul
✓ 10 % Achèvement Cloisonnement intérieur	soit	90 % en cumul
✓ 5 % Achèvement des travaux	soit	95 % en cumul
✓ 5 % A la livraison	soit	100 % en cumul

En cas de réalisation de la vente, les 5 % du prix versés à titre de dépôt de garantie du présent contrat, s'imputeront sur le premier terme de paiement.

Par ailleurs, la fraction du prix du vente exigible à la signature de l'acte de vente, sera déterminé en fonction de l'avancement des travaux à la signature dudit acte, conformément à l'échelonnement ci-dessus.

Les fractions du prix restant à payer seront réglés dans les délais de huit jours suivant l'envoi de chaque attestation d'avancement des travaux établie dans les conditions précisées dans l'acte de vente.

Les fractions faisant l'objet d'appels de fonds ne portent pas intérêt, mais tout retard de paiement par rapport au délai indiqué dans l'appel de fonds donnera lieu à une indemnité de 1 % de la somme exigée par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier et le versement de l'indemnité devant intervenir préalablement à tout autre paiement.

3.2. – FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

Le RÉSERVATAIRE déclare qu'il entend faire son affaire personnelle du financement de l'acquisition des biens, objet du présent contrat, sans intervention du RÉSERVANT,

étant précisé que le RÉSERVATAIRE se propose de financer l'acquisition des biens objet de la présente réservation au moyen :

- de fonds propres d'un montant de Euros,
- d'un prêt d'un montant de Euros, consenti par, pour une durée de, au taux maximum de

A titre de condition essentielle de la réservation, RÉSERVANT et RÉSERVATAIRE conviennent que :

- a) Le RÉSERVATAIRE s'oblige à déposer la ou les demandes de prêts dans un délai de quinze jours à compter de ce jour et à en justifier au RÉSERVANT.
- b) Il s'oblige à notifier au RÉSERVANT les offres ou refus de prêts en réponse à ses demandes, dès leur obtention et dans un délai expirant au plus tard au jour convenu pour la signature de l'acte authentique.

Dans le cas où le RÉSERVATAIRE se verrait refuser le ou les prêts spécifiés dans le présent article, ce dont il devra justifier par lettre émanant du ou des organismes prêteurs, il notifiera alors au RÉSERVANT, dans les huit jours de cette information, par lettre recommandée avec avis de réception, son intention de ne pas donner suite à l'opération.

Sous réserve de l'article qui suit, le RÉSERVANT remboursera alors le dépôt de garantie et reprendra la libre disposition des biens objet du présent contrat.

Variante :

Le présent contrat est conclu sous condition résolutoire de la non-obtention des prêts sollicités par le RÉSERVATAIRE.

Cependant, si le défaut d'obtention du prêt (des prêts) résulte de la faute du bénéficiaire (notamment s'il a négligé d'en faire la demande dans les délais ci-dessus indiqués ou de donner les justifications utiles ou s'il a refusé, sans motif légitime, l'offre reçue), l'indemnité d'immobilisation restera acquise au promettant en application de l'article 1178 du code civil suivant lequel "la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement".

En cas d'absence de prêts sollicités par le réservataire :

Le réservataire déclare qu'il entend, s'il procède à l'acquisition des biens réservés, financer cette acquisition de ses deniers personnels. En conséquence et conformément à l'article L.312-14 de code de la consommation, relatif à l'information et à la protection des emprunteurs, il appose ci-après de sa main la mention par laquelle il reconnaît avoir été informé que s'il recourt néanmoins à un emprunt, il ne pourra se prévaloir de ladite loi.

