

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

NOM DU PROGRAMME :

## Résidence Eléa

(Bâtiment Basse Consommation)

### ENTRE

La **SARL ROSE GARDEN** (RCS NARBONNE N°754 091 254)  
dont le siège social est situé : ZAC de Bonne Source - 24, rue Aristide Boucicaut - BP 60324 - 11103  
NARBONNE CEDEX,  
(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	Régime matrimonial : _____ Date et lieu du jugement : _____
<b>JOINDRE OBLIGATOIREMENT UNE PHOTOCOPIE DU LIVRET DE FAMILLE &amp; CARTE D'IDENTITE</b>	

### I. OBJET

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

Programme : <b>Résidence Eléa</b> <b>(Bâtiment Basse Consommation)</b>	Lot n° : _____
Adresse : <b>139, rue de la Croix des Rosiers</b> <b>34000 MONTPELLIER</b>	Type : _____ Niveau : _____
Surface habitable approximative : _____ m <sup>2</sup>	Parking aérien : _____
Surface terrasse/loggia approximative : _____ m <sup>2</sup>	Parking sous-sol : _____
La quote-part des parties communes générales affectée aux termes du règlement de co-propriété.	Parking couvert : _____
Le réservataire reconnaît avoir pris connaissance du plan et des caractéristiques techniques générales ci-après annexés.	Garage : _____

L'acte de vente à intervenir ainsi que l'acte de prêt s'il y a lieu seront reçus par **Maître GOUJON-VANSUYT, notaire, 22, rue des Kermès, 34990 JUVIGNAC.**

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

Ce prix correspond à une vente à prix :

commercial

mini-pack

packagé

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

En cas de modification du taux de TVA, le prix sera réajusté à la hausse ou à la baisse.

## III. FINANCEMENT

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

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

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

## IV. DELAI PREVISIONNEL D'EXECUTION DES TRAVAUX

Exécution des travaux prévue au **3<sup>ème</sup> trimestre 2015**, 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 les cent quatre vingt jours de la signature du présent contrat 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.**

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**

- L'indisponibilité cessera et le montant du dépôt servira au paiement du prix, lors de la réalisation de la vente.
- 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.
- 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.

## 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 en cours (signature de l'acte)	25	30
Fondations achevées	5	35
Plancher bas sous-sol	30	65
Mise hors d'eau	5	70
Mise 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.

## 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.

**RAPPEL DES TEXTES**

**Article L271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation :**

« Pour tout acte 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 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'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours. »

**Article L271-2 du Code de la Construction et de l'Habitation**

« 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 desdites 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 son 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 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus. »

**Article R261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation**

« L'indice mentionné à l'article L. 261-11-1 est l'index national du bâtiment tous corps d'état dénommé BT 01, créé par le ministre chargé de l'économie et des finances et utilisé pour la révision du prix des marchés de construction de bâtiment. Il traduit la variation des coûts salariaux, y compris les charges annexes, des coûts des matériaux et de leur transport, des coûts d'utilisation, amortissements compris, des matériels mis en œuvre ainsi que des coûts des produits et services divers nécessaires à la gestion des entreprises définis par décision du ministre chargé de l'économie et des finances et publiés au Bulletin officiel de la concurrence et de la consommation.

L'index BT 01 est publié mensuellement au Journal officiel par le ministre chargé de la construction et de l'habitation.

La limite mentionnée à l'article L. 261-11-1 est fixée à 70 p. 100. »

**Article R261-28 du Code de la Construction et de l'Habitation**

« Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 p. 100 du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2 p. 100 si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans. »

**Article R261-29 du Code de la Construction et de l'Habitation**

« 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 R261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation**

« 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 R261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation**

« 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 p. 100 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 p. 100 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 p. 100.

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. »

### **Loi n°2010-737 du 1<sup>er</sup> juillet 2010 – Réforme du crédit à la consommation - Article 28**

Dans le cadre d'une opération d'acquisition de logement destiné à la location et susceptible de bénéficier des dispositions prévues aux articles 199 decies E à 199 decies G, au b du 2 de l'article 199 undecies A, ainsi qu'aux articles 199 terdecies, 199 sexdecies et 199 septdecies du code général des impôts : « ... le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales... ».

### **En outre, en cas de démarchage à domicile :**

#### **Articles L121-21 du Code de la Consommation**

« Est soumis aux dispositions de la présente section quiconque pratique ou fait pratiquer le démarchage, au domicile d'une personne physique, à sa résidence ou à son lieu de travail, même à sa demande, afin de lui proposer l'achat, la vente, la location, la location-vente ou la location avec option d'achat de biens ou la fourniture de services.

