

Contrat préliminaire Vente en l'état futur d'achèvement

A - CONDITIONS PARTICULIERES

ENTRE

SCCV LE CLOS DE SAINT AVIT

SARL au capital de 100,00 € dont le siège social est situé :

34 bis rue Jacques Anquetil – 29000 QUIMPER

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de QUIMPER sous le n°880 091 236.

Tél : 02 98 90 04 93 - Mail : info@urbatys.com

Ou toutes autres personnes physiques ou morales qui se substitueront au moment de l'acte

Représentée par M. Bernard GENOUEL ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la loi et des statuts.

Ci-après dénommé **le réservant**,

d'une part,

ET

Adresse

Ci-après dénommé **le réservataire**,

d'autre part

Il a été préalablement exposé :

Situation du terrain :

- Le réservant se propose d'acquérir un terrain de 2 875m² cadastré provisoirement AB492p sur la commune de L'HERMITAGE (35590) ZAC du Centre aux Mares Noires.
- Le réservant a obtenu de la mairie de L'HERMITAGE, un Permis de Construire n° PC 35131 19 M0004 en date du 20/06/2019, pour la réalisation de 23 logements.

Le réservant a procédé à des études préalables portant sur l'opération projetée, sa consistance et la qualité de la construction.

Toutefois sa réalisation est subordonnée à sa faisabilité aux plans juridique, technique et financier, dont l'acquisition du terrain, l'obtention du permis de construire et d'une façon plus générale des autorisations qui seraient requises, l'absence de recours des tiers contre ces autorisations, la passation des conventions qu'il serait nécessaire ou utile de conclure avec le ou les voisins, l'obtention des garanties légales d'achèvement ou de remboursement ainsi que la mise en place des financements nécessaires.

Les locaux seront vendus dans l'état conforme aux plans et devis descriptifs de la construction, sous réserve d'une tolérance ne pouvant excéder 5 % des dimensions indiquées et sous réserves des aménagements qu'il serait nécessaire d'apporter à la construction, pour des raisons d'ordre technique ou administratif.

Le réservant entend ne pas donner suite à ce projet si l'appréciation des études poursuivies, spécialement au plan de son financement et de sa commercialisation, montre que l'opération n'est pas possible ou, en raison de ces risques n'est pas souhaitable.

Le réservataire dûment informé du caractère éventuel de l'opération et du caractère provisionnel des indications données sur la consistance de l'immeuble et la qualité de la construction si celle-ci est exécutée, déclare être intéressé, par ce projet et désireux de bénéficier d'une réservation pour le cas où l'opération serait réalisée.

S'il y a abandon du projet, pour quelque raison que ce soit, aucune indemnité ou dommage et intérêt ne pourra être réclamé par le réservataire.

Définition du programme

- L'ensemble immobilier comportera à son achèvement en cas de réalisation de l'opération, la création de 23 logements individuels sur les parcelles AB492p

Sous réserve de modifications éventuelles demandées par l'administration compétente ou jugées nécessaires à la bonne poursuite du projet par le réservant.

Ceci étant exposé, il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE I – RESERVATION

- Par le présent contrat, le réservant s'engage à réserver au réservataire les locaux ci-dessous désignés en leur état futur d'achèvement, conformément aux dispositions des articles L 261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation dans les conditions précisées ci-après.
- Les éventuelles modifications de prestations demandées par le réservataire, feront l'objet d'un avenant séparé, sous réserve de l'étude de faisabilité et de l'accord préalable du réservant.

L'attention du réservataire est attirée sur les garanties légales prévues au titre du régime de la vente en l'état futur d'achèvement :

- Garantie des vices et des défauts de conformité apparents

En application de l'article L 261-5 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie des vices de construction ou des défauts de conformité apparents. Etant précisé que le vendeur en sera déchargé si, dans le délai fixé audit article, l'acquéreur n'a pas dénoncé les vices ou défauts qu'il aurait constatés.

Le vendeur sera tenu à la garantie des vices, observation faite que pour son application le point de départ de garantie sera la réception des travaux effectuée par le vendeur avec ou sans réserves. L'acte de vente sera substitué purement et simplement au présent contrat; en cas de contradiction, seules les dispositions de l'acte de vente auront effet.

