

CONTRAT PRELIMINAIRE

ETAT CIVIL

ACQUEREUR :

Nom..... Nom de jeune fille.....
 Prénoms..... Date de naissance.....
 Lieu de naissance..... Nationalité.....
 Domicile.....

 Tél. domicile..... Mail.....
 Profession..... Tél. bureau.....
 Situation familiale..... Revenus annuels.....

CO-ACQUEREUR :

Nom..... Nom de jeune fille.....
 Prénoms..... Date de naissance.....
 Lieu de naissance..... Nationalité.....
 Domicile.....

 Tél domicile..... Mail.....
 Profession..... Tél. bureau.....
 Situation familiale..... Revenus annuels.....

REGIME MATRIMONIAL COMMUNAUTE LEGALE SEPARATION DE BIENS AUTRES

Date de mariage..... Lieu.....

Date du contrat de mariage.....

Nom et ville du Notaire l'ayant reçu.....

Date du décès du conjoint.....

Date du jugement du divorce.....

Tribunal de Grande Instance de.....

ARTICLE 1. Parties du contrat :

Entre La **SCI ARC EN CIEL** au capital social de 1000€ immatriculé au RCS de Dijon n° 481 710 176 dont le siège social est :
 32 cours du Parc 21000 DIJON, représentée par Mr A.DANINO
 ci-après « le réservant » d'une part,

Et M.(acquéreur et co-acquéreur).....

Adresse.....

Ci-après désigné(s) « le réservataire » d'autre part,
Lesquels, préalablement aux conventions ci-après établies ont exposées ce qui suit :

ARTICLE 2. Désignation des biens réservés :

Le réservant confère au réservataire, qui accepte, sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts nécessaires visée à l'article 6 des présentes, la faculté d'acquérir les biens ci-après désignés, conformes aux plans et descriptif technique sommaire annexés au présent contrat :

Programme : **Résidence ARC EN CIEL** située ZAC Pie X à ESSEY LES NANCY (54270)

Lot n°:.....type/surface :.....étage :

ARTICLE 3. Prix :

Le prix de vente consenti et accepté par les parties s'entend « **acte en mains** » et englobe :

- les frais d'acte,
- frais liés à l'établissement du règlement de copropriété
- ainsi que les frais, droits et honoraires accessoires aux actes authentiques de vente ou de prêt, y compris les frais de garanties au profit de tous organismes prêteurs,
- les frais de procuration,
- les frais de dossier bancaire
- la garantie revente.

Son montant, ferme et définitif, T.V.A. comprise, est fixé à

Euros

(montant en lettres) :.....euros.

.....euros.

Dont Logement :euros.

Parking :euros.

Dans le cas où le taux de T.V.A. serait modifié, le prix de vente subirait automatiquement l'indice de cette modification.

ARTICLE 4. Paiement du prix :

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

- Réserve	5%	cumulé	- hors d'eau	11 %	70 %
- Terrassement en cours	20 %	25 %	- travaux de plâtrerie en cours	10 %	80 %
- Fondations achevées	10 %	35 %	- travaux de peinture en cours	10 %	90 %
- Dalle basse du rez de Chaussée	12 %	47 %	- achèvement	5 %	95 %
- Dalle haute du 1° étage	12 %	59 %	- remise des clefs	5 %	100 %

ARTICLE 5. Délai de livraison :

L'acte de vente sera établi par Maître THURET – 27 rue Rossini -06000 NICE (tel 04.97.03.34.34 / fax : 04.97.03.34.46)

La date prévisionnelle de livraison est fixée pour le bâtiment B au 4ème trimestre 2009 et pour les bâtiments A et C au 1° trimestre 2010.

(Achèvement au sens de l'Article R .261-1 du code de la Construction et de l'Habitation).

Toutefois le délai prévisionnel pourra être, le cas échéant majoré pour toutes causes légitimes indépendantes de la volonté du réservant (entreprises défaillantes, intempéries, force majeure...)

1 - 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 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'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 promesse.

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 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.

2 – ARTICLES R.261-28 A 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. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce 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 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 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 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.

3 - DEMARCHAGE 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° - Nom 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 livraison des biens, ou d'exécution de la prestation de service ;
- 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. Toutefois, la souscription à domicile d'abonnement à une publication quotidienne et assimilée, au sens de l'article 39 bis du code général des impôts, n'est pas soumise aux dispositions de l'alinéa précédent dès lors que le consommateur dispose d'un droit de résiliation permanent sans frais ni indemnité, assorti du remboursement, dans un délai de quinze jours, des sommes versées au prorata de la durée de l'abonnement restant à courir. En outre, les engagements ou ordres de paiement ne doivent pas être exécutés avant l'expiration du délai prévu à l'article L.121-25 et doivent être retournés au consommateur dans les quinze jours qui suivent sa rétractation. Les dispositions du deuxième alinéa s'appliquent aux souscriptions à domicile proposées par les associations et entreprises agréées par l'état ayant pour objet la fourniture de services mentionnés à l'article L.129-1 du code du travail sous forme d'abonnement.

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

ANNULATION DE COMMANDE « CODE DE LA CONSOMMATION, ART.L.121-23 À 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 7^{ème} 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 àdéclare annuler la commande ci-après :

Nature du bien réservé / lot.....

Date de la commande.....

fait àle.....

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.