

CONTRAT PRELIMINAIRE DE RESERVATION D'UN BIEN IMMOBILIER

(article L261-15 du code de la construction et de l'habitation)

**Résidence Rose Garden
139, rue de la Croix des Rosiers
34000 Montpellier**

CONTRAT PRELIMINAIRE DE RESERVATION D'UN BIEN IMMOBILIER

Entre LES SOUSSIGNES :

A) LE RESERVATAIRE

SOCIETE	<input type="text"/>	Gérant	<input type="text"/>
Nom	<input type="text"/>	Nom de jeune fille	<input type="text"/>
Prénoms	<input type="text"/>		
Date de naissance	<input type="text"/>	Lieu naissance	de <input type="text"/>
Adresse	<input type="text"/>		
Code Postal	<input type="text"/>	Ville	<input type="text"/>
Professions	<input type="text"/>	Employeur	<input type="text"/>
Tél. Dom	<input type="text"/>	Tél. Bureau	<input type="text"/>
Tél. Port.	<input type="text"/>	Fax	<input type="text"/>
e-mail @]	<input type="text"/>	Notaire	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Célibataire	<input type="checkbox"/> Marié(e)	<input type="checkbox"/> Contrat de mariage	
<input type="checkbox"/> Divorcé(e)	<input type="checkbox"/> Séparé(e)	<input type="checkbox"/> PACS	<input type="checkbox"/> Veuf(ve)

si marié(e), date et lieu de mariage :

si divorcé(e) : date et lieu du jugement

LE CONJOINT OU CO-RESERVATAIRE

Nom	<input type="text"/>	Nom de jeune fille	<input type="text"/>
Prénoms	<input type="text"/>		
Date de naissance	<input type="text"/>	Lieu naissance	de <input type="text"/>
Adresse	<input type="text"/>		
Code Postal	<input type="text"/>	Ville	<input type="text"/>
Professions	<input type="text"/>	Employeur	<input type="text"/>
Tél. Dom	<input type="text"/>	Tél. Bureau	<input type="text"/>
Tél. Port.	<input type="text"/>	Fax	<input type="text"/>

e-mail @]

Notaire

- Célibataire
 Divorcé(e)

- Marié(e)
 Séparé (e)

- Contrat de mariage
 PACS Veuf(ve)

si marié(e), date et lieu de mariage

si divorcé(e) : date et lieu du jugement

Avec faculté de se substituer à toute personne physique ou morale de son choix

DE PREMIÈRE PART

ET

B) LE RESERVANT

ROSE GARDEN,

Société à responsabilité limitée au capital de 1 000,00€

dont le siège social est à NARBONNE (11 100) – 24 rue Boucicaut – ZAC Bonne Source – Immeuble Méditerranée Immobilier,

inscrite au RCS de NARBONNE sous le numéro 754 091 254 , représentée par Monsieur BARSALOU, gérant, ou toute autre personne dûment habilitée aux fins des présentes.

DE SECONDE PART

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Article I : PROJET DE CONSTRUCTION

Le réservant projette d'édifier un ensemble immobilier sur un terrain d'une superficie de 2 729 m² environ composé des parcelles cadastrées section BS 17 – 18 – 22, sis 139, rue de la Croix des Rosiers à Montpellier (34).

Le projet ne prévoit que des logements à usage principal d'habitation, sous la forme de vente en l'état futur d'achèvement après en avoir fait dresser et recevoir un état descriptif de division et un règlement de copropriété conformément à la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée.

Le réservant se réserve expressément toute liberté quant à la nature et au délai d'exécution des constructions prévues dans les tranches éventuelles autres que celle dans laquelle sont situées les fractions d'immeuble qui sont l'objet des présentes, ainsi que la faculté de ne pas réaliser ou de modifier les constructions projetées dans ces autres tranches.

Ce projet consiste en la construction de deux bâtiments en R+4 sur sous-sol généralisé et compte 49 logements avec stationnements en sous-sol.

Le réservant se réserve toutefois la possibilité de renoncer à son projet de construction et de mise en vente.

Le réservataire, après avoir pris connaissance :

- de la notice descriptive sommaire ci-annexée,
- du plan du lot choisi ci-annexé,
- des plans de la construction,

a demandé au réservant de bénéficier de la réservation des lots, désignés dans les conditions particulières de l'article IX, dépendant de l'ensemble immobilier ci-dessus décrit.

