

CONTRAT PRELIMINAIRE
Vente en l'état futur d'achèvement
 (Parties colorées à remplir par le client)

Article 1. Parties du contrat.
 (Partie à remplir par le promoteur)

Entre la S.N.C MANDILLET, dont le siège social est à TOULOUSE (31500), 4 Impasse Henri Pitot, immatriculée au RCS de TOULOUSE sous le n° 498 945 906

Ci-après désignée "le RESERVANT",

Elle-même représentée par

et

(Partie à remplir par le client)

Acquéreur

Nom :
 Nom de jeune fille :
 Prénoms :
 Date de naissance :
 Lieu de naissance :
 Nationalité :
 Adresse

 Téléphone domicile :
 Téléphone professionnel :
 Téléphone portable :
 Fax :
 E-mail :
 Profession :
 Revenus annuels :

Co-acquéreur

Nom :
 Nom de jeune fille :
 Prénoms :
 Date de naissance :
 Lieu de naissance :
 Nationalité :
 Adresse :

 Téléphone domicile :
 Téléphone professionnel :
 Téléphone portable :
 Fax :
 E-mail :
 Profession :
 Revenus annuels :

Situation de famille : Célibataire Marié Divorcé Union Libre Pacé Veuf (ve)
 Contrat de mariage : Communauté Séparation de biens
 Date de mariage : Lieu : Date contrat de mariage :
 Nom & Ville du Notaire l'ayant reçu :
 Date du décès du conjoint :
 Date du jugement de divorce : Tribunal de Grande Instance de :

Ou la Société.....

ci-après désignée "le RESERVATAIRE",

Article 2. Désignation des biens réservés.

Le RESERVANT s'engage à réserver au RESERVATAIRE les biens et droits immobiliers ainsi que les biens meubles relatifs au(x) logement(s) et annexe(s) ci-dessous désigné(s), en leur état futur d'achèvement, dans les conditions précisées ci-dessous et conformément aux plans et aux notices descriptives des ouvrages et du mobilier ci-annexés.

Nom du programme : LE SILVERLODGE DES CEDRES BLEUS
 Adresse du programme : Chemin Mandillet 31770 CORNEBARRIEU

Lot	Type	Etage	Surf. Habitable	Surf. Balcon	Surf. Terrasse

Cet ensemble immobilier est destiné à être exploité en Résidence de Tourisme*** comprenant, outre les infrastructures d'hébergement, les locaux de services (accueil).

L'ensemble immobilier comportera à son achèvement 150 logements et des parkings.

Paraphe(s)

Il a vocation à être exploité, par bail commercial, par REVALIS EVER, société au capital de 55.000 €, dont le siège est situé 99-105 Av. du Général de Gaulle à CHAMPIGNY SUR MARNE (94500), immatriculée au RCS de Créteil sous le n° 451 290 621, en qualité de résidence de Tourisme destinée à l'accueil d'une clientèle touristique de passage à qui sera offert, en sus de l'hébergement, différents services conformément à la réglementation.

Article 3. Prix.

N° lot d'appt	Prix immobilier HT	TVA	Prix immobilier TTC
TOTAL			

Article 4. Equipements mobiliers.

La Société REVALIS EVER, société exploitante retenue pour assurer la gestion de la résidence de tourisme, procédera à la mise en place des meubles et équipements mobiliers destinés à garnir les biens vendus pour un montant forfaitaire. Le réservataire s'engage à acquérir le mobilier auprès de la SNC en signant le bon de commande joint à la présente. Le montant du mobilier est fixé à :

N° lot d'appt.	Montant mobilier HT	TVA	Montant mobilier TTC
TOTAL			

Article 5. Paiement du Prix.

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

Immobilier :

A LA RESERVATION	0%	0%
DEFRICHEMENT APLANISSEMENT REMBLAIS	20%	20%
FONDATIONS ACHEVEES	15%	35%
AU PLANCHER HAUT DU RDC	30%	65%
HORS D'EAU	5%	70%
HORS D'AIR	15%	85%
A LA POSE DES CLOISONS INTERIEURES	5%	90%
A L'ACHEVEMENT	5%	95%
A LA LIVRAISON	5%	100%

Mobilier :

A L'ACTE AUTHENTIQUE	100%
----------------------	------

Article 6. Financement et paiement du prix de vente.

Le RESERVATAIRE déclare son intention de solliciter un ou plusieurs prêts pour le financement de son opération. Il s'oblige à transmettre au vendeur les documents nécessaires à la constitution du dossier bancaire dans les 10 jours de la date du présent contrat sous peine de rendre caduque les présentes. Si ce ou ces prêts n'ont pas été obtenus, pour un fait ne dépendant pas de la volonté du RESERVATAIRE, dans un délai de 45 jours à compter de la signature du présent contrat, la réservation sera considérée comme nulle et non avenue.

Apport Personnel :

..... euros (en chiffres).

..... euros (en lettres).

Prêts :

..... euros (en chiffres).

..... euros (en lettres).

Nature du prêt (mettre une croix dans les cases correspondantes)

Amortissable

In fine

Adossement contrat de capitalisation existant

oui

non

Paraphe(s)

Article 7. Délai prévisionnel d'exécution des travaux et délai de livraison.

