

CONTRAT PRELIMINAIRE
DE VENTE D'IMMEUBLE A CONSTRUIRE
AVEC DÉLAI DE RÉFLEXION DU RÉSERVATAIRE

loi n° 67-3 du 03 janvier 1967 et du décret n° 6761166 du 22 décembre 1967 modèle 0200

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1°) La SARL JMJ Promotion, représentée par la SARL SELECTYS Conseils, carte professionnelle n° 05-164 délivrée par la préfecture des Hautes-Alpes, garantie financière par l'organisme SOCAF pour un montant de 110 000 €, dont le siège social est à 05000 GAP- 3 Bis av Foch, en vertu d'un mandat Loi Hoguet n° 46.

CI-APRES DENOMMÉ LE RESERVANT, _____ /D'UNE PART

2°) **NOM DES RESERVATAIRES :** _____

Domiciliés actuellement : _____

TEL : _____

Régime matrimonial : _____

Ou toutes personnes physiques ou morales ayant les capacités juridiques et financières de se substituer aux réservataires à leur demande. Il y a solidarité entre toutes les personnes ci-dessus, lesquelles obligeront également leurs héritiers et ayants causes, solidairement entre eux.

CI-APRES DENOMMÉ LE RESERVATAIRE, _____ /D'AUTRE PART

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE :

Le RESERVANT projette de réaliser sur un terrain sis à Poitiers, 10, rue Dieudonné Costes - 86000 POITIERS - un ensemble immobilier comportant 30 logements dénommés « Résidence TOURNESOL ». Le projet de construction a fait l'objet d'un permis de construire n° PC 8619405X0045, obtenu auprès de la Commune de POITIERS en date du 18/05/2005.

Au présent acte, ont été annexées les pièces suivantes :

- descriptif sommaire de la construction
- plan de l'appartement
- en outre, le réservataire est informé que les plans, le règlement de copropriété, les attestations d'assurances et de garantie et toutes les pièces relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques de l'immeuble seront déposés en étude de Maître Callaud pour la signature de l'acte authentique.

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

Par le présent contrat, le RESERVATAIRE s'engage à acquérir au RESERVANT les locaux désignés en leur état futur d'achèvement, dans les conditions suivantes :

I-DESIGNATION

1°) situation de l'appartement :

- ♦ L'appartement portant le numéro au ème niveau de la Résidence Tournesol.
- ♦ Surface habitable : m²

Ainsi que les quotes-parts des parties communes affectées à ces locaux, déterminées aux termes du règlement de copropriété.

La consistance et la situation du local réservé résultent des plans annexés et de la qualité de la construction de la notice descriptive et dont le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu un exemplaire. Le plan sera susceptible de recevoir des modifications jusqu'à la mise au point des détails d'exécution par les entreprises.

II -PRIX

1°) **Montant du lot désigné ci-dessus :**

Désignation du Lot	Prix TTC en Euros
IMMOBILIER €
PARKING	10 000 €
TOTAL PRIX DE VENTE €
TOTAL PRIX DE VENTE (en lettres)

Le prix ci-dessus stipulé est forfaitaire et définitif, sauf toutefois ce qui a été dit en ce qui concerne une éventuelle modification de la TVA et sauf les stipulations suivantes.

Dans le cas où l'acte authentique de vente au profit du réservataire serait régularisé postérieurement aux délais de 45 jours après la notification qui lui sera faite par le notaire, conformément à l'article 34 du décret n° 67-1166 du 22 décembre 1967, le prix de vente sera soumis à révision en fonction des variations de l'index du bâtiment, tout corps d'Etat : B.T. 01.

L'index de base applicable sera le dernier publié à la date d'expiration du délai de quarante cinq jours précité, et l'index de comparaison, le dernier publié au jour de la conclusion de l'acte de vente.

Le taux de la TVA comprise dans le prix est celui en vigueur au jour de la signature des présentes, soit 19.6 %.