Délai d'exécution des travaux

La livraison prévisionnelle est prévue au 3^{ème} trimestre 2014.

Le délai d'exécution des travaux de l'ensemble immobilier sera prorogé de plein droit s'il survenait pendant la période d'exécution des travaux un cas de force majeure ou des intempéries.

Article II : PERMIS DE CONSTRUIRE

Le projet de construction de l'ensemble immobilier susvisé a fait l'objet :

- D'un permis de construire délivré par la Mairie de Montpellier en date du 03/08/2012 sous le numéro PC 34172 12 V0060.

Le réservant se réserve expressément la faculté de demander toute autorisation d'urbanisme complémentaire ou modificative portant sur la configuration des bâtiments, leur implantation et leur destination, ainsi que le nombre de logements ou leur typologie.

Article III : RESERVATION - DELAI DE REALISATION

EXTRAIT DE TEXTES DE LOIS PROTECTRICES DU CONSOMMATEUR :

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 :

- Noms du fournisseur et du démarcheur,
- Adresse du fournisseur,
- Adresse du lieu de conclusion du contrat,
- Désignation précise de la nature et des caractéristiques des marchandises et objets offerts ou des services proposés,
- Conditions d'exécution du contrat, notamment les modalités et le délai de livraison des marchandises ou objets, ou d'exécution de la prestation de service,
- Prix global à payer et modalités de paiement, en cas 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.12126.

Article L121-24 : Le contrat visé à l'article L.121-23 doit comprendre un formulaire 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 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. 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 conclus dans les conditions prévues à l'article L.12127

Article L. 121-26 : avant l'expiration du délai de réflexion prévu à l'article L.121-25, nul ne peut exiger ou obtenir de 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.

Le réservant s'oblige, vis à vis du réservataire, à lui réserver et par conséquent à lui proposer la réalisation de la vente des lots désignés dans les conditions particulières stipulées à l'article IX des présentes, considérés dans leur état futur d'achèvement, s'il réalise son projet de construction et de commercialisation. Le délai de conclusion de la vente objet de la présente réservation expirera à la date fixée à l'article IX.

Tant que le bénéficiaire n'aura pas renoncé au bénéfice de la présente réservation, le réservant s'interdit de proposer la vente ou de vendre lesdits biens à quelque personne que ce soit avant d'avoir offert au réservataire de les lui vendre même après l'expiration du délai fixé à l'alinéa précédent dans les conditions ci-après indiquées.

Acceptation par le réservataire

Le réservataire déclare par les présentes accepter, sans obligation pour lui d'acquérir, la faculté qui lui est conférée de se porter acquéreur, le moment venu, par préférence à tout autre des biens et droits immobiliers ci-dessus sommairement et provisoirement définis, au prix fixé au titre IX "Conditions Particulières".

Le réservataire déclare avoir pris connaissance des articles R 261-28 à R 261-31 du code de la Construction et de l'habitation ci-après littéralement reproduits.

une copie des pièces qui devront être annexées à l'acte de vente, savoir :

- le plan des locaux d'habitation avec indication des surfaces des pièces et dégagements,
- la notice des équipements propres à ce local, et le cas échéant, des équipements extérieurs communs,
- l'indication de l'étude du notaire où sont déposés les pièces et documents qui ne seront pas annexés à l'acte, mais auxquels il sera fait référence, tels que notice descriptive ou devis descriptif ayant servi de base aux marchés, plan de masse, de coupe et élévation.

Invitation à réaliser l'achat.

Par la même lettre recommandée, le réservant invitera le réservataire à acquérir, par l'intermédiaire du Notaire, s'il lui plaît les biens et droits immobiliers réservés. Si le client ne signe pas l'acte dans le délai d'un mois et une semaine suivant sa notification, le client réservataire pourra être informé de l'annulation de son contrat par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le réservataire supportera les frais et émoluments de la vente, et ceux qui en seront la suite, et la conséquence.

De même le réservataire supportera une quote-part des frais des documents contractuels (plans, règlement de copropriété, document d'information, dépôt de pièces...), en proportion de la quote-part des parties communes attachée à ses lots.

Le tout sous réserve de ce qui peut être stipulé au titre IX CONDITIONS PARTICULIERES.