Le RESERVANT mènera les travaux de sorte que les lots du présent contrat soient achevés au sens de l'article R261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Ce délai sera prorogé de plein droit de la durée d'interruption des travaux pour cas de force majeure ou pour toute cause légitime de suspension de planning (ex: intempéries, grèves, redressement ou liquidation judiciaire d'une des entreprises exécutant les travaux)

L'acte de vente sera établi par Maître THURET, Notaire à NICE

La date prévisionnelle de livraison est fixée au 4^{ème} trimestre 2010

La mise à disposition du bien est notifiée par le RESERVANT par lettre recommandée avec accusé de réception. Il est établi un procès-verbal de livraison contradictoire en présence du RESERVATAIRE ou d'une personne mandatée par lui, mentionnant le cas échéant, les travaux à reprendre et les délais d'exécution des reprises. Si le RESERVATAIRE ou le mandataire ne se présente pas à la date convenue pour prendre possession du bien, le RESERVANT tiendra les clés à disposition en ses bureaux, la mise à disposition des clés valant livraison. Les délais prévus aux articles 1642-1 et 1648 du Code Civil, pour la garantie des vices apparents, prendront effet à compter de la mise à disposition indiquée dans la lettre recommandée. La notification de la mise à disposition des locaux entraîne l'exigibilité du solde du prix conformément à l'article R261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Article 8. Faculté de Rétractation.

Le RESERVATAIRE peut se rétracter et annuler sa commande jusqu'à l'expiration du délai de 7 jours, décompté à partir du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée avec AR, par laquelle le promoteur lui notifiera le présent contrat signé par son représentant légal.

La renonciation doit être signifiée au RESERVANT par LR avec AR, le cas échéant au moyen du bon de rétractation détachable joint au présent contrat.

Article 9. Transfert de propriété.

Le transfert de propriété est subordonné à la signature de l'acte de vente notarié. L'entrée en jouissance est subordonnée à l'achèvement de l'immeuble et au paiement intégral du prix convenu. Pour des raisons de sécurité, le RESERVATAIRE s'oblige à ne visiter le(s) lot(s) réservé(s) qu'accompagné d'une personne représentant le RESERVANT.

Article 10. Engagement de location.

La présente réservation est réalisée dans le cadre d'une opération de loueur meublé soumise aux dispositions de l'article 261D4-b du Code Général des Impôts. Ce dispositif fiscal permet l'assujettissement à la TVA et la récupération de la TVA par l'acquéreur. Le RESERVATAIRE, simultanément à l'acquisition des biens, s'engage au terme d'un bail commercial, à consentir à la location des locaux meublés sus-désignés à un exploitant d'établissement d'hébergement immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés, et offrant, en plus de l'hébergement, certaines prestations de services (ex : accueil, nettoyage, fourniture de linge de maison et réception de la clientèle).

Le RESERVATAIRE s'engage expressément à conférer tous pouvoirs à la Société qui lui sera indiquée par le RESERVANT 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 présentes. Le RESERVATAIRE 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 consécutifs à la demande qui pourrait lui être faite à partir de la date.

Article 11. Données personnelles.

Conformément à la loi 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, le RESERVATAIRE dispose d'un droit d'accès de rectification et de retrait des données le concernant auprès du RESERVANT.

Le réservataire accepte que les données personnelles le concernant recueillies par le Réservant soient communiquées à des tiers partenaires en vue de la bonne et entière exécution des présentes.

Fait en deux exemplaires (au domicile du RESERVATAIRE), le

Adresse complète du (des) RESERVATAIRE(S) :

Le RESERVANT
"Lu et approuvé"

Le(s) RESERVATAIRE(S)
"Lu et approuvé"

S.N.C MANDILLET
Parc d'activités de la Grande Plaine
4 impasse Henri PITOT
31500 TOULOUSE

1 - 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 :

- 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 les délais de livraisons 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 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 en Conseil d'Etat 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 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 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."

2 - Code de la Construction et de l'habitation.

Article L.271-1 "Pour tout acte sous seing privé 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 la 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'un des actes mentionnés au premier alinéa est dressé en la forme authentique, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise d'un projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné au premier alinéa. En aucun cas, l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette personne."

Article L.271-2 "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 déduites 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 sons 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 30000€ d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus."

3 - Articles R.261-28 à R.261-31 du Code de la Construction et de l'habitation.

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."

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 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 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 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 de restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande."

Paraphe(s)

Si vous annulez votre commande, vous pouvez utiliser le formulaire détachable ci-dessous.

ANNULATION DE COMMANDE "CODE DE LA CONSOMMATION, ART. L.121-23 A L. 121-26"

CONDITIONS:

- > compléter et signer ce formulaire.
- > utiliser l'adresse figurant au dos de ce formulaire.

- > l'expédier en lettre recommandée avec AR au plus tard le 7ème jour à partir du jour de la commande ou, si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, le premier jour ouvrable suivant*

Je soussigné Demeurant.....

déclare annuler la commande ci-après:

nature du bien réservé / n° lot

date de la commande

Fait à le

Signature

* Le Code de la Construction prévoit un délai de rétractation de 7 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée avec AR notifiant le contrat préliminaire. La Faculté de rétractation doit être exercée par lettre recommandée avec AR.