- Garanties biennale et décennale

Concernant la garantie biennale, en application de l'article 1792-3 du Code civil, le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu du bon fonctionnement des éléments d'équipement de l'ouvrage.

Concernant la garantie décennale, à compter de la réception des travaux, le vendeur garantit l'acquéreur pendant dix ans contre la survenance de désordres affectant la solidité de l'ouvrage ou sa destination. Le régime de cette garantie est prévu par les articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du Code civil.

- Garantie d'isolation phonique

En application de l'article L 111-11 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie d'isolation phonique, pendant un an à compter de la prise de possession.

- Garantie d'achèvement

Le réservant fournira à l'acquéreur en l'état futur d'achèvement la garantie d'achèvement prévue par les articles R 261-17 à R 261-24 du Code de la construction et de l'habitation.

OBJET DU CONTRAT

Par le présent contrat le **réservant**, en cas de réalisation du programme, s'engage à proposer au **réservataire**, par préférence à tout autre, d'acquérir aux conditions ci-après fixées, les biens ci-après désignés aux Conditions Particulières envisagés en leur état futur d'achèvement et les droits y attachés tels qu'ils résultent de la note technique annexée au contrat et des plans prévisionnels, tels qu'ils existeront et se comporteront après achèvement complet de la construction avec toutes leurs dépendances.

Le **réservataire** déclare parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'immeuble que le réservant se propose d'édifier.

ARTICLE II – DÉSIGNATION

N° du lot Appartement	N° lot parking/cellier		Nombre de pièces principales	Surface habitable approximative en m²

Et les tantièmes de copropriété attachés audit lot.

L'immeuble sera à son achèvement placé sous le régime de la copropriété résultant de la Loi n° 65-657 du 10 juillet 1965. Un règlement de copropriété et un état descriptif de division seront établis à cet effet par le réservant préalablement à la vente si elle se réalise. Les charges seront réparties conformément à l'article 10 de la Loi précitée en fonction de la valeur relative des lots et en tenant compte de l'utilité pour ce qui est des services collectifs et des éléments d'équipements communs.

L'état descriptif de division et le règlement de copropriété seront dressés et reçus par un acte du notaire en charge de l'opération.

Une copie de cet acte sera remise au réservataire lors de la notification du projet d'acte de vente.

OU

Le Réservataire reconnaît avoir été informé que, si la vente se réalise, il sera obligatoirement membre de l'Association Syndicale Libre qui sera constituée par les soins du promoteur.

Cette Association Syndicale aura pour objet notamment l'appropriation des biens et équipements communs du présent lotissement.

Le Réservataire reconnaît avoir pris connaissance des statuts et/ou du cahier des charges de l'association syndicale à constituer.

Le réservataire déclare pour le bien ci-dessus désigné :

- ☐ demander le bénéfice de la réduction d'impôt Pinel visée à l'article 199 novovicies du CGI
- ☐ ne pas demander le bénéfice de la réduction d'impôt Pinel visée à l'article 199 novovicies du CGI

En cas de demande du bénéfice de la réduction d'impôt Pinel :

Le réservataire est informé que les frais et commissions directs et indirects payés par le réservant aux intermédiaires listés au X bis de l'article 199 novovicies du code général des impôts, sont estimés à :
_____ €, représentant 10% du prix de revient

Qualité de la construction

La consistance du logement réservé résulte en outre du plan de celui-ci et de la notice descriptive sommaire annexés au présent contrat et dont le réservataire reconnaît avoir reçu un exemplaire.

Les plans et la notice descriptive visés ci-dessus sont susceptibles de recevoir des modifications de détail jusqu'à la mise au point des plans d'exécution avec les entrepreneurs.

Servitudes

L'ensemble immobilier supportera toutes les charges et servitudes résultant, le cas échéant, du permis de construire et de ses modifications éventuelles, du règlement de copropriété que le réservataire établira, le réservataire étant, par ailleurs, tenu d'adhérer à la copropriété constituée (**OU** à l'ASL). Celle-ci ainsi que l'état descriptif de division (**OU** statuts et cahier des charges de l'ASL) étant déposé aux rangs des minutes de **Maître BUREAU, Notaire à RENNES**.

ARTICLE III – PRIX

Le prix de vente des locaux désignés ci-dessus est de (en chiffres)

€

(en lettres)..... € .