En cas de variation du taux de TVA provenant d'une législation, d'une réglementation nouvelle postérieure aux présentes, ce prix sera augmenté au diminué en conséquence.

Outre le prix de vente, le RESERVATAIRE aura à payer, au moment de la signature de l'acte authentique de vente, tous les frais de réalisation de l'acte notarié et d'une manière générale tous les frais d'acquisition liés au financement de son acquisition.

2°) Modalités de paiement :

Le prix TTC ci-dessus sera payable de la manière suivante :

- 05 % la signature de l'acte notarié
- 30 % à l'achèvement des fondations
- 15 % à la terminaison de l'élévation
- 20 % à la mise hors d'eau du bâtiment,
- 10 % à la pose des cloisons intérieures,
- 15% aux canalisations, chauffage et plomberie en place
- 5 % à la livraison des appartements.

Si la vente intervient après l'un quelconque des termes définis, la totalité des sommes exigibles audits termes le sera le jour de la vente. A partir de cette date, les fractions du prix restant à payer feront l'objet d'appels de fonds de la part du RESERVANT au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Le réservataire s'engage à retourner les règlements des différents appels des fonds dans le cadre de la grille concernée, ci-dessus. Tout paiement arrivant plus de quinze jours après la date d'envoi, supportera, de plein droit et conformément à l'article R 261-14 du CCH, à une indemnité de 1 % de la somme exigée par mois de retard. Tout mois commencé étant dû en entier et le versement de l'indemnité devant intervenir préalablement à tout autre paiement.

Le réservataire, s'il sollicite un prêt, autorisera les établissements prêteurs à verser directement à la société Venderesse les fonds correspondant à l'échelonnement des prélèvements sur production d'une attestation d'une attestation de l'architecte de l'opération constatant l'avancement de travaux.

III - PLAN DE FINANCEMENT

L'acquéreur déclare que son acquisition sera financée de la façon suivante :

- * de ses deniers personnels et assimilés à concurrence de : €
- * d'un concours bancaire d'un montant minimum de : €
- * soit une somme globale de : €
(au moins égale au prix d'acquisition)

**PRET SOLLICITE PAR LE RESERVATAIRE CONSTITUANT CONDITION
SUSPENSIVE A LA VENTE**

Le RESERVATAIRE déclare qu'il entend recourir à un prêt pour financer le paiement de la présente vente. En application des dispositions de la loi n°79-596 du 13 juillet 1979, relative à la vente à crédit de biens immobiliers et notamment de son article 17, **les présentes sont conclues sous la condition suspensive de l'obtention de ce prêt au conditions suivantes :**

D'UN MONTANT GLOBAL DE : €

D'UNE DURÉE DE : **ans en "in fine" ou amortissable**

D'UN TAUX D'INTÉRÊT en variable ou en fixe qui doit être inférieur au taux de base bancaire.

La condition suspensive sera réputée accomplie 15 jours après l'émission de l'offre de prêt pour le financement du bien ou deviendra sans objet dans le cas où le réservataire décide de financer sans prêt bancaire.

Le RESERVATAIRE devra dans le **délai maximum de 8 jours** à compter de la date de signature des présentes, déposer **un dossier complet** pour sa demande de crédit auprès de la cellule financière de la société SELECTYS.

En outre, le réservataire mandate la Société afin de déposer plusieurs dossiers de demande de prêt à son nom et s'engage à fournir toutes les pièces nécessaires au montage de son dossier dans un délai de 8 jours. Le réservataire garde le choix total de l'organisme qu'il sélectionnera pour contracter son prêt pour la présente acquisition. Si le réservataire fait son affaire du financement, il s'engage à fournir dans les 15 jours à compter des présentes, 2 attestations de dépôt de dossier de demande de prêt.

Le réservataire devra justifier l'obtention du ou des prêts au plus tard au jour convenu pour la signature de l'acte authentique de vente.