MENTION MANUSCRITE (à apposer par chacune des personnes désignées à l'article 9 des Conditions Particulières du présent contrat, qui la fera suivre de sa signature) :

- les intempéries empêchant la poursuite normale des travaux, telles qu'établies par les états justificatifs édités par la Chambre Syndicale des Entrepreneurs de Construction de la Région Colmarienne,
- les grèves générales ou partielles affectant le chantier, les entreprises ou les fournisseurs,
- les troubles résultant d'hostilités, cataclysmes ou accidents de chantier,
- les retards consécutifs aux redressements ou aux liquidations judiciaires des entreprises intervenant sur le chantier ou des fournisseurs,
- des injonctions administratives de suspendre ou d'arrêter les travaux,
- et, d'une façon générale, les cas fortuits et de force majeure ou toute autre cause légitime de suspension du délai de livraison.

La non finition des parties communes ou des ouvrages d'intérêt commun ne saurait être invoqués par le RÉSERVATAIRE comme une cause d'empêchement de livraison dès lors que les parties qui lui seront vendues seront habitables ou utilisables en conformité de leur destination, conformément aux dispositions de l'article R.261-1 du Code de la Construction et l'Habitation.

3.4. – AUTRES CONDITIONS DE LA VENTE A INTERVENIR

La vente des biens objet de la présente réservation, si elle est réalisée, aura lieu en état futur d'achèvement en application des dispositions de l'article L.261-3 du Code de la Construction et l'Habitation, aux conditions habituelles des ventes d'immeubles à construire portant sur des locaux à usage d'habitation ou professionnel et d'habitation et à celles ci-après précisées :

- 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 l'Habitation, le vendeur ayant seul le choix de la forme de la garantie fournie et la faculté de substituer la garantie de remboursement à la garantie d'achèvement de l'article R.261-21 du Code de la Construction et l'Habitation, cela sans le concours de l'acquéreur, comme il est dit à l'article R.261-23 du même Code,
- le vendeur conservera les pouvoirs du Maître d'ouvrage et aura, en outre, le pouvoir irrévocable de passer après la vente, s'il y a lieu toute convention de cession de terrains, de cours communes, de servitudes et autres, nécessaires pour la réalisation de l'immeuble, ainsi que de déposer toute demande de permis de construire ou d'autorisation administrative qui s'avèrerait nécessaire ou utile pour la bonne réalisation de l'opération de construction,
- la vente aura lieu avec garantie de contenance de terrain, de la surface et des cotes des locaux. Toutefois, les différences inférieures ou égales à 5 % en plus ou en moins de surface ou des cotes exprimées sur les plans seront tenus pour admissibles et ne pourront motiver aucune réclamation,

- l'entrée en jouissance n'aura lieu qu'après l'achèvement, au sens de l'article R.261-1 du Code de la Construction et l'Habitation, des biens objet de la réservation et le paiement du solde du prix,

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.

ARTICLE 4 : REALISATION DE LA VENTE

En application des dispositions de l'article R.261-30, le RÉSERVANT notifiera au RÉSERVATAIRE le projet d'acte de vente, un mois avant la date de la signature de cet acte.

La date à laquelle la vente pourra être conclue interviendra au plus tard le (voir Conditions Particulières) et sera reçu en l'Etude de Maître GEISMAR, Notaire à COLMAR (68000) – 5, boulevard du Champ de Mars.

Faute, par le RESERVATAIRE, d'avoir signé l'acte de vente à la date fixée par le réservant et sauf résiliation amiable ou prorogation dûment acceptée par le RESERVANT, sommation sera faite au réservataire de se présenter aux jours et heures fixés devant le notaire ci-dessus désigné.

- Le défaut de présentation au rendez-vous de signature,
- le refus de signer,
- l'absence de versement de la partie du prix alors exigible,
- toute demande formulée par le RÉSERVATAIRE qui aurait pour objet d'introduire dans l'acte de vente des dispositions non conformes à celles de la présente réservation,

vaudront présomption de renonciation de la part du RÉSERVATAIRE à la réalisation de l'acte de vente.

Le RÉSERVANT pourra disposer alors librement des biens faisant l'objet de la présente réservation et le dépôt de garantie prévu à l'article 5 restera définitivement acquis au RÉSERVATAIRE.