Toutes taxes comprises au taux en vigueur à ce jour. En cas de variation du taux de la T.V.A ou de toute autre taxe ou contribution ayant une incidence sur le prix de vente, celui-ci sera majoré ou minoré du montant résultant de cette variation.

Dans tous les cas, le prix ne comprend pas :

- les frais de travaux supplémentaires éventuels par rapport aux prévisions de la réservation qui seraient demandés par le réservataire, les frais d'abonnement et de mise en services des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, etc....) ni les frais d'acte de vente, de contrats de prêts et le cas échéant, de rédaction du règlement de copropriété.

Le prix est ferme et définitif dans la mesure où le réservataire a obtenu tous les prêts indiqués au contrat le jour initialement prévu de la signature de l'acte de vente. A défaut, ce prix sera révisé par application de la variation de l'index national du Bâtiment tous corps d'état, identifié sous le symbole BT 01.

L'indice de base sera le dernier indice publié au jour de la signature de l'acte de réservation. L'indice à appliquer sera celui qui sera publié à la date de la signature de l'acte authentique.

En application de l'article R 261-14 du Code de la construction et de l'habitation, les paiements ou dépôts ne peuvent excéder au total :

- trente-cinq pour cent du prix à l'achèvement des fondations ;
- soixante-dix pour cent à la mise hors d'eau ;
- quatre-vingt-quinze pour cent à l'achèvement de l'immeuble ;
- le solde est payable lors de la mise à disposition du local à l'acquéreur.

ARTICLE IV – PRETS SOLLICITES

Pour le financement des locaux désignés ci-dessus, le réservataire déclare avoir l'intention de solliciter le ou les prêts suivants :

DETAIL DU FINANCEMENT		
Apport :	Somme empruntée :	Total à financer :

DETAIL DU (DES) PRET(S)		
Nature du prêt	Montant du prêt	Organismes prêteurs (ou tout autre établissement de crédit)

- Le réservataire s'engage à déposer auprès du ou des organismes prêteurs précités, toutes les pièces nécessaires à l'établissement du dossier de demande de prêt, et ce, dans les meilleurs délais à compter de la signature des présentes.
- Le réservataire s'engage :
 - à justifier au réservant du dépôt du ou des dossiers de demande de prêt.
 - à faciliter l'octroi du ou des prêts en fournissant sans retard tous les renseignements et documents qui pourraient lui être demandés
 - à se prêter aux examens médicaux qui lui seraient demandés dans le cadre de l'assurance décès-incapacité et accepter de payer les surprimes éventuelles de même que pour ses éventuels co-emprunteurs et cautions.
 - à faire connaître sans délai au réservant la décision de l'organisme prêteur, auquel il aura expressément mentionné les dispositions du présent article.
- D'une manière générale, il devra faire tout son possible pour faire aboutir la ou les demandes de prêts, en sorte que la condition suspensive ci-dessus convenue se réalise dans les délais prévus.
- En cas de refus du ou des prêts, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues. Dans ce cas le réservataire pourra recouvrer son dépôt de garantie sans intérêt et dans les conditions déterminées au paragraphe « dépôt de garantie ».
- Si ce ou ces prêts n'ont pas été obtenus pour une raison ne dépendant pas de la volonté du **réservataire** dans le délai de 4 mois à compter de la signature du présent contrat, celui-ci sera considéré comme nul et non avenu.

Paiement sans prêt : Le Réservataire ayant déclaré ne pas demander de prêt pour son acquisition, celle-ci n'est pas soumise aux conditions suspensives en dehors de celles éventuellement prévues ci-dessus, et il déclare être prêt à signer son acte d'acquisition dans le délai prévu.

Dans le cas d'acquisition sans prêt, chaque soussigné devra faire précéder sa signature de la mention manuscrite suivante :

« Je reconnais être informé de ce que si, contrairement à la déclaration ci-dessus, je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir du statut protecteur institué par la loi du 13 Juillet 1979 ».

.....

.....

.....

.....

.....

ARTICLE V – DEPOT DE GARANTIE

Pour confirmer les présentes, le réservataire remet ce jour au réservant un formulaire de transfert correspondant au dépôt de garantie à l'ordre de **Maître BUREAU, Notaire à RENNES** pour la somme de

€

Cette somme est indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente sauf réalisation des hypothèses prévues ci-dessous.

