

CONTRAT PRELIMINAIRE
DE RESERVATION

CONDITIONS PARTICULIERES

LE SUFFREN
Avenue du Général Carmille
83500 LA SEYNE SUR MER

ARTICLE 1 - PARTIES

LE RESERVANT :

La société Marignan Résidences , société en nom collectif au capital de 38 125 euros dont le siège social est 70 rue de Villiers à Levallois Perret (92 300) immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 419 750 252.

Ladite Société représentée aux présentes par Monsieur BERUJON Paul faisant élection de domicile Le Palatin n° 208 Centre Europe – 4 rue Georges Simenon – 83400 HYERES.

LE RESERVATAIRE :

Monsieur :
Né à le
Profession :
Demeurant à : N° Rue
CP Ville
Téléphone :

ET/OU :

(*) **Madame**
(nom de jeune fille)
Née à le
Profession
Demeurant à N° Rue
CP Ville
Téléphone :

Mariés le à
Régime matrimonial
Date du contrat notaire
PACS :
Célibataire
Veuf
Divorcé

(*) **La Société (Raison Sociale) :**
Siège social : N° Rue
CP Ville
Numéro R.C.S. :
lieu d'immatriculation :
Représentée par
En qualité de :

ARTICLE 2 - DESIGNATION DES LOCAUX

a) Projet de construction

Adresse : Avenue du Général CARMILLE
83500 LA SEYNE SUR MER

Nombre de bâtiment : 1 bâtiment – 2 entrées A et B

Permis de construire : 83 126 06 0C 250 délivré le 27/04/2007

Architecte : André ROSSELLO et ATELIER VAROIS D'ARCHITECTURE – L'Asphodèle – 5
rue Castueil – 83 400 HYERES

Bureau de contrôle : Bureau SOCOTEC – 83000 TOULON

Régime juridique de l'immeuble : copropriété

b) Locaux réservés

N° du Lot	Type	Surface habitable	Etage	Dépendances
.....				GARAGE :
.....				
.....				
.....				
.....				
.....				
.....				
.....				
.....				
.....				
.....				
.....				
.....				
.....				
.....				

ARTICLE 3 - DATE PREVISIONNELLE DE LIVRAISON

La date prévisionnelle de livraison est fixée au 1^{er} Semestre 2011.

ARTICLE 4 - DELAI PREVU POUR LA REALISATION DE LA VENTE

La signature de l'acte de vente interviendra en l'office notarial au plus tard dans un délai de 45 jours à compter de la notification du projet d'acte par le notaire au Réservataire, étant entendu que le délai maximum pour l'envoi de ladite notification ne pourra excéder 12 mois à compter de la signature des présentes.

Le contrat sera nul et de nul effet sauf l'effet des dispositions légales relatives aux dépôts de garantie à défaut de réalisation de la vente durant le délai défini ci-dessus.

Office notarial du réservant

Maître PORCEL – 82 Boulevard Etienne Peyre – 83500 LA SEYNE
SUR MER

Office notarial du réservataire
.....
.....

ARTICLE 5 - PRIX

Le prix de vente TTC des locaux désignés à l'article 2 ci-dessus est de.....€ (Chiffres)

..... (lettres)

Taux T.V.A. 19,6%

Ce prix est ferme et définitif. Il comprend les frais d'acte ainsi que les frais, droits et honoraires accessoires aux actes authentiques de vente ou de prêt, y compris les frais de garantie au profit de tous organismes prêteurs, ainsi que les frais de procuration, conformément aux attestations de prise en charge annexées et les frais bancaire dans la limite de 750 € TTC (à l'exception des frais d'assurances).

ARTICLE 6 - FRAIS ET HONORAIRES

Le prix de vente consenti et accepté par les parties s'entend « acte en mains » et englobe les frais d'acte ainsi que les frais, droits et honoraires accessoires aux actes authentiques de vente ou de prêt, y compris les frais de garantie au profit de tous organismes prêteurs, ainsi que les frais de procuration, conformément aux attestations de prise en charge annexées.