ARTICLE 5 - DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la présente réservation, le RESERVATAIRE verse à un compte spécial BECM, compte réservataire :

la somme de :

au moyen d'un chèque n° :

tiré sur :

.....

représentant 5% du prix prévisionnel de vente, le délai de réalisation de la vente n'excédant pas 1 an.

Cette somme est indisponible, incessible et insaisissable jusqu'au dénouement du contrat de réservation selon les hypothèses suivantes :

- 1) si la vente se réalise, cette somme s'imputera sur le prix de vente,
- 2) cette somme sera restituée au RÉSERVATAIRE, dans les trois mois de sa demande faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le cas prévu à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation reproduit ci-dessous.
- 3) cette somme sera acquise au RESERVANT qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le RESERVATAIRE renonce à signer l'acte de vente, pour une raison autre que celles indiquées au précédent paragraphe.

ARTICLE 6 – REPRODUCTION DES TEXTES LEGAUX

Conformément à l'article R 261-27 du code de la construction et de l'habitation, les articles R. 261-28 à R. 261-31 de celui-ci sont reproduits ci-dessous :

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 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 si nécessaire 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 les prix de vente excèdent 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 à 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."

ARTICLE 7 - FORMALITES

Pour l'exécution du présent contrat et de ses suites, le RÉSERVANT élit domicile en son siège et le RÉSERVATAIRE en sa demeure sus indiquée.

Les notifications seront valablement faites par lettre recommandée avec avis de réception.

ARTICLE 8 - RAPPEL DES PIECES REMISES

Le RÉSERVATAIRE reconnaît avoir reçu un plan des biens immobiliers réservés, ainsi qu'une notice descriptive sommaire des parties privatives et communes annexés au présent contrat.

ARTICLE 9 - FACULTE DE RETRACTATION

Conformément à l'article L271-1 du Code de la Construction et de l'habitation, résultant de la loi SRU, relative à la prévention au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles, le présent contrat préliminaire ne deviendra définitif qu'au terme d'un délai de sept jours à compter de la réception de l'acte par le RÉSERVATAIRE adressé sous pli recommandé avec demande d'avis de réception par le RÉSERVANT.

Le RÉSERVATAIRE a la faculté pendant ce délai de sept jours de se rétracter, cette faculté de rétractation peut être exercée avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ARTICLE 10 - APPLICATION DE LA LOI N° 78-17 DU 6 JANVIER 1978 RELATIVE A L'INFORMATION, AUX FICHIERS ET AUX LIBERTES

Le RÉSERVANT est informé de l'utilisation par le RÉSERVATAIRE des informations recueillies à l'occasion de la conclusion du présent contrat pour la tenue d'un fichier commercial informatique.

Les personnes destinataires de ces informations sont au sein de la Société réservataire :

- les personnes chargées du service commercial et du service administratif et leurs supérieurs hiérarchiques,
- les services chargés du contrôle (exemple : Commissaire aux Comptes),
- les entreprises extérieures liées commercialement à la Société qui recueille des informations pour l'exécution du contrat,
- les organismes publics dans la limite de la réponse aux obligations légales de la Société qui collecte les informations,
- les auxiliaires de Justice, ainsi que les officiers ministériels, dans leur mission de recouvrement des créances.

Toutefois, le RÉSERVANT se réserve la possibilité de céder ces informations à d'autres personnes en vue de l'utilisation de ce fichier pour des finalités exclusivement commerciales.

Le RÉSERVATAIRE est informé de ce que celui-ci dispose :

- d'un droit d'accès à ces informations à exercer dans les conditions des articles 34 et suivants de la Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978,
- d'un droit de rectification des informations contenues, en application des dispositions 36 à 38 de la Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978,
- du droit de s'opposer, pour des raisons légitimes, au traitement des informations nominatives le concernant, en application de l'article 26 de la Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978,
- de la possibilité de s'opposer à ce que les informations nominatives fassent l'objet d'une cession dans les conditions précitées.