Elle s'imputera sur le prix de vente, si celle-ci se réalise.

Elle sera restituée sans indemnité de part et d'autre au bénéficiaire de la présente réservation, dans les trois mois de sa demande faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les cas prévus à l'article R 261-31 du Code de la construction de l'habitation reproduit ci-après.

Elle sera acquise au réservant qui ne pourra demander une quelconque et autre indemnité et qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le réservataire ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celles indiquées au précédent paragraphe.

Il est précisé que ce formulaire de transfert ne sera adressé par le réservant à la banque du client qu'après l'expiration du délai de rétractation mentionné à l'article X des présentes.

ARTICLE VI – DÉLAI PREVISIONNEL DE LIVRAISON

Le réservant déclare qu'il n'entreprendra la construction de l'immeuble qu'après que les conditions préalables énoncées dans le paragraphe « préalablement exposé » auront été remplies.

Le réservant déclare que l'achèvement prévisionnel du logement à construire objet du présent contrat est fixé au cours du 2^{ème} trimestre 2025.

Ce délai sera suspendu s'il survenait un cas de force majeure ou plus généralement une cause légitime de suspension du délai de livraison. Il en sera ainsi notamment en cas d'intempéries au sens de la réglementation de travaux sur les chantiers de bâtiments. De même, ce délai sera le cas échéant majoré des jours de retards consécutifs à une interruption de travaux ou de règlement judiciaire, liquidation des biens d'une entreprise.

Le réservant mènera les travaux de telle sorte que les locaux faisant l'objet du présent contrat, soient achevés, au sens de l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation dans le délai précisé dans l'acte qui sera signé chez le notaire.

ARTICLE VII – RÉALISATION DE LA VENTE

La réalisation de la vente n'aura lieu qu'après la mise en place de la garantie d'achèvement prévue par les articles R 261-17 à R 261-24 du Code de la construction et de l'habitation. Le réservataire s'oblige à ce que l'acte notarié soit réalisé au plus tard trois mois après la mise en place des présentes. Ledit acte sera reçu par **Maître BUREAU, Notaire à RENNES**.

▪ Le réservant, par l'intermédiaire de son notaire, devra notifier au réservataire le projet d'acte de vente. Il fixera, dans la lettre recommandée avec accusé de réception accompagnant le projet d'acte,

la date à laquelle sera signé l'acte de vente. Conformément à l'article R 261-30 du Code de la construction et de l'habitation, cette notification devra avoir lieu 1 mois avant la date fixée pour la signature de l'acte authentique.

- Faute par le réservataire d'avoir signé l'acte de vente à la date fixée par le réservant et sauf résiliation amiable ou prorogation dûment acceptée par le réservant, sommation sera faite au réservataire de se présenter au jour et à l'heure fixés devant le notaire ci-dessus désigné, le défaut de régularisation de l'acte rendant au réservant sa pleine et entière liberté.

- De même toute demande formulée par le réservataire qui aurait pour objet d'introduire dans l'acte de vente des dispositions non conformes à celles de la présente réservation sera considérée comme un refus pur et simple d'acquiescer et le réservant pourra alors librement disposer des biens en faisant l'objet, comme il est dit ci-dessus.

La vente des biens objets de la présente réservation, si elle est réalisée, aura lieu en l'état futur d'achèvement en application de l'article L 261-3 du Code de la construction et de l'habitation, aux conditions habituelles des ventes d'immeubles à construire portant sur des locaux à usage d'habitation ou professionnel et à celles ci-après précisées :

a) La vente comportera l'une des garanties de remboursement ou d'achèvement prévue par les articles R 261-17 à R 261-24 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur ayant seul le choix de la forme de la garantie fournie et la faculté de substituer la garantie de remboursement à la garantie d'achèvement de l'article L 261-21 du Code de la construction et de l'habitation, cela sans le concours de l'acquéreur comme mentionné à l'article R 261-23 dudit code.

b) Le vendeur conservera les pouvoirs de maître de l'ouvrage et aura, en outre, le pouvoir irrévocable de passer après la vente, s'il y a lieu, toute convention de cession de terrains, de cours communes, de servitudes et autres, nécessaires pour la réalisation de l'immeuble, ainsi que de déposer toute demande de permis de construire ou d'autorisation administrative qui s'avérerait nécessaire ou utile pour la bonne réalisation de l'opération de construction.