ARTICLE 7 - ECHEANCIER DES PAIEMENTS

Le prix sera payable en fonction de l'échéancier ci-dessous. Les appels de fonds en cumul sont conformes à la législation en vigueur :

	<u>Cumul</u>
- Réservation	1.500 €
- Ouverture de chantier	30 %
- Achèvement des fondations	35 %
- Plancher bas du rez-de-chaussée	60 %
- Hors d'eau	70 %
- Cloisons	90 %
- Achèvement	95 %
- Remise des clés	100 %

Il est entendu que le montant du dépôt de garantie s'imputera sur le premier versement réalisé.

Le jour de la signature de l'acte notarié, le paiement des appels de fonds correspondant au stade des travaux exécutés est immédiatement exigible.

ARTICLE 8 - DEPOT DE GARANTIE

Montant :
(chiffres) :
(lettres) :

Par :

Chèque barré n° :
Emis sur
Banque
Adresse N° Rue
CP Ville

A l'ordre de la banque CREDIT AGRICOLE CIB

ARTICLE 9 - DECLARATIONS RELATIVES AUX PRETS

1) **Le Réservataire** déclare vouloir financer son acquisition au moyen d'un prêt d'un montant maximum de € au taux maximum de et d'une durée minimum de

Délai de dépôt du dossier de demande de prêt : 30 jours à compter de la date de signature des présentes.

Délai d'obtention du ou des prêts par **le Réservataire** : 75 jours à compter de la date de signature des présentes.

2) ***Le Réservataire** déclare ne vouloir bénéficier d'aucun prêt pour le financement de son acquisition. Il confirme cette déclaration par la mention manuscrite suivante :

"Je soussigné M. déclare vouloir effectuer cette acquisition sans recourir à aucun prêt et ne pourrais me prévaloir de la condition suspensive de son obtention, prévue par la Loi du 13 Juillet 1979".

.....
.....
.....

ARTICLE 9 - STIPULATIONS SPECIALES

☐ Les biens objets des présentes n'est pas inclus dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques

Fait à :
Le :
En 3 exemplaires originaux

LE RESERVATAIRE

LE RESERVANT

* Rayer les mentions inutiles

CONTRAT PRELIMINAIRE DE RESERVATION

Le contrat préliminaire, objet des présentes, est constitué par des conditions générales et des conditions particulières, l'ensemble formant un tout indivisible.

CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - OBJET

Le Réservant confère au **Réservataire** la faculté d'acquérir, par préférence à tout autre, aux conditions générales et particulières énoncées ci-après, les locaux envisagés en leur état futur d'achèvement dépendant d'un programme immobilier décrit ci-après aux conditions particulières.

Si **le Réservant** décide de réaliser son projet de construction, **le Réservataire** déclare par les présentes accepter la faculté qui vient de lui être conférée de se porter acquéreur le moment venu, par préférence à tout autre, des biens et droits immobiliers ci-après désignés, aux prix et conditions prévues.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

Article 2-1 Consistance, caractéristiques techniques et qualité

La consistance et les caractéristiques techniques des immeubles à édifier et des locaux réservés résultent :

- de la notice descriptive technique des parties privatives et communes de l'ensemble immobilier précisant les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux, ainsi que leur mode d'utilisation, s'il y a lieu ;
- du plan des locaux réservés dont les surfaces sont mentionnées à titre indicatif ; les surfaces seront précisées dans le projet d'acte de vente sous réserve d'une tolérance ne pouvant excéder 5% de la surface totale.

Ces documents, annexés aux présentes, ont été remis au **Réservataire** qui reconnaît en avoir pris connaissance.

Les travaux seront effectués selon les prévisions de ces documents, sous réserve toutefois des aménagements que **le Réservant** jugerait nécessaire d'y apporter pour des raisons d'ordre technique et/ou administratif, étant précisé que ces aménagements ne porteront atteinte ni à la consistance ni à la qualité des locaux réservés.

Si l'achèvement des locaux intervenait avant la signature de l'acte authentique, ils seraient vendus achevés au sens de l'article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, des travaux de parachèvement pouvant être encore en cours.

Article 2-2 Désignation des locaux

Les locaux formant l'objet du présent contrat ainsi que l'ensemble immobilier dont ils font partie, sont désignés aux conditions particulières.

Le Réservant se réserve expressément la faculté de demander tous permis de construire modificatifs concernant la configuration des bâtiments, leur implantation et leur destination.

