

# 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

## Résidence Les Balcons de la Vanoise

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

1°) La S.C.I. TERMIGNON LA VANOISE dont le siège social est à Archamps, 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 30 000 €, dont le siège social est à 05000 GAP- 11 av Lesdiguières BP.20, en vertu d'un mandat Loi Hoguet n° 26.

Par l'intermédiaire de : .....

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

#### 2°) NOM DES RESERVATAIRES :

Domiciliés actuellement:

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

TEL : .....

Profession : .....

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 une résidence de tourisme trois étoiles comportant 85 appartements en quatre immeubles sur la commune de Termignon. Il a déposé un permis de construire n° PC 07329004 K 1006 le 12 /08/ 2004 auprès de la commune de Termignon.

#### 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 PUJOL pour la signature de l'acte authentique.

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

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'immeuble, bâtiment : .....

- ♦ L'appartement portant le numéro .... au .... niveau
- ♦ Le casier à ski n° .... Lié à l'appartement.
- ♦ Le parking n° .....

2°) consistance de l'appartement :

- ♦ Nombre de pièces : ...séjour/chambre –...salle de bain –...WC – ... Coin montagne  
et .... Chambre

3°) Surface Totale : .....M<sup>2</sup> dont ..... < 1.80m

Ainsi que les quotes-parts des parties communes affectées à ces locaux.

La consistance du local réservé résulte en outre du plan de celui-ci annexé au présent contrat et dont le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu un exemplaire. Le plan sera susceptible de recevoir des modifications de détail.

**II –PRIX**

1°) **Montant des lots désignés ci-dessus :**

| Désignation des Lots       | Prix € HT | TVA € | Prix TTC € |
|----------------------------|-----------|-------|------------|
| IMMOBILIER                 | .....     | ..... | .....      |
| PARKING                    | .....     | ..... | .....      |
| <b>TOTAL PRIX DE VENTE</b> | .....     | ..... | .....      |

Le prix hors taxe est ferme, définitif et non révisable. Seul le taux de la TVA peut faire varier le prix toutes taxes comprises.

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 :

- |         |                                                                                                              |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2 %     | à la réservation                                                                                             |
| 33 %    | à la signature de l'acte notarié                                                                             |
| 10 %    | à l'achèvement de la dalle du Rez-de-chaussée                                                                |
| 10 %    | à l'achèvement de la dalle du dernier niveau                                                                 |
| 15 %    | à la mise hors d'eau / hors d'air                                                                            |
| 13.62 % | à la pose des cloisons de l'appartement réservé, (soit 100 % du HT)                                          |
| 16.38 % | à la livraison de la résidence (payable au travers du remboursement de la TVA par l'administration fiscale). |

Ce paiement à terme sans intérêts, en tout état de cause limité à un an maximum de la date de livraison, est consenti au réservataire pour autant :

- que le réservataire donne mandat au cabinet Pierre MAGNIN pour procéder à la demande de remboursement du crédit de TVA et faire toutes les déclarations nécessaires
- qu'il ait opté pour l'assujettissement des loyers à la TVA,
- qu'il ait fait une demande de remboursement de cette taxe
- que le refus du remboursement l'administration fiscale ne soit pas du fait de l'acquéreur ou de sa négligence.

Le montant de la TVA grevant la présente vente sera versé par l'administration fiscale entre les mains du notaire qui a pour ordre d'affecter cette somme au paiement du solde du prix en les versant au compte du réservant.

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.

Tout retard de paiement donnera lieu, de plein droit et conformément à l'article R 261-14 du CCH, à une indemnité de 0,8 % 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.

## **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 :<br>(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 aux 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 déciderait 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 : .....

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 15 jours.

Bien sûr, 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 20 jours à compter des présentes, 2 attestations de dépôt de dossier de demande de prêt.

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 contactés 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 décembre 2005, 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.

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.

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

### **V -DEPOT DE GARANTIE**

Le RESERVATAIRE verse à l'ordre de **Maître PUJOL**, notaire à Nice, 27 Rue Rossini, 06000, la somme de **2 % du prix de vente TTC soit** ..... € par chèque n° ..... sur la banque .....

Ce chèque sera encaissé par Maître PUJOL 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-après.

*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'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 Conseils, 11 Av Lesdiguières 05000 GAP.

## **VII - CONCLUSION DE LA VENTE D'IMMEUBLE**

La vente sera conclue en l'étude de **Maître PUJOL** notaire - dans le délai de 40 jours après la signification du projet de l'acte authentique qui aura lieu pendant le 1er trimestre 2005. Passé ce délai, 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.

## **VIII - CONDITIONS PARTICULIÈRES :**

Avec la participation de Maître : .....

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 ....., 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**

### **Pièces annexées au présent contrat :**

- ☐ Descriptif de la Résidence
- ☐ Plan du bien réservé
- ☐ Fiche d'Etat Civil