c) La vente aura lieu avec garantie de contenance du terrain, de la surface et des côtes des locaux. Toutefois, les différences de 5 % en plus ou en moins des surfaces ou des côtes exprimées sur les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront motiver aucune réclamation.

d) L'entrée en jouissance n'aura lieu qu'après l'achèvement, au sens de l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, des biens objets de la réservation et le paiement du solde du prix sous les réserves de l'article R 261-14 dudit code.

e) Le paiement des fractions du prix payable à terme sera garanti par le privilège du vendeur et l'action résolutoire.

f) La résolution de la vente entraînera à la charge de la partie à qui elle sera imputable une indemnité égale à 10% du prix sans préjudice de la faculté pour la partie invoquant la résolution de demander la réparation du dommage effectivement subi.

ARTICLE VIII - TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES.

En sa qualité de responsable de traitement, le réservant s'engage à se conformer à la législation relative à la protection des données personnelles et notamment à la Loi du 6 Janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Le réservataire est informé que les informations collectées par le réservant sont nécessaires à l'exécution du présent contrat et qu'il ne traitera pas de données à d'autres fins que l'exécution du présent contrat.

Le réservant s'engage à ne transférer ces informations qu'aux services internes et prestataires ou sous-traitants intervenant dans le cadre du présent contrat, pour les besoins du contrat.

L'ensemble des données à caractère personnel dont la communication est demandée, est nécessaire pour l'exécution des prestations du présent contrat. Le défaut de communication de ces informations empêchera donc la conclusion du contrat.

Le réservant s'engage à prendre toutes les précautions utiles afin de préserver la sécurité, la confidentialité et l'intégrité des données collectées et toute utilisation détournée de ces données.

Le réservataire dispose de la faculté d'exercer, dans les hypothèses définies par le règlement européen sur la protection des données n° 2016/679 du 27 avril 2016, ses droits d'accès, de rectification, de suppression et de portabilité portant sur les données le concernant ainsi que son droit de demander la limitation ou de s'opposer au traitement. Il peut également définir les directives relatives à l'exercice desdits droits après son décès.

Le réservataire dispose enfin du droit d'introduire une réclamation auprès de l'autorité de contrôle, à savoir la CNIL.

Le réservant se réserve le droit de donner accès aux données à caractère personnel en sa possession à la demande d'une autorité administrative ou judiciaire compétente.

Les données à caractère personnel collectées dans le cadre du présent contrat seront conservées pour la durée du contrat augmentée de la durée nécessaire à l'exercice ou la défense par le réservant de ses droits en justice.

Par la signature du présent contrat, le réservataire donne son consentement à la collecte et au traitement des données personnelles le concernant, en vue des finalités indiquées précédemment. Le réservataire est informé qu'il peut retirer ce consentement, étant rappelé que ce retrait est sans incidence sur la licéité du traitement de ces données nécessaires à l'exécution du présent contrat.

ARTICLE IX - NOTIFICATION PAR VOIE ELECTRONIQUE

☐ **(case à cocher le cas échéant)** Chaque Réservataire autorise le Réservant ou tout tiers le représentant (mandataire, notaire) à recourir aux lettres recommandées électroniques pour réaliser toute notification prévue au Contrat et notamment celles rendues obligatoire par les articles L. 271-1 et R. 261-30 du Code de la construction et de l'habitation.

Chaque Réservataire déclare que le procédé utilisé satisfait aux exigences de l'article L. 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Chaque Réservataire reconnaît avoir été informé que l'expéditeur de la notification sera un tiers en charge de la notification et de son accusé de réception, et non le Réservant ou le notaire ou le mandataire du Réservant.

Chaque Réservataire reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué en tête des présentes, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage des courriers entrants. Le cas échéant, chaque Réservataire garantit que tout tiers accédant à son compte-e-mail est autorisé par lui à le représenter et agir en son nom.

Si plusieurs Réservataires utilisent le même compte e-mail, chacun déclare avoir un accès à compte e-mail et lesdits Réservataires se donnent pouvoir réciproque pour retirer la lettre recommandée électronique.