ARTICLE 3 - DELAI D'ACHEVEMENT

Le Réservant mènera les travaux de telle sorte que l'immeuble objet des présentes soit prévisionnellement achevé dans le délai mentionné aux conditions particulières.

L'achèvement de l'immeuble s'entend au sens de l'article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La date d'achèvement sera fixée dans le projet d'acte de vente, notifié dans les conditions ci-après, étant ici précisé que le délai d'achèvement sera majoré en cas de force majeure ou en cas de survenance d'une cause légitime de suspension.

Notamment, sans que cette liste soit limitative, seront considérées comme causes légitimes de suspension de délai :

- les jours d'intempéries, au sens de la réglementation du travail sur les chantiers de bâtiment ;
- les jours de retard consécutifs à une grève qu'elle soit générale ou particulière au bâtiment et à ses industries annexes ou à ses fournisseurs, ou spéciale aux entreprises intervenant sur le chantier ;
- le retard dans la mise à disposition par les organismes concessionnaires des différents fluides ;
- tout retard imputable à l'acquéreur, notamment en cas de retard dans le paiement au Réservant d'une fraction de prix payable à terme ;
- le retard dans la mise à disposition du terrain d'assiette de l'opération par le vendeur du terrain ou dans l'exécution des travaux devant être effectués par l'aménageur ;
- le retard consécutif à la réalisation de fouilles archéologiques, de travaux de dépollution du sol ou du sous-sol, ou de désamiantage ;
- la défaillance de l'une des entreprises ou d'un prestataire ayant une mission sur le chantier, cette défaillance pouvant prendre la forme d'un redressement ou d'une liquidation judiciaire, d'une cessation de paiement ou d'une déconfiture ;
- toute injonction d'ordre administratif ou judiciaire prononçant la suspension ou l'arrêt des travaux ;
- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ou accidents du chantier.

En cas de survenance de l'un des événements énumérés ci-dessus, le terme du délai de réalisation des travaux sera différé du temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux.

Pour la détermination des jours de retard consécutifs aux événements ci-dessus visés, les parties déclarent, de convention expresse, s'en remettre et accepter les termes du certificat établi par le maître d'œuvre d'exécution de l'opération.

Si l'ensemble immobilier dans lequel se situent les locaux réservés comprend d'autres immeubles dont l'achèvement doit s'échelonner dans le temps, **le Réservataire** déclare accepter les nuisances et servitudes inhérentes à la complète terminaison du chantier si celle-ci a lieu après la livraison du bien réservé et renoncer à tout recours de ce chef.

ARTICLE 4 - REALISATION DE LA VENTE

Article 4-1 - Délai

La réalisation de la vente devra intervenir dans le délai ci-après fixé aux conditions particulières.

A défaut de réalisation de la vente dans ce délai, le présent contrat sera considéré comme caduc, sauf l'effet des dispositions relatives au dépôt de garantie stipulées à l'article ci-dessous.

A défaut pour **le Réservataire**, ensuite de l'offre faite par le **Réservant**, de signer l'acte authentique avant l'expiration dudit délai, ce dernier lui adressera une lettre recommandée avec accusé de réception, valant mise en demeure, et fixant un nouveau rendez-vous avec au moins huit jours d'avance.

Si le **Réservataire** faisait encore défaut, le **Réservant** reprendra immédiatement et de plein droit la libre et entière disposition des locaux et informera le **Réservataire** de la caducité du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si le **Réservataire** entend toujours se porter acquéreur, et si le **Réservant** lui consent une prorogation de délai, un intérêt au taux de 1% par mois sera appliqué sur le montant total du prix pendant toute la période de prorogation, payable le jour de la réalisation, tout mois commencé est dû en entier.

De convention expresse entre les parties la simple présentation du procès-verbal de carence établi par le Notaire à l'établissement financier chez qui le dépôt de garantie a été versé, suffira pour débloquer ledit dépôt en faveur du **Réservant** dès lors que **le Réservataire** ne peut justifier, de l'une des causes prévues à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-après reproduit.

En outre, il est expressément convenu entre les Parties que si la vente n'est pas conclue dans le délai fixé aux conditions particulières du fait du **Réservant**, ce dernier pourra proposer au **Réservataire** un nouveau contrat à un prix identique à celui des présentes.