Si le RESERVATAIRE, dans le délai de trois mois à compter de la date de signature des présentes, n'obtient pas de réponse favorable d'un des organismes financiers contacté par ses soins ou ceux de l'agence, et s'il produit au moins deux refus de crédit, la présente réservation deviendra caduque et l'acompte versé par lui sera entièrement restitué par le RESERVANT sans retenue, ni indemnité à quelque titre que ce soit. Dans les mêmes conditions, le réservant pourra prendre l'initiative de l'annulation du contrat.

Par contre, faute par le RESERVATAIRE de se conformer aux obligations mises à sa charge par les paragraphes précédents, ou si le prêt ne lui est pas accordé par sa négligence, il devra verser au réservant 5% du prix des biens réservés, à titre d'indemnité, en réparation du préjudice subi par le fait du RESERVATAIRE, et les présentes seront devenues sans objet.

IV -DELAI DE LIVRAISON

Il est convenu que le logement sera mis à la disposition du RESERVATAIRE dès la finition des travaux qui est prévue au plus tard lors du quatrième trimestre 2006 pour le bâtiment B et lors du premier trimestre 2007 pour le bâtiment A, sauf cas de force majeure ou de retard dans l'obtention de toutes les autorisations administratives ou des attestations nécessaires à

la réalisation des actes authentiques, ou plus généralement pour toutes causes légitime de suspension de livraison.

La société notifiera par lettre au RESERVATAIRE l'attestation d'achèvement des travaux des biens réservés au sens de l'article R261-1 du CCH.

Afin de ne pas retarder la livraison des appartements ; le bailleur mandate expressément le gestionnaire de la résidence afin de procéder à la livraison du bien immobilier ainsi qu'à la levée des réserves. De son côté le gestionnaire de la résidence s'engage à transmettre au bailleur un exemplaire du procès verbal qui aura été établi.

Le RESERVANT déclare souscrire une **garantie "DOMMAGES-OUVRAGE"** et une assurance Responsabilités dont les coordonnées et l'attestation seront fournies par le notaire avec le projet d'acte.

Le réservant confère la garantie de l'achèvement extrinsèque ou de remboursement prévue par l'article R 261-21 et R 261-22 du code de la construction et de l'habitation.

V -DEPOT DE GARANTIE

A la garantie de la présente réservation Le RESERVATAIRE verse à l'ordre de **Maître CALLAUD – Résidence Tournesol**, notaire à Vouzailles la somme de **5% du prix de vente TTC soit** € par chèque n° sur la banque

Ce chèque sera encaissé par Maître CALLAUD dans le mois de la signature du présent contrat.

Cette somme représente une partie du dépôt de garantie prévu à l'article R 261-28 du Code de la Construction et de l'habitation reproduit ci-dessous.

Elle sera restituée sans indemnité de part et d'autre au bénéficiaire de la présente réservation dans les cas prévus aux articles R 261-28 à R 261-31 du Code de la Construction et de l'habitation reproduit ci-dessous.

Art. 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 par 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".

Art. R.261-29 : "le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou un établissement 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".

Art. R.261-30 : "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".

Art. 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'équipements prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé.*
- e) si l'immeuble ou la part d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présenté dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus, une réduction de valeur supérieure à 10 %.*

Le dépôt de garantie sera acquis à la société, à titre d'indemnité d'immobilisation, dans tous les autres cas, notamment si le RESERVATAIRE ne se conforme pas aux dispositions incluses au titre "Plan de Financement".

Dans l'une ou l'autre hypothèse, le RESERVANT demandera à la banque dépositaire des fonds de lui verser les sommes provenant du montant du dépôt de garantie, consigné chez elle. Étant considéré que les présentes valent dès ce jour ordre de virement irrévocable donné au notaire, par les parties signataires à l'acte, de verser au crédit de tout compte du RESERVANT la somme formant le montant du dépôt de garantie, et ce, à la date fixée pour la signature de l'acte notarié. La banque ne pouvant être dispensée d'un tel versement que si elle a reçu la lettre recommandée A.R. telle que prévue à l'article 35 du décret, lettre comportant les éléments de preuve suffisants, de nature à permettre au RESERVATAIRE de justifier qu'il se trouve bien réellement dans l'un des cas prévus audit article 35 et que, par ailleurs, il a respecté l'ensemble des obligations contractuelles, mises à sa charge par les présentes, et notamment et sans exclusive, celles nées des dispositions incluses au titre "Plan de Financement".