Chaque Réservataire s'engage à signaler immédiatement au Réservant toute perte ou usage abusif de son compte e-mail. Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par le Réservataire au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier pour toutes les conséquences légales et réglementaires des notifications.

☐ **(case à cocher le cas échéant)** chaque Réservataire refuse toute notification par lettre recommandée électronique et souhaite recevoir toute notification prévue au Contrat par lettre recommandée papier.

ETAT CIVIL DU RESERVATAIRE

	Mr ☐	Mme ☐	Melle ☐		Mr ☐	Mme ☐	Melle ☐
NOM :	.....			NOM :	.....		
PRENOM :	.....			PRENOM :	.....		
NATIONALITE :	.....			NATIONALITE :	.....		
LIEU de NAISSANCE :	.....			LIEU de NAISSANCE :	.....		
DATE de NAISSANCE :	.....			DATE de NAISSANCE :	.....		
TELEPHONE FIXE :	.....			TELEPHONE FIXE	.....		
PORTABLE :	.....			PORTABLE :	.....		
PROFESSION :	.....			PROFESSION :	.....		
EMPLOYEUR Nom	.....			EMPLOYEUR Nom	.....		
Adresse	.....			Adresse	.....		
REVENU ANNUEL	 €			REVENU ANNUEL	 €		
Adresse e-mail :	@.....						

Situation familiale :

☐ CELIBATAIRE	☐ PACS Le
☐ CONCUBIN	☐ MARIE Le A
☐ VEUF (VE)	REGIME
☐ DIVORCÉ :	NOMBRE D'ENFANTS
Jugement en date du.....	
Rendu par le Tribunal de	

ARTICLE X – COMMUNICATIONS LEGALES

▪ La vente sera possible dès la mise en place des garanties résultant de l'intervention d'un établissement financier telles qu'elles sont prévues aux articles R 261-17 et R 261-21 à -24 du Code de la construction et de l'habitation.

▪ Dans le cas où le réservant déciderait de se placer sous le régime des garanties résultant de l'existence des conditions propres à l'opération, définies par l'article R 261-19 du Code de la construction et de l'habitation, la vente ne sera possible que lorsque les fondations du bâtiment seront achevées et sous la condition suspensive de la justification de ces garanties.

Conformément à l'article R 261-27 du Code de construction et de l'habitation, les articles R 261-28 à R 261-31 de celui-ci sont reproduits 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 n'excède pas un an. Ce pourcentage est limité à 2 % si ce délai n'excède pas 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 à 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 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 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 à 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 part 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.

ARTICLE XI – CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent engagement n'est souscrit par le réservataire pour autant :

- que le réservant obtienne de toute compagnie d'assurance la couverture des risques et responsabilités prévue par la Loi n°78-12 du 4 Janvier 1978, notamment l'assurance dommage-ouvrage.
- que le réservant, à moins que l'état d'avancement des travaux ne l'en dispense, obtienne d'un organisme bancaire ou financier la garantie d'achèvement de l'opération que le réservataire obtienne le ou les prêts dont il est fait état à l'article IV.
- Que le réservant obtienne un Permis de Construire purgé de tout recours des tiers et administratif.

ARTICLE XII – FACULTE DE RETRACTATION

Conformément à l'article L 271-1 aliéna 2 du Code de la construction et de l'habitation, le présent contrat de réservation sera adressé par le **réservant** au **réservataire** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le **réservataire** aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de 10 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui notifiant l'acte.

Le **réservataire** exercera, le cas échéant, sa faculté de rétractation auprès du **réservant** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avant l'expiration du délai sus indiqué.

En cas de rétractation exercée, dans les conditions énoncées ci-dessus, le présent contrat de réservation ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle.

ARTICLE XIII – PAIEMENT DU PRIX

Le prix de vente sera payable de la façon suivante, si le réservant fournit une garantie bancaire d'achèvement extrinsèque :

- 5% du prix de vente au moment de la signature du contrat de réservation

Puis l'échelonnement des paiements sera effectué comme suit :

STADE DE L'AVANCEMENT DES TRAVAUX	POURCENTAGE A CHAQUE STADE	EXIGIBLE CUMUL
Terrassement	15%	20%
Fondations achevées	15%	35%
Réalisation du plancher bas du 1 ^{er} étage	25%	60%
Mise hors d'eau	10%	70%
Cloisons en cours	20%	90%
Achèvement des finitions	5%	95%
A la remise des clés	5%	100%

Si la signature de l'acte authentique intervient en cours de réalisation des travaux, les sommes exigibles le jour de la signature de la vente seront définies selon l'avancement des travaux tels que mentionnés ci-dessus. A partir de cette date, les fractions du prix restant à payer feront l'objet d'appels de fonds de la part du réservant au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Les fractions de prix faisant l'objet d'appels de fonds ne portent pas intérêts, mais tout retard de paiement par rapport au délai indiqué dans l'appel de fonds donnera lieu 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 avant tout autre paiement.

ARTICLE XIV – ACCES AU CHANTIER

L'accès au chantier est strictement interdit au public, y compris le réservataire, jusqu'à la livraison des biens réservés, sauf autorisation préalable expresse du réservant ou de l'un de ses représentants.

ARTICLE XV – REMISE DE DOCUMENT

Le **réservataire** reconnaît avoir reçu un exemplaire du présent contrat avec une note technique sommaire annexée, le plan masse prévisionnel de l'immeuble et le plan prévisionnel des locaux choisis par lui.

Le réservataire déclare également avoir pris connaissance de « l'Etat des risques naturels, miniers et technologiques » prévu aux articles L 125-5 et R 125- 26 du Code de l'environnement).

ARTICLE XVI – JURIDICTION COMPETENTE

En cas de désaccord ou de litige concernant l'exécution du présent contrat, les parties s'engagent à mettre tous les moyens en œuvre pour trouver une solution amiable à leurs différends, dans un délai raisonnable.

Les parties conviennent de soumettre tous différends qui ne seraient pas réglés à l'amiable entre elles à la compétence exclusive du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

ARTICLE XVII – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection en leur siège social et demeure respectifs.

Fait en trois exemplaires

à le

Le Réservataire

***M.**.....,
,

***M.**

à le

Le Réservant,
Pour la société Venderesse,
Monsieur

*Monsieur ou Madame + Signature précédée de la mention « lu et approuvé »

Pièces annexées : 1 plan du logement, 1 plan de masse, 1 notice descriptive sommaire, accord de principe de financement de la banque du réservataire

FORMULAIRE DE TRANSFERT DE DEPOT DE GARANTIE

Le Réservataire	Nom(s), Prénoms(s) : _____ Adresse : _____ _____
-----------------	--

Acquisition	Résidence Le Clos de Saint Avit – ZAC Mares Noires – 35590 L'HERMITAGE Lot Principal : _____ Lot(s) annexe(s) : _____ Prix de vente (€TTC) : _____
-------------	---

Souhaite que la somme suivante (au titre de dépôt de garantie) soit prise à partir de mon compte bancaire

Compte bancaire	<table><tr><th>Code Banque</th><th>Code Guichet</th><th>N° compte</th><th>Clé RIB</th></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr></table> SWIFT : _____ IBAN : _____ Joindre impérativement un RIB	Code Banque	Code Guichet	N° compte	Clé RIB				
Code Banque	Code Guichet	N° compte	Clé RIB						
Nom de la Banque : _____ Adresse de la Banque : _____ Libellé obligatoire : Nom acquéreur(s) - SCCV LE CLOS DE SAINT AVIT – DG Somme à payer € TTC : _____									

BENEFICIAIRE :	LEXONOT NOTAIRES ASSOCIES 14 Avenue Janvier CS 46421 35064 RENNESZ CEDEX								
Compte bancaire	<table><tr><th>Code Banque</th><th>Code Guichet</th><th>N° compte</th><th>Clé RIB</th></tr><tr><td>40031</td><td>00001</td><td>0000140333K</td><td>34</td></tr></table> BIC : CDCGFRPP IBAN : FR93 4003 1000 0100 0014 0333 K34 Nom de la Banque : _____ Adresse de la Banque : _____	Code Banque	Code Guichet	N° compte	Clé RIB	40031	00001	0000140333K	34
Code Banque	Code Guichet	N° compte	Clé RIB						
40031	00001	0000140333K	34						

Lieu et date : _____
Signature du ou des réservataires : _____