Article IV : PRIX

Le prix de vente des locaux réservés est indiqué dans les conditions particulières stipulées à l'article IX des présentes.

Article V : FINANCEMENT PAR EMPRUNT

Le réservataire indique qu'il entend avoir recours à un ou des prêts. Les parties conviennent de conclure le présent contrat sous la condition suspensive de l'obtention des dits prêts. Il est ici précisé que les prêts seront réputés obtenus lorsque l'acquéreur aura reçu dans un délai de 3 mois à compter du jour de la demande qui lui

en sera faite comme indiqué au paragraphe ci-dessous, une ou des offres de prêts correspondant aux caractéristiques figurant dans les conditions particulières stipulées à l'article IX des présentes, ce sous réserve d'une variation possible de ces caractéristiques de l'ordre de 5%.

Le réservataire s'oblige à constituer son dossier et à le déposer auprès d'un organisme financier, au plus tard dans le délai de quinze jours des présentes. Il s'engage à fournir toutes justifications au réservant à première demande écrite.

Le réservataire s'oblige à tenir informé le réservant de la réception de toutes offres de prêts dans un délai de huit jours à compter de cette réception.

En cas de refus de prêt, opposé par l'organisme financier auprès duquel il a déposé son dossier, le réservataire s'oblige à faire toutes démarches analogues auprès d'un second établissement et à laisser au réservant la possibilité de présenter son dossier à tout autre établissement choisi par ce dernier.

Pour le financement des locaux désignés à l'article IX, le réservataire déclare avoir l'intention de solliciter le ou les prêts d'un montant maximum de Euros

sur une durée maximum de ans à un taux fixe⁽¹⁾ - révisable⁽¹⁾ - maximum de% (1) rayer la mention inutile

Il s'engage également à informer le réservant des demandes effectuées et des décisions rendues par les organismes prêteurs sollicités.

Il est expressément prévu que si les prêts, devant servir au financement du bien objet des présentes ne sont pas obtenus, le présent contrat sera caduque de plein droit.

Article V Bis : FINANCEMENT SANS EMPRUNT

Pour le financement de cette acquisition, l'acquéreur déclare, en reproduisant de sa main le texte ci-dessous, qu'il n'a pas recours à un prêt (article L 312-17 du code de la consommation)

Déclarations manuscrites du ou des acquéreurs et de leurs conjoints précédant leurs signatures:

"Je déclare effectuer cette acquisition sans recourir à aucun prêt. Je reconnais avoir été informé que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir de la condition suspensive de son obtention prévue par le chapitre II du titre I du livre III du code de la consommation relatif au crédit immobilier".

Article VI : CONDITIONS DE LA VENTE

La vente, si elle se réalise, aura lieu en l'état futur d'achèvement (VEFA) conformément aux dispositions des articles L261-1, L261-3 à L261-14 ET R261-1 à R161-24 du Code de la construction et de l'habitation. La vente sera, en conséquence, consentie notamment sous les charges et conditions suivantes :

- les locaux vendus seront conformes aux plans et notices descriptives définitifs déposés au rang des minutes du notaire dans les conditions particulières stipulées à l'article IX des présentes, sous réserve 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 ;
- le réservataire en aura la jouissance à l'achèvement de la construction, sous réserve du complet règlement du prix ;
- il acquittera, à compter du jour de la mise des locaux à sa disposition et dans les conditions prévues par le règlement de copropriété qui sera établi selon les principes d'usage, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus ;
- le réservataire supportera et acquittera tous les droits et taxes, émoluments de notaire, salaire du Conservateur des hypothèques, et d'une manière générale, tous les frais entraînés par la vente ;
- l'acte de vente comportera toutes mentions relatives au permis de construire ;
- la vente comportera l'une des garanties prévues par les articles R261-17 à R261-22 du Code de la construction et de l'habitation.

Le Réservant conservera la qualité de Maître de l'Ouvrage et aura le pouvoir de passer, après la vente, toutes conventions d'acquisition, d'aliénation de constitution de servitudes et plus généralement, tous pouvoirs de disposition et d'acquisition en vue de parvenir à la construction de l'ensemble désigné aux Conditions Particulières.