Est également soumis aux dispositions de la présente section le démarchage dans les lieux non destinés à la commercialisation du bien ou du service proposé et notamment l'organisation par un commerçant ou à son profit de réunions ou d'excursions afin de réaliser les opérations définies à l'alinéa précédent. »

#### **Articles L121-22 du Code de la Consommation**

« Ne sont pas soumises aux dispositions des articles L. 121-23 à L. 121-29 les activités pour lesquelles le démarchage fait l'objet d'une réglementation par un texte législatif particulier.

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles L. 121-23 à L. 121-28 :

1° Les ventes à domicile de denrées ou de produits de consommation courante faites par des professionnels ou leurs préposés au cours de tournées fréquentes ou périodiques dans l'agglomération où est installé leur établissement ou dans son voisinage ;

2° et 3° (paragraphe abrogés).

4° Les ventes, locations ou locations-ventes de biens ou les prestations de services lorsqu'elles ont un rapport direct avec les activités exercées dans le cadre d'une exploitation agricole, industrielle, commerciale ou artisanale ou de toute autre profession. »

#### **Article L 121-23 du Code de la Consommation**

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 121-25 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 du Code de la Consommation**

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 du Code de la Consommation**

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 du Code de la Consommation**

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 \_\_\_\_\_ 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

**PROGRAMME :**

**Résidence Eléa**

**POUVOIR IRREVOCABLE**

**L'ACQUÉREUR :**

Monsieur/Madame .....

demeurant à .....

né(e/s) le ..... à .....

Célibataire(s) / Marié(s) / Autre ( préciser .....),

De nationalité ....., résident(s) au sens de la réglementation fiscale,

donne(nt) tout pouvoir à Maître **GOUJON-VANSUYT**, 22 rue des Kermès - 34990 JUVIGNAC, notaire de la résidence « **Eléa** » située 139, rue de la Croix des Rosiers, 34000 MONTPELLIER, aux fins de :

- ❖ Faire les demandes de déblocage des sommes nécessaires au paiement du surplus du prix de vente restant à payer à la société de promotion : **SARL ROSE GARDEN**, société venderesse, auprès de l'organisme prêteur ....., sur les fonds prévus à cet effet, et ce au fur et à mesure de l'avancement des travaux, tel qu'il sera indiqué par l'attestation d'avancement des travaux établie par le Maître d'œuvre, remise par le vendeur au dit Notaire, et conformément à l'échelonnement prévu à l'acte de vente reçu ce jour par Maître **GOUJON-VANSUYT** (Tout versement supérieur ou égal à 10 000 € se fera obligatoirement par virement bancaire sur le compte de l'office notariale).
- ❖ Verser, par la comptabilité de Maître **GOUJON-VANSUYT**, lesdites sommes au crédit du compte ouvert au nom de la société venderesse auprès de .....

Par la présente, Maître **GOUJON-VANSUYT** accepte la mission qui lui est confiée.

Fait en trois exemplaires (un exemplaire destiné à l'acquéreur, un au notaire et un à la banque).

Fait à ..... le .....

Signature du/des acquéreur(s)

Signature du Notaire

# FICHE DE RENSEIGNEMENTS

(destinée au Notaire du programme)

**A REMPLIR OBLIGATOIREMENT ET A RETOURNER  
AVEC LE CONTRAT DE RESERVATION**

RESIDENCE : **Eléa**

(Bâtiment Basse Consommation)

à : MONTPELLIER (34)

Concerne le lot : .....

Destination de l'acquisition :  RESIDENCE PRINCIPALE  LOI DUFLOT  
 AUTRE Préciser : .....

## ETAT CIVIL

MONSIEUR

MADAME

NOM :	.....	.....
Prénoms :	.....	.....
Adresse :	.....	.....
Code postal – Ville :	.....	.....
Date de naissance :	.....	.....
Lieu de naissance :	.....	.....
Nationalité :	.....	.....
Tél. domicile :	.....	.....
Tél. portable :	.....	.....
E-mail :	.....	.....
Profession :	.....	.....

## REGIME MATRIMONIAL

- Célibataire
- Pacsés
- Concubins
- Mariés :

à la mairie de : ..... en date du ... / ... / .....

Contrat de mariage : oui / non

Régime adopté : .....

En date du ... / ... / .....

passé par devant Maître : .....

Notaire à : .....

## A COMPLETER DANS LES SITUATIONS SUIVANTES :

MONSIEUR

MADAME

DIVORCE(E) de Mme .....	M. ....
Par jugement du Tribunal de .....	.....
En date du : .....	.....
VEUF / VEUVE de Mme .....	M. ....
Lieu et date du décès : .....	.....