ARTICLE 11 - PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement et des articles 4 et 5 du décret n° 2005 – 134 du 15 février 2005 pris pour son application, le vendeur est tenu de déclarer si le bien vendu n'est pas situé dans une zone couverte par un Plan de Prévention des Risques Technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou encore dans une zone de sismicité.

L'IMMEUBLE vendu étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit, les dispositions de l'article L.125-5 du code de l'environnement sont applicables aux présentes.

En conséquence, afin de remplir son obligation d'information envers l'ACQUEREUR, le VENDEUR déclare :

- qu'un état des risques, dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu un exemplaire, fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-annexé et dont il résulte qu'un plan de prévention des risques naturels, concernant les aléas d'inondation a été prescrit les 12.02.1997, 12.03.1997 et 11.04.1997
- que le bien objet des présentes a été matérialisé en rouge, par les soins des parties sur le plan annexé au plan de prévention des risques.
- qu'à sa connaissance L'IMMEUBLE vendu n'a subi aucun sinistre de nature à donner lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques

de catastrophe naturelles ou technologiques tel qu'il est prévu aux articles L 125-2 et L 128-2 du Code des Assurances.

ARTICLE 12 - ZONE DE SISMICITE

L'IMMEUBLE vendu étant situé dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat, les dispositions de l'article L.125-5 du code de l'environnement sont applicables aux présentes.

En conséquence, afin de remplir son obligation d'information envers l'ACQUEREUR, le VENDEUR déclare :

- qu'un état des risques, fondé sur les informations mise à disposition par le Préfet est demeuré ci-annexé et dont il résulte que les biens vendus sont en zone de sismicité Ib (sismicité faible).
- qu'à sa connaissance L'IMMEUBLE vendu n'a subi aucun sinistre de nature à donner lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophe naturelles ou technologiques tel qu'il est prévu aux articles L 125-2 et L 128-2 du Code des Assurances.

Pièces annexes : 1 plan
 1 notice descriptive
 1 état des risques

Fait à
Le
(en DEUX EXEMPLAIRES ORIGINAUX)

LE RÉSERVANT

LE RÉSERVATAIRE

FICHE PARTICULIEREArticle 1 : Réservant

SNC KAUFMAN AND BROAD Promotion 6 – 11 Place du Temple Neuf – 67 000 STRASBOURG

Article 1 : Réservataire (conjoint ou solidaire)

Nom et prénoms :

Né le : A :

Profession :

Situation de famille :

Date de mariage : Lieu :

Régime matrimonial :

Nom et prénoms du conjoint :

Né le A :

Profession :

Adresse :

.....

Tél. Dom :... Tél. prof. :

E-mail :

Propriétaire : Occupant Non occupant

Conseil : interne externe
Origine du contact :

Article 3 : Désignation du présent contrat

Appartement : Type : Surface : Lot :

Stationnement : Lot :

Cave : Lot :

Article 4 : Date prévisionnelle de livraison :

Le délai prévisionnel d'exécution des travaux prévoit une livraison au cours du 4^{ème} trimestre 2008, sous réserve des cas prévus au paragraphe 3.3 des conditions générales.

Article 5 : Prix ferme et définitif (toutes taxes comprises) :

Appartement :

Stationnement :

Soit au total :

Article 6 : Prêt : Oui Non

Le Réservataire déclare qu'il entend régler une partie du prix net indiqué au moyen des prêts suivants :

Nature :..... Montant :.....

Nature :..... Montant :.....

Article 7 : Dépôt de garantie (chèque à libeller à l'ordre de la **BECM opération Le Jardin d'Emeraude**)

Montant : Chèque :

Article 8 : Notaire en concours

Nom :

Adresse :

Article 9 : Régularisation de la vente

Au plus tard le

A STRASBOURG, le

Le RESERVANT

Le RESERVATAIRE
Le Réservataire déclare avoir pris
connaissance des Conditions Générales
et y avoir apposé ses paraphes