

CONDITIONS GENERALES

Exposé

Le réservant projette la construction d'un ensemble immobilier, à usage principal d'habitation, dont l'adresse et le numéro du permis de construire sont indiqués à l'article 3 des conditions particulières et dont la consistance et les caractéristiques sont définies dans le descriptif sommaire ci-annexé. Il projette de vendre ce bien en cours de construction, et par lots distincts.

Ceci exposé les parties conviennent :

ARTICLE 1 - RESERVATION

Le présent contrat est régi par les dispositions de la Loi n° 67-3 du 3.01.67 (articles L261-1 à L 261-22 du Code de la Construction et de l'Habitation) et du décret d'application n° 67-1166 du 22.12.67 (articles R 261-1 à R 261-33 du Code de la Construction et de l'Habitation). Le réservant réserve au réservataire qui accepte les biens immobiliers désignés aux conditions particulières sous réserve, en ce qui concerne la surface habitable définie par le décret n°69-516 du 14.06.69, d'une tolérance ne pouvant excéder le 1/20^e de la contenance indiquée ; pour les autres surfaces et notamment celles des balcons, terrasses et jardins privatifs, cette tolérance sera accrue sans pouvoir, toutefois, excéder le 1/10^e de la contenance indiquée.

ARTICLE 2 - DELAI D'EXECUTION ET DE LIVRAISON DE L'IMMEUBLE

Le réservant mènera les travaux de telle manière qu'il puisse livrer achevés les biens immobiliers objet des présentes au plus tard à la date prévisionnelle prévue aux Conditions Particulières.

Ce délai pourra être majoré en cas de survenance de causes légitimes telles que les intempéries, la grève, le règlement judiciaire ou liquidation de biens des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, les décisions judiciaires ou administratives ayant pour conséquence normale la suspension ou l'arrêt des travaux, les troubles résultant d'hostilités ou de révolutions, les cataclysmes, les accidents de chantier et les cas de force majeure.

L'acquéreur aura la possibilité de demander des travaux modificatifs complémentaires aux conditions suivantes :

- L'accord des intervenants à la construction (architecte, maître d'œuvre, bureau de contrôle, bureau d'études techniques),
- Les travaux complémentaires seront obligatoirement exécutés par les entreprises chargées de la construction de l'immeuble, après accord de l'acquéreur sur les plans et devis transmis par le maître d'ouvrage,
- La réalisation des travaux complémentaires s'intégrera dans le calendrier d'exécution de l'immeuble sauf spécifications mentionnées au devis et ne pourra en aucun cas retarder le paiement des appels de fonds tels que prévus dans l'acte de vente.

ARTICLE 3 - DELAI DE REALISATION DE LA VENTE

Les délais prévus pour la conclusion de la vente sont fixés aux Conditions Particulières (Article 6 des Conditions Particulières).

En tout état de cause l'acte notarié devra être signé dans les délais prévus aux Articles 6 - 1 ou 6 - 2 des Conditions Particulières.

La réalisation de la vente interviendra dans les conditions suivantes :

1 - Le réservant notifiera au réservataire ou fera notifier par son notaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'offre de vente. En effet, aux termes de l'article R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-après reproduit pour satisfaire aux prescriptions de l'article R 261-27 dudit code : "le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente un mois avant la date de signature de cet acte".

2 - L'acte authentique devra être reçu par le notaire du vendeur avec lequel le réservataire devra convenir d'un rendez-vous de signature.

3 - Le contrat de vente notarié ne devra pas comporter de conditions suspensives d'obtention de financements. En cas de paiement à l'aide d'un prêt, le vendeur ne renoncera au profit de l'organisme prêteur au bénéfice de son action résolutoire et de son privilège de vendeur que dans l'hypothèse où le contrat de prêt disposera de manière expresse que l'organisme prêteur, sous sa responsabilité, ne se dessaisira des fonds, sur instructions de l'emprunteur, qu'au profit du vendeur ou du notaire de ce dernier, à l'exception de toute autre personne. A cet effet, les prêts dont il sera fait mention dans l'acte de vente devront avoir été régulièrement contractés au regard de l'article L 312.1 du Code de la Consommation. Ils devront également avoir été constatés en la forme authentique lorsque la réalisation du prêt aura été subordonnée à l'inscription préalable d'une sûreté réelle.

Faute par le réservataire d'avoir signé l'acte de vente dans le délai prévu à l'article 6 des Conditions Particulières, et sauf prorogation dûment acceptée par le réservant, le défaut de régularisation de l'acte au jour et heure indiqués par nouvelle lettre recommandée avec demande d'avis de réception devant le notaire désigné, rendra au réservant sa pleine et entière liberté, sans préjudice des dispositions relatives au dépôt de garantie.

ARTICLE 4 - PRIX DE VENTE - TVA – MODALITES DE PAIEMENT

Ce prix de vente TTC est fixé conformément à l'Article 7 des Conditions Particulières.