A cet effet, le **Réservant** signifiera au **Réservataire** par lettre recommandée avec accusé de réception les nouvelles conditions dans les huit jours suivant l'expiration du délai prévu aux conditions particulières.

Le Réservataire disposera d'un délai de quinze jours pour accepter ou refuser le nouveau contrat.

Passé ce délai, si **le Réservataire** n'a pas fait connaître sa réponse ou s'il a refusé, **le Réservant** retrouvera sa pleine et entière liberté, sans indemnité de part et d'autre.

Article 4-2 - Conditions suspensives

La vente interviendra sous réserve de la justification par **le Réservataire** de l'obtention du ou des prêts visés dans les conditions particulières ainsi que, le cas échéant, de la réalisation des conditions suspensives stipulées auxdites conditions particulières.

S'agissant de la condition suspensive relative aux prêts, **le Réservant** et **le Réservataire** conviennent que le(s) prêt(s) auxquels **le Réservataire** fera appel seront réputés obtenus dès la réception par celui-ci d'une ou plusieurs offres de prêts de l'établissement prêteur de son choix ou de tout établissement qui serait susceptible d'accorder un crédit répondant aux caractéristiques stipulées dans les conditions particulières.

Article 4-3 - Signature de l'acte authentique de vente

Le Réservant ou le Notaire notifiera, un mois au moins avant la date fixée pour la signature de l'acte authentique le projet d'acte de vente et ses annexes. Cette notification sera faite par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Réservant ou le Notaire convoqueront **le Réservataire** pour procéder à la signature de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement lorsque seront réalisées les conditions suspensives et notamment celle relative à l'obtention du prêt.

Il est expressément convenu que **le Réservataire** pourra demander la régularisation de l'acte avant la date fixée aux termes de la notification du projet d'acte visée ci-dessus.

En cas de pluralité de **Réservataires**, la notification sera valablement envoyée à un seul d'entre eux.

Le Réservataire pourra consulter chez le Notaire chargé de la rédaction de l'acte l'ensemble des pièces et documents juridiques liés à l'opération et non annexés à l'acte.

ARTICLE 5 - PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT

Article 5-1 - Prix

Le prix qui figure aux conditions particulières est exprimé T.V.A. incluse au taux actuellement en vigueur. Toute modification du taux de la T.V.A sera répercutée sur ce prix, de même pour tout impôt qui deviendrait applicable à l'acte de vente.

Ce prix ne comprend pas les frais, droits et honoraires d'actes notariés, taxe de publicité foncière et quote part dans les frais d'établissement de tout règlement de copropriété ou cahier des charges définissant le régime juridique des biens vendus qui seront supportés par **le Réservataire** qui s'oblige à en acquitter le montant.

Ce prix est ferme, définitif et non révisable, sous réserve de l'application des dispositions prévues à l'article 4-1 ci-dessus.

Article 5-2 - Modalités de paiement du prix

L'acte authentique précisera les modalités de paiement du prix de vente au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Les échéances de versement ne pourront dépasser celles précisées aux conditions particulières et l'échéancier prévu à l'article R261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE 6 - FINANCEMENT

Le Réservataire déclare dans les conditions particulières le mode de financement du prix de son acquisition.

Dans l'hypothèse où **le Réservataire** ferait appel à des prêts bancaires, conformément aux dispositions des articles L 312-1 et suivants du Code de la Consommation relative à l'information et à la protection de l'emprunteur dans le domaine immobilier, les présentes seront soumises à la condition suspensive de l'obtention par **le Réservataire**, au plus tard dans le délai stipulé aux conditions particulières, d'une offre de prêt dont les caractéristiques principales sont énoncées auxdites conditions particulières.

Le Réservataire s'oblige à déposer auprès du ou des organismes prêteurs une demande de prêt avec les pièces nécessaires dans les trente jours de la signature des présentes, à poursuivre les démarches nécessaires à la bonne fin de cette demande, et à en justifier au **Réservant** à sa première demande. Cette justification sera apportée, soit par une copie du récépissé qui lui sera délivré par la banque, soit par l'accusé de réception en cas d'envoi par lettre recommandée.