Il est expressément convenu à cet égard que le prix de la vente tient compte de toutes les sommes qui pourraient être payées à des tiers et reçues de tiers au titre notamment d'achats ou cessions de servitudes, de mitoyennetés, de vues, d'acquisition de terrains ou de soulte d'échange, en exécution de conventions passées par le Réservant alors Vendeur.

CAS PARTICULIER

Si le présent contrat est conclu à une date telle que l'achèvement intervienne effectivement avant la signature de l'acte authentique, les locaux seraient vendus achevés au sens de l'article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, des travaux de parachèvement étant éventuellement encore en cours.

L'acte de vente prévoirait dans le cas de la prise de jouissance par l'acquéreur lots de l'achèvement des travaux de parachèvement, tout pouvoir étant conféré au vendeur pour terminer lesdits travaux.

Il prévoirait également, au profit de l'acquéreur, le bénéfice de la garantie des vices apparents (article 1642-1 du Code Civil) pendant un mois après la prise de possession.

Article VII : CONCLUSION DE LA VENTE

La signature de l'acte authentique de vente interviendra à l'initiative du Réservant au plus tard à la date indiquée à l'article IX-4.

En raison des conditions préalables à la réalisation de la vente, tenant notamment à la poursuite par le réservant de son projet de construction et de commercialisation, ce dernier déclare qu'il formulera son offre au plus tôt un mois avant la date de signature de l'acte authentique d'acquisition.

L'invitation à conclure la vente sera faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée au domicile du réservataire, ci-après indiqué. Cette lettre sera accompagnée des pièces suivantes :

- a) Une copie du projet d'acte de vente ;
- b) Une copie des pièces qui devront être annexées à l'acte de vente, à savoir :
 - Le plan du local (ou des locaux) à usage d'habitation compris dans les fractions réservées avec indication des surfaces des pièces et dégagements,

- La notice des équipements propre à ce local (ou à ces locaux) et, le cas échéant, des équipements extérieurs commun ;
- c) Une copie de l'état descriptif de division du règlement de copropriété, ou de son projet s'il n'a alors été reçu par un Notaire pour être mis au rang de ses minutes ;
- d) L'indication des numéros des locaux réservés objets des présentes dans l'état descriptif de division ;
- e) L'indication de l'Etude du Notaire où sont déposés les pièces et documents qui ne seront pas annexés à l'acte, mais auxquels il sera fait référence, tel : notice descriptive établie conformément à l'arrêté ministériel du 10 mai 1968, dossier de permis de construire notamment ;

En cas de pluralité de réservataires, la notification serait valablement envoyée à tous les réservataires.

La vente devra être conclue au plus tard dans le délai d'un mois à compter de l'émission de la lettre d'invitation susvisée.

Dans l'hypothèse où la date notifiée ne conviendrait pas au réservataire, pour une raison quelconque, celui-ci pourra proposer :

- Soit, renonçant de son plein gré à profiter du délai légal d'un mois, une date antérieure à la date notifiée
- Soit, une date située à l'intérieur d'un délai maximum de 10 jours à compter de la date notifiée.

Si le réservataire n'avait pas signé l'acte authentique dans le délai de 10 jours indiqué ci-dessus, le Réservant lui adresserait, par acte extrajudiciaire, une sommation de se présenter aux jour et heure fixés, en l'Etude du Notaire de l'opération dont les nom et adresse figurent au paragraphe IX des conditions particulières ci-après, à l'effet de procéder à la régularisation de la vente.

Si le réservataire ne se présentait pas pour la signature de l'acte à la date prévue dans ladite sommation, le Notaire serait requis par le réservant de dresser un procès-verbal de carence.

Dans le cas cité ci-dessus comme dans celui où le Réservataire ferait connaître son intention de ne pas donner suite à la présente réservation, le réservant deviendrait libre de disposer comme il l'entendra des lots objet du présent contrat.

Article VIII : DEPOT DE GARANTIE

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité des fractions réservées au profit du Réservataire, celui-ci verse au Notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente un montant représentant 5% du prix du lot réservé, soit:

(En chiffres et en lettres)

Il est rappelé que ce dépôt de garantie restera indisponible, incessible et insaisissable, conformément à l'article L.261-15 du Code la Construction et de l'Habitation.

Nom et adresse du dépositaire : **Maître Fabienne Goujon-Vansuyt**
22, rue des Kermes – 34990 Juvignac

Numéro de compte de l'étude notariale sur lequel le dépôt est versé :

Domiciliation : Caisse des dépôts et consignations

Code banque	Code guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000166928T	06

IBAN : FR63 4003 1000 0100 0016 6928 T06 FR PP

SORT DU DEPOT DE GARANTIE

- a. En cas de réalisation de la vente, le montant du dépôt de garantie viendra s'imputer sur la partie du prix exigible à la signature de l'acte authentique de vente.
- b. Au cas où le Réservant n'offrirait pas la vente dans le délai ci-dessus fixé, le montant du dépôt de garantie sera restitué par le Dépositaire au Réservataire, sur la demande de celui-ci, sous réserve que le réservant ne justifie pas avoir offert la vente dans le délai ci-dessus
- c. Il en sera de même si le réservant ayant fait connaître au Réservataire, avant l'expiration du délai ci-dessus, qu'il renonce à poursuivre son opération le Réservataire en justifie auprès du Dépositaire.
- d. Au cas où, la vente ayant été offerte, le réservataire renoncerait à acquérir pour l'une des causes énoncées aux b, c, d, et e de l'article R.261-31 du Code la Construction et de l'Habitation ci-dessus reproduit, qui ouvre droit au remboursement du dépôt de garantie, il notifiera par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa demande motivée de remboursement distinctement au Réservant et au Dépositaire.

Le réservant devra, dans un délai de quinzaine après l'émission de la demande de remboursement, faire connaître au Réservataire et au Dépositaire s'il reconnaît ou s'il conteste le droit du Réservataire au remboursement.

S'il reconnaît son droit ou à défaut de contestation, le Dépositaire devra rembourser le dépôt de garantie au plus tard dans le délai de trois mois à compter de la demande du Réservataire.

En cas de contestation du réservant, l'indisponibilité ne cessera qu'après décision de justice.

- e. Au cas où la vente ayant été offerte, le Réservataire renoncerait à acquérir ou ne se présenterait pas au rendez-vous fixé par la sommation susvisée pour la signature de l'acte de vente, le montant du dépôt de garantie sera versé par le Dépositaire au Réservant sur justification par celui-ci de l'envoi de la lettre d'offre et si, dans le délai de quarante-cinq jours à compter de l'envoi de cette offre, le Dépositaire n'a pas reçu la demande de remboursement du réservataire faite conformément aux prévisions du paragraphe d) ci-dessus.

En tant que de besoin, le Réservataire donne par les présentes, ordre irrévocable au Dépositaire de débloquer le montant du dépôt de garantie sur simple présentation par le réservant :

- ◆ D'un exemplaire des présentes,
- ◆ D'un exemplaire de la sommation d'avoir à régulariser l'acte authentique de vente,
- ◆ Du procès-verbal de carence dressé par le notaire du programme.

Article IX : CONDITIONS PARTICULIERES**IX-1 Désignation des biens réservés – PRIX**

Détails de l'appartement réservé						
Bâtiment (A ou B)					Etage	
Composition des pièces						
Pièces	Séjour	Cuisine	Terrasses	Jardin	Chambres	Salle de bain ou salle d'eau
Nombre						
Surface						
Annexes (nature et surfaces approchées)						

La consistance des biens réservés résulte en outre du plan de ceux-ci annexés au présent contrat et dont le réservataire reconnaît avoir reçu un exemplaire.

Le prix est de (En chiffres et en lettres)

TVA comprise au taux de 19,6%. Il est ferme et définitif en ce que le réservant le maintiendra, s'il offre la vente, sauf à l'augmenter ou le diminuer du montant de la différence de la TVA si le taux de celle-ci a subi une modification législative. Il en serait de même de toute taxe ou impôt nouveaux.

Ce prix ne comprend pas les frais d'acte de vente et de constitution des garanties, ni les frais de publicité foncière qui sont à la charge de l'ACQUÉREUR.

IX-2 Possibilité de proposer une alternative en cas de vente en bloc

Le réservant se réserve la possibilité de vendre un groupe de logements en bloc, savoir le bâtiment B.

Pour le cas où un réservataire aurait réservé un lot dans ledit bâtiment vendu en bloc, il lui sera proposé un lot équivalent situé dans un autre bâtiment, contre la possibilité pour ce dernier de se désister. Toutes les sommes qu'il aurait alors engagées (acompte à la réservation, appel de fond...) lui serait aussitôt restituées intégralement à première demande.

Le réservant déclare être parfaitement informé de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle.

IX-3 Appels de fonds

Le prix sera payé sous forme d'appels de fonds émis par le Notaire au gré de l'avancement des travaux attestés par le Maître d'œuvre :

Appels fonds	APPARTEMENTS	GARAGES
Dépôt de garantie	5%	5%
Ouverture chantier	25%	
Fondations	5%	30%
Plancher bas 1 ^{er} étage	30%	
Hors d'eau	5%	50%
Hors d'air	15%	
Carrelages	5%	
Achèvement	5%	10%
Remise des clés	5%	5%

IX-4 Délai de conclusion de la vente

La vente des locaux, objet de la présente réservation pourra être conclue dans un délai de 30 jours de la notification du projet d'acte par le notaire.

IX-5 Notaire recevant l'acte de vente

Maître Fabienne Goujon-Vansuyt
22, rue des Kermes – 34990 Juvignac
Tel : 04 67 52 70 45

IX-6 Garanties

La garantie d'achèvement de l'immeuble sera conforme aux exigences de l'article R.261-17 al du C.C.H.

La garantie décennale s'appliquera conformément aux articles 1792 et suivants du code civil

IX-7 Faculté de renonciation (article L.261-15)

Dans les sept jours, jours fériés compris, à compter de l'engagement pris dans le présent contrat, le client a la faculté d'y renoncer par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en adressant le **formulaire détachable (annexe 1)**

IX-8-Travaux Modificatifs Acquéreurs

Le RESERVATAIRE a la possibilité de demander des modifications de prestations au RESERVANT en ouvrant un dossier TMA (Travaux Modificatifs Acquéreur), en adressant la demande de manière la plus précise et exhaustive possible par courrier accompagnée, pour l'ouverture du dossier d'un chèque de 300€.

Le RESERVANT s'engage alors, dès réception de la demande et du chèque à répondre au RESERVATAIRE dans un délai de 15 jours, après avis des Maîtres d'œuvre sur la faisabilité de la demande et le prix des modifications demandées.

Dans le cas où la modification est possible, le RESERVATAIRE peut accepter ou refuser le devis dans un délai de 3 jours. Au-delà de ce délai, le devis sera considéré comme refusé et la demande de modification abandonnée.

IX-9-Conditions particulières autres

Article X : MENTIONS OBLIGATOIRES

Conformément aux dispositions de l'article R261-27 du Code de la construction et de l'habitation, les articles R261-28 à R261-31 dudit Code sont ci-après littéralement reproduits :

Article R261-28 : 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 R261-29 : 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 R261-30 : 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.

Article R261-31 : 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,
- 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 à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximal de trois mois à dater de cette demande.

Article XI : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes en cas de litige, les parties font élection de domicile en leur adresse respective.

Article XII : DELAI DE RETRACTATION

Conformément à l'article 20 de la loi N°89-1010 du 31 décembre 1989 relative à la prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles, le présent contrat préliminaire de réservation en l'état futur d'achèvement ne deviendra définitif qu'au terme d'un délai de sept jours à compter de sa réception par le réservataire par pli recommandé avec demande d'avis de réception adressé par le réservant.

L'acquéreur aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de sept jours à compter de la réception de cette lettre.

Cette faculté de rétractation peut-être exercée avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en renvoyant

Article XIII – ACCES AU CHANTIER

En raison des dangers que présente un chantier de construction, le Réservataire s'interdit formellement de pénétrer en cours de construction dans l'immeuble vendu ou dans tout autre immeuble construit par le Réservant et renonce à tout recours s'il lui advenait de passer outre cette interdiction.