Outre le prix de vente, le réservataire aura à payer au moment de la signature de l'acte authentique de vente, les frais de réalisation de l'acte notarié (Frais d'acte et d'emprunt) et les frais d'établissement du règlement de copropriété.

La T.V.A. est comprise dans le prix déterminé aux Conditions Particulières. Toutefois, les variations éventuelles de la T.V.A. entre la date de signature des présentes et l'acte notarié seront répercutées sur le prix de vente.

Le prix sera payable suivant des quotités qui sont fonction de l'état d'avancement des travaux et telles que définies à l'article 8 des Conditions Particulières.

Ces fractions de prix, telles que définies à l'article 8 des Conditions Particulières devront être honorées dans les 10 jours de leur exigibilité sous peine de versement d'une indemnité de retard de 1 % par mois et de voir exercer, conformément à l'acte authentique de vente le privilège de vendeur avec réserve de l'action résolutoire.

Paraphes :

ARTICLE 5 - CONSTITUTION D'UN DEPOT DE GARANTIE

Ce dépôt de garantie sera régi par les articles R 261-28, R 261-29 et R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-après littéralement rapportés pour satisfaire aux prescriptions de l'article R 261-27 dudit 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 de garantie 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 261-31"

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

LE DEPOT DE GARANTIE :

- a) - s'imputera sur le prix de la vente si celle-ci se réalise;
- b) - sera intégralement remboursé au réservataire, dans les trois mois de sa demande, dans les cas prévus à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation et notamment si le ou les prêts mentionnés aux conditions particulières n'a ou n'ont pu être obtenus par le réservataire, indépendamment de sa volonté et diligence, dans le délai imparti pour signer l'acte notarié de vente; il est précisé qu'un prêt est réputé obtenu dès qu'une offre est remise au réservataire ou reçue par lui;
- c) - sera acquis au réservant à titre d'indemnité pour indisponibilité des biens objet du présent contrat si le réservataire ne signe pas l'acte notarié de vente dans le délai prévu pour une raison autre que celles indiquées à l'alinéa "b" ci-dessus.

Le réservant s'oblige enfin à restituer le dépôt de garantie, sans retenue ni pénalité, dans l'hypothèse où il notifierait au réservataire, conformément aux Conditions Particulières, son intention de ne pas réaliser l'opération immobilière projetée (et sans que ceci puisse entraîner une quelconque demande d'indemnité de part ni d'autre).

ARTICLE 6 - CONDITIONS DU PRESENT CONTRAT ET DE LA VENTE SUBSEQUENTE

6-1 - Le réservataire autorise le réservant à grever les constructions et les terrains y afférents :

- Des sûretés garantissant le financement de l'opération, étant précisé que le prix de vente permettra de désintéresser les créanciers et que les inscriptions seront radiées en une seule et même fois lorsqu'elles seront devenues sans cause;
- Des servitudes nécessaires à l'unité et à l'existence de l'ensemble immobilier dont fait partie l'immeuble objet du présent contrat ou résultant des obligations administratives, des titres ou de la situation naturelle des lieux.
- De consentir à toutes conventions de cession des terrains, de cours communes ou autres, nécessaires à la réalisation de l'immeuble;
- De déposer toutes demandes de permis de construire ou d'autorisations administratives, qui s'avèreraient nécessaires ou utiles pour la bonne réalisation de l'opération de construction.

6-2 - Le réservataire :

- deviendra propriétaire le jour de la signature de l'acte de vente; il aura la jouissance à l'achèvement de la construction après paiement complet des sommes dues;
- acquittera, à compter du jour de son entrée en jouissance, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus ainsi que tous impôts, taxes et contributions.

6-3 - Les dispositions de la Loi n° 78-12 du 4.01.78 (J.O. 5.01.78) relatives à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction seront applicables, la vente devant être consentie par la personne ayant fait construire l'immeuble.

ARTICLE 7 - FACULTE DE RETRACTATION

Conformément aux dispositions de l'article 271-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, le présent contrat de réservation sera adressé au réservataire 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. Le réservataire aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de 7 jours à compter du lendemain de la première présentation ou de remise de cette lettre. La faculté de rétractation devra être exercée avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Si le réservataire use de son droit de rétractation, le dépôt de garantie lui sera restitué dans un délai de 21 jours à compter du lendemain de la date de rétractation.

ARTICLE 8 - REMISE DE DOCUMENTS

Le réservataire recevra, dès signature par le représentant du maître d'ouvrage par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes, un exemplaire du présent contrat accompagné d'une note technique sommaire et du plan prévisionnel des biens objet des présentes, ces documents étant communiqués sous réserve des aménagements qu'il serait nécessaire d'apporter à la construction pour des raisons d'ordre technique ou administratif.

Il est précisé que seuls les documents annexés à l'acte de vente feront foi entre les parties.

ARTICLE 9 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège ou domicile sus-indiqué.

Paraphes :