VI - DELAI DE RETRACTATION DU RESERVATAIRE NON PROFESSIONNEL

Aux termes de l'article 20 de la loi du 31 décembre 1989, les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ne deviennent définitifs qu'au terme d'un délai de sept jours, pendant lequel le RESERVATAIRE non professionnel a la faculté de se rétracter, chaque fois que la loi ne lui donne pas un délai plus long pour exercer cette faculté.

Aussi, le présent acte sera adressé par lettre recommandée A.R. au RESERVATAIRE, le délai de rétractation mentionné au premier alinéa ou tout délai plus long prévu par une autre législation, court à compter de la réception de cette lettre par le RESERVATAIRE. Celui-ci peut exercer sa faculté de rétractation avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée A.R. en retournant le présent contrat barré sur chaque page à l'adresse suivante :
SELECTYS - 3 Bis av Foch - 05000 GAP.

VII - CONCLUSION DE LA VENTE D'IMMEUBLE

La vente sera conclue en l'étude de **Maître CALLAUD** notaire à 86170 VOUZAILLES - Tél : 05 49 51 08 02 45 - Fax : 05 49 51 01 36 - dans le délai de 30 jours après la signification du projet de l'acte authentique qui aura lieu le premier trimestre 2006. Si le réservataire ne signe pas dans ce délai, le réservant lui notifiera l'annulation de la réservation par lettre recommandée avec avis de réception, à moins que celui-ci ne lui accorde un délai supplémentaire. Dans ce cas, il sera dû par le RESERVATAIRE un intérêt de 0,8% par mois de retard sur les sommes restant à payer au RESERVANT, à titre de remboursement de frais financiers, et ce, de plein droit, sans mise en demeure préalable au RESERVATAIRE par le RESERVANT. En outre, après sommation faite au RESERVATAIRE de se présenter à un second rendez-vous devant le Notaire, le défaut de régularisation de l'acte de vente rendra au RESERVANT sa pleine et entière liberté, le RESERVATAIRE versera, au titre de clause pénale, 5% du prix de la réservation en sus des intérêts de retard.

Le maître d'ouvrage se réserve le droit de résilier le présent contrat de réservation s'il décidait de ne pas entreprendre la réalisation de l'opération. Dans ce cas, il prend l'engagement d'en informer le réservataire dans un délai de 4 mois à compter de la présente.

VIII – ETAPES A RESPECTER :

Le RESERVANT attire l'attention du RESERVATAIRE sur les étapes à respecter. Si l'un de ces délais n'est pas respecté, **le RESERVANT pourra prendre l'initiative de l'annulation du contrat.**

Ainsi à compter de la signature des présentes, **le RESERVATAIRE s'engage à respecter les étapes et les obligations ci dessous :**

J+7 : Dépôt du dossier complet de demande de financement auprès de votre conseiller, accompagné des pièces justificatives nécessaire au montage du dossier financier.

J+15 : Fournir 1 attestation de dépôt de demande de crédit.

J+30 : Fournir l'accord écrit de l'organisme de crédit.

J+50 : Fournir une copie de l'Offre de Prêt.

J+70 : Signature de l'acte authentique.

VIII - CONDITIONS PARTICULIÈRES :

Les réservataires déclarent qu'aucune autre promesse devant être tenue par le réservant ne leur a été faite en dehors des conditions ci-dessus.

Fait à 05209 POITIERS, le/...../.....

En trois exemplaires originaux, dont un pour le notaire, un pour le RESERVANT et un pour le RESERVATAIRE qui lui sera adressé par lettre recommandée A.R.

LE REPRESENTANT DU RÉSERVANT

LE RESERVATAIRE