Article XIV – REMISE DE DOCUMENTS

Le réservataire reconnaitra par la seule signature des présentes, avoir reçu, annexés à celles-ci :

- La notice descriptive sommaire susvisée
- Le plan de chacun des locaux réservés avec leur surfaces approximatives (à l'exclusion de celles des caves et parkings)

REPRODUCTION DE L'ARTICLE 27 DE LA LOI DU 6 JANVIER 1978 (Relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés)

"Les personnes auprès desquelles sont recueillies des informations nominatives doivent être informées :

- *Du caractère obligatoire ou facultatif de réponse,*
- *Des conséquences à leur égard d'un défaut de réponse,*

- Des personnes physiques ou morales destinataires d'informations
- De l'existence d'un droit d'accès et de rectification"
- Les informations recueillies lors des différents entretiens ayant abouti à la conclusion du présent contrat seront exploitées conformément à la loi ci-dessus précitée.
- Elles serviront à préparer l'éventuel acte de vente et sont obligatoires.
- Elles sont intégrées dans un fichier commercial propre au réservant, de même que, compte tenu de ses liens avec le Réservant, dans un fichier propre à Méditerranée Immobilier dont le siège social est NARBONNE (Aude) – 24, rue Boucicaut – ZAC BONNE SOURCE.
- Elles peuvent faire l'objet d'un droit d'accès et de rectification.

REPRODUCTION DE L'ARTICLE 72 DE LA LOI N° 2000-1208 DU 13 DECEMBRE 2000 (L271-1 du Code de la Construction)

"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 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 toute 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 jour(s) 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 7 jours.

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

INFORMATION SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS.

L'arrêté préfectoral prévu par l'article L 125-5 III du Code de l'Environnement et portant désignation de MONTPELLIER en qualité de commune exposée aux risques technologiques et naturels majeurs et fixant les modalités d'information des acquéreurs de biens immobiliers concernant les risques précitées est intervenu.

Les informations mises à disposition par le préfet font mention de l'existence sur la commune de MONTPELLIER de deux risques majeurs :

- . le risque inondation qui fait l'objet d'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral en date du 13 janvier 2004.
- . le risque des incendies de feu de forêt qui fait l'objet d'un plan de prévention des risques d'incendie de forêt (PPRF) prescrit le 26 juillet 2005 et approuvé le 30 janvier 2008.
- . le risque sismique conformément au décret du 22 octobre 2010

Les cartes du PPRI et du PPRF de MONTPELLIER sont annexées aux présentes.

ZONE DE SISMICITE

Il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité 2 (faible) et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Il n'existe pas à ce jour de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes.

ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques établi à la demande du vendeur par EURL Richard MINDREN en date du 1^{er} Septembre 2012 est demeuré ci-joint et annexé après mention.

L'ensemble immobilier n'a subi, à la connaissance du RESERVANT, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

PRISE DE CONNAISSANCE PREALABLE DES PLANS DE PREVENTION POUVANT EXISTER

Les parties déclarent s'être personnellement informées auprès des services de l'urbanisme des contraintes liées à la localisation de l'immeuble à l'intérieur d'un plan de prévention.

Elles reconnaissent avoir pris connaissance des dispositions du ou des plans applicables par la lecture qu'elles en ont faites elles-mêmes et avoir obtenu des agents de la collectivité locale les informations nécessaires à la compréhension de ce document.

En connaissance de cause, elles requièrent la passation des présentes, faisant leur affaire personnelle des risques liés à la situation et déchargeant le rédacteur, et le cas échéant leur conseil, de toute responsabilité quelconque à ce sujet.

Article XV : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suites, les parties élisent domicile, savoir :

- Le Réservant en son siège sus-indiqué
- Le Réservataire en son domicile ci-après indiqué.

Fait en trois exemplaires le

Paraphes

Signature du Réservant
SARL ROSE GARDEN

Signature du Réservataire
L'Acquéreur

FORMULAIRE DE RENONCIATION SELON ARTICLE IX-7 DU PRESENT CONTRAT

Si vous annulez votre commande vous pouvez utiliser ce formulaire détachable à découper suivant les contours.

Compléter et signer ce formulaire. L'envoyer par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse indiquée ci-après :

SARL ROSE GARDEN
Immeuble Méditerranée Immobilier
ZAC BONNE SOURCE – BP 60324
24, rue Boucicaut - 11103 NARBONNE CEDEX

Il convient d'expédier ce formulaire, au plus tard le septième jour de la commande. Si celui-ci expire un samedi, dimanche ou jour férié ou chômé ce délai est prorogé au premier jour ouvrable suivant.

Je soussigné déclare annuler la commande ci-après :

Nature du service

Date de la commande

Nom et adresse complète du client

.....

.....

.....

Signature du client