Le Réservataire s'oblige à notifier au **Réservant** la décision (des ou) de l'organisme prêteur par lettre recommandée adressée au plus tard dans le délai de huit (8) jours de ladite décision.

Si un refus de prêt lui était notifié, **le Réservataire** s'engage à déposer une nouvelle et même demande de prêt dans les 8 jours suivant cette notification auprès d'un autre organisme bancaire ou financier.

En cas de refus de prêt, la notification devra, pour entraîner la mise en jeu de la condition suspensive, être accompagnée de (s) la demande(s) de prêt dans les conditions ci-dessus et du(es) refus justifié(s) de (s) l'organisme (s) prêteur(s).

A défaut de production par **le Réservataire** des justificatifs ci-dessus, les présentes seront, en conséquence et si bon semble au **Réservant**, caduques et le dépôt de garantie demeurera acquis au **Réservant**.

Le Réservataire déclare qu'il n'envisage pas de solliciter d'autres prêts que celui ou ceux indiqués pour financer son acquisition.

Il reconnaît avoir été informé qu'en conséquence il ne saurait se prévaloir du bénéfice des dispositions de l'article L. 312-1 et suivants du Code de la Consommation, en cas de non obtention d'un crédit autre que celui ou ceux qu'il aura mentionnés, notamment pour obtenir la restitution du dépôt de garantie stipulé ci-après.

ARTICLE 7- DEPOT DE GARANTIE

Le **Réservataire** verse, sur un compte spécial ouvert à son nom auprès de la banque du **Réservant** un dépôt de garantie. Le montant de ce dépôt ainsi que les coordonnées de la banque du **Réservant** sont visées aux conditions particulières.

Le présent contrat ne sera parfait à l'égard des parties contractantes qu'autant que ce compte spécial aura été crédité du montant du dépôt de garantie.
Ce dépôt demeurera indisponible, incessible et insaisissable conformément à l'article L.261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Sort du dépôt de garantie :

- Le montant du dépôt de garantie s'imputera sur la partie du prix payable à la signature de l'acte authentique de vente.
- Le dépôt de garantie sera restitué au **Réservataire**, sans intérêt ni indemnité dans les cas suivants:
 - réalisation de l'un des événements prévus et limitativement énumérés à l'article R.261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-après reproduit ;
 - non réalisation de l'une des conditions suspensives ;
 - non réalisation par **le Réservant** de son projet immobilier, quelle qu'en soit la cause ;
 - exercice par **le Réservataire** de sa faculté de rétractation prévue à l'article 8 ci-après.

Le dépôt de garantie sera acquis au **Réservant** dans tous les cas autres que ceux qui ont été énumérés ci-dessus au profit du **Réservataire**.

ARTICLE 8 - FACULTE DE RETRACTATION

Conformément aux dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'Habitation, le présent contrat et ses annexes seront adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au **Réservataire**.

Le Réservataire, non professionnel, pourra exercer sa faculté de rétractation, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au **Réservant**, avant l'expiration d'un délai de sept (7) jours qui court à compter du lendemain de la première présentation de la lettre notifiant le présent contrat.

Pour l'exercice de cette faculté de rétractation, élection de domicile est faite par **le Réservant** à l'adresse visée dans les conditions particulières.

En cas de pluralité de **Réservataires**, la rétractation de l'un entraînera ipso facto celle de l'autre.

ARTICLE 9 - COMMUNICATIONS LEGALES

Conformément aux dispositions de l'article R.261-27 du code de la Construction et de l'Habitation, les articles R.261-28 à R.261-31 dudit Code sont reproduits ci-après :

« 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 ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte spécial, comportant une rubrique par réservataire.

ARTICLE R.261-30

Le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente un mois avant la date de la signature de cet acte.

ARTICLE R.261-31

Le dépôt de garantie est restitué sans retenue ni pénalité au réservataire :

- Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ;
- Si le prix de vente excède de plus de 5 % le prix prévisionnel, révisé le cas échéant, conformément aux dispositions du contrat prévisionnel.

Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation de prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité :

- Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur à 10 % aux prévisions dudit contrat ;
- Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;
- Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente, dans la 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 Réservant et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Sous réserve de la justification par le Réservataire de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande ».