

CONTRAT PRELIMINAIRE DE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

CONDITIONS GENERALES

PROGRAMME : **VILLA PRINTEMPS**

Commune : CALVI (Haute-Corse – 20260)

La **SARL VILLA PRINTEMPS** au capital de 100 €, RCS d'Aix en Provence N° 940 329 352 ayant son siège social au 350 avenue du Club Hippique, Bâtiment A – LE PRAESIDIUM – 13090 AIX EN PROVENCE, représentée par son Gérant en exercice, Thiné Dominique, avec pleins pouvoirs à cet effet,

Dénommée « le Réservant »,

Coordonnées du réservant : contact@progimmo.fr

Et
Agissant solidairement entre eux,
Société participant à l'acte :

Le Réservataire :
Adresse :
Code postal et ville :
Date de naissance : Lieu de naissance

et le co-Réservataire :
Adresse :
Code postal et ville :
Date de naissance : Lieu de naissance

Avec la possibilité de se substituer toute personne morale,

dénommé(s) « le Réservataire ».

Et avec le **CONCOURS** de :

SOCIETE :

NOM du COMMERCIAL :

Il est convenu ce qui suit :

Par le présent contrat, le Réservant confère, au Réservataire, la faculté d'acquérir, par préférence à tout autre, le ou les lots désignés dans l'ensemble immobilier décrit aux conditions particulières. La consistance, la situation et la qualité de la construction résultent des plans et de la notice descriptive sommaire des travaux annexés au présent contrat dont le Réservataire reconnaît en avoir reçu un exemplaire.

Il est rappelé que le Réservant n'envisage qu'une opération de construction/vente des biens réservés aux présentes et que sa responsabilité ne saurait en aucun cas être recherchée à raison de tous conseils et/ou contrats souscrits par le Réservataire auprès d'un tiers au présent contrat concernant les aspects personnalisés juridiques, financiers et fiscaux et les garanties attachées de son opération immobilière (notamment contrat de gestion locative, garanties locatives autre que celles que pourraient accorder le réservant).

Certains logements pourront être cédés à un opérateur de logement locatif social, même si la commune qui accueille la résidence n'est pas soumise aux obligations légales en application de la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU).

Le **RÉSERVANT** prévoit de réaliser une opération de construction d'un ensemble immobilier à usage d'habitation, pour une surface de plancher totale d'environ 3874 m², situé lieu-dit Stagnone, 20260 CALVI dont le terrain d'assiette figure au cadastre sous les références section AL numéro 199-200.

Article 1 Objet du contrat

Le Réservant s'engage à réserver au profit du Réservataire le(s) lot(s) désigné(s) dans les Conditions Particulières, en contrepartie du versement par le Réservataire d'un dépôt de garantie, le tout selon les termes des présentes.

La vente devra se faire en l'état futur d'achèvement et le projet de contrat devra être établi en conformité avec les articles 1601-3, 1642-1 et 1646-1 du Code Civil, ainsi que les articles L et R 261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le Réservataire déclare parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'ensemble immobilier que le Réservant se propose de construire, pour avoir pris connaissance des plans et de la notice descriptive sommaire.

Article 2 Programme, Désignation des lots, prix et financement, informations concernant le programme, mise à disposition

(Cf. Conditions particulières)

Le Réservataire prend acte que les éventuelles différences n'excédant pas 5 % en plus ou en moins concernant les cotes, surfaces ou dimensions portées sur les plans seront considérées comme admissibles et ne donneront lieu en aucun cas à augmentation ou diminution du prix convenu au présent contrat.

Article 3 Réalisation du projet

3.1 Pour la réalisation de l'Ensemble immobilier objet des présentes, le Réservant a obtenu un Permis de construire sous le n° PC **02B 050 23 B0057** délivré le 12/06/2024. Ce permis de construire a été régulièrement affiché et est à ce jour purgé de tout recours.

3.2 Afin de garantir au Réservataire devenu Acquéreur l'achèvement de(s) Bien(s) vendu(s) conformément à l'article R 261-21b du Code de la Construction et de l'Habitation, le Vendeur remettra à l'Acquéreur, à l'acte de vente, une garantie financière d'achèvement telle que prévue aux articles L261-11 d) du code de la construction et de l'Habitation.

3.3 À son achèvement, le Projet sera soumis au régime de la copropriété des immeubles bâtis résultant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. Le RÉSERVATAIRE est informé que l'état de division et le règlement de copropriété seront établis suivant acte à intervenir par notaire.

3.4 La consistance et les caractéristiques techniques du Projet dont dépendront les biens et droits immobiliers réservés résultent : de la notice descriptive sommaire annexée au présent accord, des plans ci-joints,

Le plan définitif des locaux ainsi que la notice technique définitive, y compris le règlement de copropriété, seront déposés chez le notaire de l'opération avant la signature des actes authentiques.

Le Réservant, en tant que maître d'ouvrage, se réserve en outre la possibilité d'apporter des modifications mineures à l'ouvrage sans que le Réservataire puisse arguer de ces modifications pour annuler la vente.

3.5 Le délai prévisionnel d'exécution des travaux est fixé au 2^{ème} semestre 2027

Le RÉSERVANT mènera les travaux de telle sorte que les biens faisant l'objet du présent accord soient achevés, au sens de l'article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, dans le délai précisé ci-dessus sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension de délai.

Article 4 Obligations du réservant

Le Réservant déclare que le programme immobilier défini aux conditions particulières bénéficiera de l'une de garanties d'achèvement prévues aux articles L261-11, R261-17 et R261-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le Réservant déclare que le Réservataire pourra également se prévaloir des garanties suivantes :

La garantie des vices et des défauts de conformité apparents

Le vendeur sera tenu de la garantie des vices de construction et des défauts de conformité au sens et dans les termes des articles 1642-1 (reproduit à l'article L 261-6 du Code de la construction et de l'habitation) 1646-1 et 1648, alinéa 2 (reproduit à l'alinéa 2 de l'article L 261-7 du Code de la construction et de l'habitation) du Code civil, qui se substitue à celle du droit commun de la vente.

Article 1642-1 du Code civil « Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction ou des défauts de conformité alors apparents. Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer. »

Article 1648, 2^{ème} alinéa du Code civil « Dans le cas prévu par l'article 1642-1, l'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices ou des défauts de conformité apparents ».

La garantie de parfait achèvement

Conformément à l’article 1792-6 alinéa 2 du code civil, le vendeur sera tenu dans un délai d’un an suivant la réception de l’ouvrage aux réparations de tout désordres signalés par des réserves sur le procès-verbal de réception ou par notification écrite lorsque que les désordres sont révélés a posteriori.

La 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 à l’égard du premier occupant, pendant un an à compter de la prise de possession.

La garantie biennale

Le vendeur sera tenu à la garantie de bon fonctionnement des éléments d’équipements dissociables d’une durée de deux ans à compter de la réception, telle qu'elle est édictée par l’article 1792-3 du Code civil.
Ces éléments d’équipement sont définis par différence avec ceux décrits à l’article 1792-2 du Code civil visé ci-après.

La garantie décennale

Le vendeur sera tenu à la garantie des vices dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l’ouvrage par un contrat de louage, sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2, 1792-3 et 1792-4-1 du Code civil.
Sont couverts par cette garantie en vertu de l'article 1792 du Code civil, les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un des éléments constitutifs, le rendent impropre à sa destination. Il en sera ainsi pendant dix ans à compter de la réception des travaux.

Article 5 Paiement du prix

Le prix sera payable en fonction de l'état d'avancement des travaux, par appels de fonds successifs et de la manière suivante :

• à la réservation	2 %	Cumul
• à l’achèvement des fondations	33 %	35 %
• à l’élévation des murs	15%	50 %
• au hors d’eau / hors d’air	20 %	70 %
• à la pose des cloisons	15 %	85 %
• à l’achèvement des travaux	10 %	95 %
• à la livraison	5 %	100 %

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.

Article 6 Obligations du réservataire

Financement – Conditions suspensives

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive que le Réservataire obtienne une ou plusieurs offre(s) définitive(s) de prêt entrant dans le champ d’application des articles L 313-1 et suivants du Code de la consommation.

Pour l'application de cette condition suspensive, les caractéristiques financières de l’offre (ou des offres) de prêt devant être obtenue(s) sont précisées à l'article 5 des Conditions particulières.

Le Réservataire déclare qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi des prêts sollicités,
- Les charges résultant de ses prêts en cours et à venir ne représenteront pas plus d’un/tiers de ses revenus,
- Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité pour le RÉSERVATAIRE ou les cautions éventuelles,

Le RÉSERVATAIRE s'engage, à compter de l’expiration du délai de rétractation prévu par l’article L271-1 du Code de la construction et de l’habitation, à déposer le ou les dossiers de demande de prêt au plus tard dans un délai de VINGT ET UN (21) JOURS et à obtenir, auprès du ou des organismes prêteurs sollicités, un accord de principe dudit prêt dans un délai de QUARANTE-CINQ (45) JOURS. Le RÉSERVATAIRE devra en justifier à première demande du RÉSERVANT par tout moyen de preuve écrite.

A défaut, le Réservant se réserve la possibilité d'annuler de plein droit la présente réservation.

Afin de pouvoir bénéficier de la protection de la présente condition suspensive, le RÉSERVATAIRE devra justifier du dépôt de sa ou ses demande(s) de prêt(s) et du respect des obligations mises à sa charge aux termes de la présente condition suspensive.

Le RÉSERVATAIRE s’engage :

- À effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention du ou des prêts.
- 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 à accepter de payer les surprimes éventuelles, de même que ses éventuels co-emprunteurs et cautions.

- Et d'une manière générale, à 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.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'une ou plusieurs offres définitives de prêts au plus tard dans un délai de SOIXANTE-DIX (70) JOURS à compter de la date d'expiration du délai de rétractation prévu par l'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

L'obtention ou la « non-obtention » devra être portée à la connaissance du Réservant par le RÉSERVATAIRE, dans les 5 jours suivant l'obtention ou la «non-obtention» de l'offre.

Dans le cas où le RÉSERVATAIRE n'aurait pas apporté la justification requise dans un délai de huit (8) jours suivant la mise en demeure qui lui sera faite par le Réservant, ce dernier pourra se prévaloir de la caducité des présentes. Par suite, le RÉSERVANT retrouvera sa pleine liberté mais le RÉSERVATAIRE ne pourra recouvrer le dépôt de garantie qu'il aura, le cas échéant, versé qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait. À défaut, le dépôt de garantie pourrait rester acquis au RÉSERVANT en application des dispositions de l'article 1304-3 du Code civil sus-relatées.

Jusqu'à l'expiration du délai de huit (8) jours suivant mise en demeure ci-dessus, le RÉSERVATAIRE pourra renoncer au bénéfice de la condition suspensive légale de l'article L313-41 du Code de la consommation, soit en acceptant des offres de prêts à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces offres et acceptation au RÉSERVANT, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt et en doublant cette volonté nouvelle de la mention manuscrite prévue par l'article L313-42 dudit Code ; cette volonté nouvelle et la mention feraient, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au RÉSERVANT.

En cas de refus de prêt à sa première demande, le RÉSERVANT s'est réservé le droit, en accord avec le RÉSERVATAIRE, de présenter sa demande à d'autres organismes financiers.

En cas de refus total du prêt à ces différentes demandes, l'acquéreur sera remboursé de l'intégralité de l'acompte qu'il aura versé à la réservation, sans indemnité à verser de part et d'autre.

En cas de non recours à un prêt pour le paiement du prix de vente par le Réservataire du ou des bien(s) objet(s) des présentes, le Réservataire s'engage à remplir les conditions énoncées dans les Conditions générales à l'article 4

Réalisation de la vente

Le Réservataire s'oblige à régulariser l'acte notarié dans un délai de 90 jours à compter de la date de signature du présent contrat, et, passé ce délai, dans un délai de huit jours à première demande du Réservant.

Le réservant notifiera au réservataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra judiciaire, le projet d'acte de vente du bien objet de la présente réservation. Cette notification devra être faite un mois au moins avant la date proposée pour la signature de l'acte de vente par devant notaire, laquelle sera mentionnée dans la notification.

Le notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente est autorisé à procéder à toutes les demandes et formalités nécessaires à la régularisation de la vente, et notamment, en application des dispositions de l'article L.551-1 du Code de la Construction et de l'Habitation à vérifier que le Réservataire n'a pas été condamné à une peine d'interdiction d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation.

Le notaire interroge à cet effet le casier judiciaire du Réservataire, via l'Association pour le Développement du Service Notarial (ADSN), placée sous le contrôle du Conseil Supérieur du Notariat.

Si cette vérification confirme que le Réservataire fait l'objet d'une interdiction définitive d'acquérir, le présent contrat préliminaire de réservation sera nul et non avenu et la régularisation de la vente par acte authentique ne pourra avoir lieu aux torts du Réservataire.

La signature de l'acte authentique de vente devra intervenir dans un délai maximum de quarante jours qui suivra la notification du projet d'acte, le RÉSERVANT ayant la possibilité d'accepter un délai supérieur. Faute par le RÉSERVATAIRE d'avoir signé l'acte dans le délai fixé ci-dessus et sauf résiliation amiable, sommation sera faite au RÉSERVATAIRE, huit jours à l'avance, de se présenter le jour et l'heure fixés au siège de l'Office Notarial recevant l'acte.

Article 7 Dépôt de garantie

En contrepartie de la réservation, objet du présent contrat, le Réservataire s'engage à verser ce jour, par virement ou via un mandat SEPA, à son nom, une somme du montant inscrit dans les conditions particulières à l'ordre de SCP CASTELLANI ET CORIAT-POLETTI



Relevé d'Identité Bancaire

CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS
Domiciliation
SQ SAINT-VICTOR
20291 BASTIA CEDEX

Domiciliation : DEPARTEMENT NUMERAIRE

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000168157D	90

Cadre réservé au destinataire du relevé

SCP CASTELLANI ET CORIAT-POLETTI

PLACE PAOLI
20220 L ILE ROUSSE

Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)

FR77 4003 1000 0100 0016 8157 D90

Identifiant International de la banque (BIC)

CDCG FR PP

Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virements, paiements de quittances, etc...). Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et vous évite ainsi des réclamations pour erreur ou retard d'imputation.

Il sera versé sur un compte spécial ouvert au nom de l'acquéreur chez le Notaire de l'opération.

En cas de signature de la vente, cette somme s'imputera sur la partie payable comptant du prix prévu dans les conditions particulières.

De plus :

- Elle sera restituée, sans indemnité de part ni d'autre, au Réservataire, dans les trois mois de sa demande dans les cas prévus de l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Elle sera acquise au Réservant, qui ne pourra pas demander une quelconque 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 a) du présent paragraphe.
- Elle sera restituée dans le délai de 21 jours prévu par l'article L. 271-2 du code de la construction et de l'habitation, sans indemnité de part et d'autre au bénéficiaire de la présente réservation, en cas d'usage de son droit de rétractation résultant de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément aux énonciations de l'article R 261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, sont reproduites à l'article "Rappel des dispositions légales" les dispositions des articles R 261-28 à R 261-31 et L271-2 du même code.

Article 8 Conditions de réalisation du contrat de réservation

Le contrat de réservation sera caduc sans indemnité de part et d'autre dans l'un ou plusieurs des cas suivants :

- si le Maître d'Ouvrage n'achète pas le terrain d'assiette de l'opération envisagée, quelle qu'en soit la cause,
- si le Maître d'Ouvrage n'obtient pas le permis de construire définitif,
- purge de tout droit de préemption éventuel
- que les biens immobiliers objet des présentes ne soient pas grevés d'inscriptions hypothécaires
- si le maître d'ouvrage n'a pas obtenu les assurances dommages-ouvrage, CNR et TRC
- si l'une des garanties d'achèvement ou de remboursement prévues par les articles R 261.17 à R 261.24 du Code de la Construction et de l'habitation ne peut être mise en place,
- en cas de signature, entre le Réservant et un acquéreur personne physique ou morale, d'un contrat de réservation portant sur tout ou partie de l'opération en vue d'une « vente en bloc »
- si le Maître d'Ouvrage ne parvient pas à régulariser les servitudes de passage permettant l'accès à l'opération envisagée,
- si le Réservataire ne justifie pas de l'obtention du ou des prêts visés au plan de financement figurant aux conditions particulières. En conséquence, le client ne pourra exiger du maître d'ouvrage d'acquiescer sous la condition suspensive relative à l'obtention des prêts prévue à l'article 17 de la loi n° 79.596 du 13 juillet 1979.

Article 9 Enregistrement

Le présent contrat n'est pas soumis à la formalité de l'enregistrement.

Si la formalité était cependant requise par le client, les frais seraient à sa charge.

Article 10 Délai prévisionnel d'exécution des travaux

Le Réservant mènera les travaux de sorte que les lots du présent contrat soient achevés au sens de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation pour permettre une mise à la disposition du Réservataire au plus tard à la date figurant dans les conditions particulières. Ce délai sera prorogé de plein droit de la durée d'interruption des travaux pour cas de force majeure ou pour toute cause légitime de suspension du planning des travaux (ex : intempéries, grèves, cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire d'une des entreprises exécutant les travaux, les injonctions administratives ou judiciaire de suspendre ou arrêter les travaux, les retards imputables aux concessionnaires gaz/électricité/téléphone/eau, les vols, dégradations et actes de vandalisme dont le chantier et les entreprises y intervenant seraient victimes, accidents de chantier, découvertes de vestiges archéologiques...).

Il est précisé qu'en cas de livraison par tranche de l'ensemble immobilier, le réservataire s'interdit d'ores et déjà toute réserve ou réclamation relative à l'état d'avancement des travaux des autres tranches.

Article 11 Mise à disposition du logement

La mise à disposition du logement est notifiée par le Réservant par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il est établi un procès-verbal de livraison contradictoire en présence du Réservataire ou d'une personne mandatée par lui, mentionnant, le cas échéant, par l'émission de réserve(s), les travaux à reprendre et les délais d'exécution des reprises.

Si le Réservataire ou le mandataire ne se présente pas à la date convenue pour prendre possession du logement, le Réservant tiendra les clés à sa disposition en ses bureaux, la mise à disposition des clés valant livraison.

Les délais prévus aux articles 1642-1 et 1648 du Code civil, pour la garantie des vices apparents, prendront effet à compter de la date de mise à disposition indiquée dans la lettre recommandée. La notification de la mise à disposition des locaux entraîne l'exigibilité du solde du prix conformément à l'article R 261-14 du Code de la construction et de l'habitation.

La non finition des parties communes ou des ouvrages d'intérêt commun ne saurait être invoquée par le Réservataire comme une cause d'empêchement de livraison dès lors que les parties qui lui seront vendues seront habitables ou utilisables en conformité de leur destination, conformément aux dispositions de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Article 12 Transfert de propriété

Le transfert de propriété de l'immeuble aux différents stades d'achèvement de celui-ci est subordonné à la signature de l'acte authentique de vente. L'entrée en jouissance du Réservataire est conditionnée par l'achèvement de l'immeuble et le paiement intégral du prix stipulé. Pour des raisons de sécurité, le Réservataire s'oblige à ne visiter l'immeuble réservé qu'accompagné d'une personne habilitée à cet effet par le Promoteur.

Article 13 Faculté de rétractation (Voir les dispositions légales en pages 6 et 7)

Le présent contrat de réservation a pour objet l'acquisition par un non-professionnel de l'immobilier, d'un bien immobilier dépendant d'un immeuble à construire.

Conformément à l'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation et afin de permettre au RÉSERVATAIRE de disposer de son droit de rétractation de 10 jours, un exemplaire du présent accord de réservation lui sera adressé par lettre recommandée avec accusé de réception. L'accord ne deviendra définitif qu'au terme d'un délai de 10 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre notifiant le présent accord au RÉSERVATAIRE adressé sous pli recommandé avec demande d'avis de réception par le RÉSERVANT.

Il est ci-après à l'article "Rappel des disposition légales" littéralement reproduit l'article L 271-1 dudit Code.

La renonciation doit être notifiée au RESERVANT par lettre recommandée avec avis de réception, le cas échéant au moyen du formulaire détachable joint au présent contrat. Si le RESERVATAIRE utilise sa faculté de rétractation dans ce délai, le dépôt de garantie lui sera restitué dans un délai de vingt et un jours.

En cas de rétractation exercée comme dit ci-dessus, dans le délai légal, le présent acte sera caduc et ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle.

Article 14 Pièces à joindre

Ce contrat, pour être valide, devra être accompagné d'une copie de la carte d'identité nationale du ou des réservataire(s), du plan du bien réservé, du plan de masse, du plan des parkings, de l'état des risques naturels, miniers et technologiques, des coordonnées complètes des réservataires, le bon de rétractation, le modèle de déclaration de financement au moyen de fonds personnel, la fiche information des risques liés à l'investissement, du descriptif sommaire de travaux prévu par l'article R261-25 du Code de la Construction et de l'Habitation datés et signés, en deux exemplaires originaux.

En conformité avec la loi un exemplaire de ce contrat sera retourné signé par le Réservant par voie recommandée avec accusé de réception.

Article 15 Plan de prévention des risques technologiques ou naturels

Le VENDEUR déclare, conformément aux dispositions de l'article L125-5 du code de l'environnement, informer l'acquéreur de l'existence ou non des risques visés par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN)..

L'ACQUEREUR déclare prendre acte de cette information et avoir visé et signé ce jour l'état des risques naturels, miniers et technologiques établi en application des articles L125-5 et R125.26 du Code de l'environnement, à annexer à l'acte de vente.

Diagnostic de performance énergétique : Les Parties reconnaissent être informées des dispositions de la loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 relative à la mesure de l'efficacité énergétique des bâtiments et prévoyant l'obligation pour le vendeur de biens et droits immobiliers de fournir au Réservataire un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), laquelle loi a été complétée par les dispositions du décret n°2006-1147 du 4 septembre 2006. Un Diagnostic de Performance Énergétique sera remis par le Réservant lors de la livraison du logement.

Article 16 Les frais

Les frais des présentes et de leurs suites en ce compris les frais d'établissement de l'état descriptif de division et de règlement de copropriété, les frais d'installation du compteur d'eau individuel et de rédaction du bail commercial, sont à la charge de l'acquéreur (ces frais pourront être provisionnés dans le financement).

Il est précisé que le décret n° 2019-1426 du 20 décembre 2019 a plafonné les frais et commissions versés aux intermédiaires à **10% maximum du prix de revient du logement acquis**.

Ce prix de revient est défini par la doctrine fiscale comme le prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition (honoraires de notaire, commissions versées aux intermédiaires, TVA, droits d'enregistrement le cas échéant et taxe de publicité foncière).

Pour le calcul du prix de revient du Bien, objet des présentes, vendu en l'état futur d'achèvement, il a été pris en compte : le prix de vente TVA comprise et une estimation à 2% dudit prix de vente pour la taxe de publicité foncière, les frais et honoraires des notaires.

Article 17 Notifications Electroniques de la réservation

(merci de cocher votre choix ci-après)

Conformément à l'article R.261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, 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.

À ce titre, en application de l'article L100 du code des postes et communications électroniques, le Réservataire peut choisir d'être notifié par voie électronique.

Le Réservataire doit préciser son choix :

☐ Si acceptée par le RÉSERVATAIRE :

Forme de la notification : Conformément à l'article L100 du code des postes et communications électroniques, le Réservataire sus-désigné autorise tant le Réservant, que IZIMMO, que le notaire en charge du programme à lui adresser toutes notifications pour les besoins du dossier par courrier recommandé électronique à l'adresse suivante

Adresse(s) mail Réservataire 1 :

Adresse(s) mail Réservataire 2 :

Il déclare disposer des moyens techniques afin d'accéder aux courriers recommandés électroniques depuis un compte email et un navigateur Web fiables et mis à jour.

Il s'engage à communiquer tout changement d'adresse email, à ne pas filtrer les notifications, ainsi qu'à avoir une boîte email disposant de suffisamment d'espace libre pour recevoir lesdites notifications. Il reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du Compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès et sa gestion que la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder.

Il s'engage à signaler immédiatement 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.

☐ Si non acceptée par le RÉSERVATAIRE :

Conformément à l'article L100 du code des postes et communications électroniques, le RÉSERVATAIRE précise ne pas souhaiter que les notifications pour les besoins du dossier lui soient adressées par courrier recommandé électronique.

Article L100 du code des postes et communications électroniques :

« I.- L'envoi recommandé électronique est équivalent à l'envoi par lettre recommandée, dès lors qu'il satisfait aux exigences de l'article 44 du règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur et abrogeant la directive 1999/93/ CE.

Dans le cas où le destinataire n'est pas un professionnel, celui-ci doit avoir exprimé à l'expéditeur son consentement à recevoir des envois recommandés électroniques.

Le prestataire peut proposer que le contenu de l'envoi soit imprimé sur papier puis acheminé au destinataire dans les conditions fixées au livre Ier du présent code.

II.- Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article, notamment :

Les exigences requises en matière :

- a) D'identification de l'expéditeur et du destinataire ;
- b) De preuve du dépôt par l'expéditeur des données et du moment de ce dépôt ;
- c) De preuve de la réception par le destinataire ou son mandataire des données transmises et du moment de cette réception ;
- d) D'intégrité des données transmises ;
- e) De remise, le cas échéant, de l'envoi recommandé électronique imprimé sur papier ;

Les informations que le prestataire d'un envoi recommandé électronique doit porter à la connaissance du destinataire ;

Le montant de l'indemnité forfaitaire due par le prestataire dont la responsabilité est engagée, en cas de retard dans la réception, de perte, extraction, altération ou modification frauduleuse des données transmises lors de la prestation. »

Article 18 Protection des données à caractère personnel

a. Dans le cadre du présent Contrat de réservation, vos données à caractère personnel sont collectées traitées par les sociétés VILLA PRINTEMPS et IZIMMO, en leur qualité de responsables de traitement, pour la conclusion du présent Contrat de réservation et dans le cadre du suivi de votre investissement sur la base de notre relation contractuelle. 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.

Sièges sociaux des responsables de traitement :

- VILLA PRINTEMPS, 350 avenue du Club Hippique, 13090 AIX EN PROVENCE
- Groupe IZIMMO, 3 rue Edouard Belin, 29200 BREST.

b. VILLA PRINTEMPS et IZIMMO, soucieux de respecter la vie privée et la protection des données personnelles de leurs clients, respectent la législation en vigueur en matière de protection des données à caractère personnel en leur qualité de responsables de traitement, et notamment la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 (la « loi Informatique et Libertés ») modifiée et le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016, entré en vigueur le 25 mai 2018, relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (le « RGPD »).

c. VILLA PRINTEMPS et IZIMMO s'engagent à assurer la sécurité, la confidentialité et l'intégrité des Données à caractère personnel que chacune d'elles aura à traiter dans le cadre du présent Contrat en mettant tout en œuvre pour empêcher que celles-ci ne soient ni déformées, ni endommagées ou que des tiers non autorisés y aient accès. SNC SKYLINE et IZIMMO s'assurent que les personnes autorisées à traiter les Données à caractère personnel reçoivent la formation appropriée en matière de Données à caractère personnel.

d. Les données collectées vous concernant seront conservées pendant toute la durée de notre relation contractuelle et ensuite en archive pendant un délai légal de dix (10) ans, à défaut des délais augmentés spécialement prévus notamment en cas de litige.

e. Les données à caractère personnel fournies par le Client à VILLA PRINTEMPS et à IZIMMO en vertu du présent Contrat pourront être utilisées, sans que cela ne porte atteinte à ses droits et libertés fondamentaux, pour réaliser des enquêtes de satisfaction en se fondant sur l'intérêt légitime de la société à améliorer la qualité de ses services et à renforcer les relations commerciales. Ces enquêtes visent à recueillir des retours afin d'optimiser l'expérience client et d'ajuster les offres proposées. Conformément à la législation en vigueur, le Client dispose à tout moment d'un droit d'opposition (cf. infra) à l'utilisation de ses données personnelles à cette fin.

f. En vertu de la réglementation applicable à la protection des données personnelles, vous disposez sur ces données vous concernant d'un droit d'accès, de rectification, d'opposition, de limitation, d'effacement, et de portabilité, que vous pouvez exercer :

Auprès VILLA PRINTEMPS :

- par voie postale au 350 avenue du club Hippique Bat A - 13090 AIX EN PROVENCE
- Par mail : ..contact@progimmo.fr

Auprès d'IZIMMO :

- par voie postale, auprès de Groupe IZIMMO, Service Conformité - 3, rue Edouard Belin, 29200 Brest,
 - ou par mail : vosdonneespersonnelles@izimmo.com
- Vous devrez alors justifier de votre identité.

Vous bénéficiez également d'un droit à définir des instructions concernant la conservation, l'effacement et la communication de vos données personnelles, après votre décès.

Aussi, vous disposez d'un droit d'introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL), sur son site web : <https://www.cnil.fr/fr/plaintes>, ou par courrier postal : CNIL- Service des Plaintes- 3 Place de Fontenoy- TSA 80715- 75334 PARIS CEDEX 07.

g. Si vous souhaitez des informations complémentaires sur l'ensemble de vos droits et plus largement sur la gestion de vos informations personnelles, vous pouvez vous reporter à la Politique de Données Personnelles :

- de VILLA PRINTEMPS sur son site internet : <https://progimmo.com>
- ou encore à la Politique de Données Personnelles d'IZIMMO (que vous pouvez retrouver sur son site internet : <https://www.izimmo.com/>).

h. Vous pouvez contacter les délégués à la protection des données (DPO) aux adresses suivantes :

- pour VILLA PRINTEMPS, par mail : contact@progimmo.fr
- pour IZIMMO, par mail : protectiondesdonnees@arkea.com , ou par voie postale : Le Délégué à la Protection des Données - Crédit Mutuel Arkéa-29808 BREST Cedex 9.

i. Démarchage téléphonique. Le Client est informé qu'il peut s'opposer à l'utilisation de ses coordonnées téléphoniques à des fins de prospection commerciales en s'inscrivant sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique en adressant un courrier à la Société Opposetel – Service Bloctel – 6, rue Nicolas Siret – 10000 Troyes, soit en remplissant le formulaire d'inscription disponible sur le site HYPERLINK "<http://www.bloctel.gouv.fr/>"www.bloctel.gouv.fr.

ARTICLE 19 Loi applicable – litiges – médiation

Le présent accord est soumis à la loi française.
En cas de litige, vous devez vous adresser en priorité au service client de l'entreprise au (téléphone Promoteur : 04.42.26.16.17).

En l'absence de solution dans les 21 jours qui suivent votre demande, conformément à l'article L 611-1 du code de la consommation, le consommateur - au sens de l'article liminaire du code de la consommation - est informé qu'il a la possibilité de saisir un médiateur de la consommation dans les conditions prévues aux articles L 611-1 et suivants du code de la consommation, médiateur dont les coordonnées sont :Commission Paritaire de Médiation de la Vente Directe 100, avenue du Président Kennedy 75016 Paris Tél. : 01 42 15 30 00 - e-mail : info@fvd.fr qui recherchera gratuitement un règlement à l'amiable

(FAIT EN SIGNATURE ELECTRONIQUE OU EN DEUX EXEMPLAIRES ORIGINAUX sur 19 PAGES, en ce compris le bordereau d'annulation de la loi N° 72-1137 du 22 Décembre 1972, joint aux présents).

Fait à
Le

Fait à
Le

Le Réservataire
Signature précédée de la mention
«Lu et approuvé»

Le Co- Réservataire
Signature précédée de la mention
«Lu et approuvé»

Le Réservant

RENSEIGNEMENTS CONFIDENTIELS

RESERVATAIRE
NOM
Nom de naissance
Prénoms
Date de naissance
Lieu
Nationalité
Domicile
.....
.....
Email.....
Tel domicile
Tel portable
Tel bureau
Situation familiale
Profession
Statut
Ressources brutes annuelles €

CO-RESERVATAIRE
NOM
Nom de naissance
Prénoms
Date de naissance
Lieu
Nationalité
Domicile
.....
.....
Email.....
Tel domicile
Tel portable
Tel bureau
Situation familiale
Profession
Statut
Ressources brutes annuelles €

- Régime matrimonial :
- ☐ Communauté légale
 - ☐ Séparation de biens (fournir la copie du contrat)
 - ☐ Autres
 - ☐ PACS (fournir la copie du pacte)
 - ☐ Séparé de corps (fournir la copie de l’homologation)

Date de mariage
Lieu
Date du contrat de mariage
Nom et ville du Notaire l’ayant reçu
Date de décès du conjoint Nom du précédé
Date de jugement du divorce (fournir la copie du jugement)
Devant le Tribunal de Grande Instance de

Rappel des dispositions légales

Articles R261-25 à R261-33 – L271-1 et L.271-2 du Code de la Construction et de l'habitation, issus de l'article 72 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi SRU)

Article R261-25 :

Le contrat préliminaire doit indiquer la surface habitable approximative de l'immeuble faisant l'objet de ce contrat, le nombre de pièces principales et l'énumération des pièces de service, dépendances et dégagements. S'il s'agit d'une partie d'immeuble, le contrat doit en outre préciser la situation de cette partie dans l'immeuble. La qualité de la construction est suffisamment établie par une note technique sommaire indiquant la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement. Si le contrat porte sur une partie d'immeuble, cette note technique doit contenir également l'indication des équipements collectifs qui présentent une utilité pour la partie d'immeuble vendue. Cette note technique doit être annexée au contrat.

Article R261-26 :

Le contrat doit également indiquer :

le prix prévisionnel de vente et, le cas échéant, les modalités de sa révision dans les limites et conditions prévues aux articles L261-11 et R261-15 ;
la date à laquelle la vente pourra être conclue ;
s'il y a lieu, les prêts que le réservant déclare qu'il fera obtenir au réservataire ou dont il lui transmettra le bénéfice en précisant le montant de ce prêt, leurs conditions et le nom du prêteur.

Article R261-27 :

Le contrat préliminaire est établi par écrit ; un exemplaire doit en être remis au réservataire avant tout dépôt de fonds. Il doit obligatoirement reproduire les dispositions des articles R261-28 à R261-31.

Article R261-28 :

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 R261-29 :

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 R261-30 :

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 R261-31 :

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 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

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

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 sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction d'une 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 à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

Article R261-32 :

Les ventes à terme ou en l'état futur d'achèvement prévues au premier alinéa de l'article L261-9 sont celles qui auront été conclues après le 6 janvier 1967, conformément aux dispositions des articles 1601-2 et 1601-3 du Code civil reproduits aux articles L261-2 et L261-3 du présent code.

Article R261-33 :

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 sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction d'une 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 à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

Article L271-1 modifié par LOI n° 2015-990 du 6 août 2015 – art. 210 :

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 d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix 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 dix 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 dix 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 L271-2 modifié par LOI n° 2015-990 du 6 août 2015 – art. 210 :

Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L271-1, 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 dix jours.

Est puni de 30 000 € d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus.

Démarchage à domicile - Extrait du Code de la Consommation**Article L 121-17 :**

I. Préalablement à la conclusion d'un contrat de vente ou de fourniture de services, le professionnel communique au consommateur, de manière lisible et compréhensible, les informations suivantes :

1° Les informations prévues aux articles L. 111-1 et L. 111-2 ;

2° Lorsque le droit de rétractation existe, les conditions, le délai et les modalités d'exercice de ce droit ainsi que le formulaire type de rétractation, dont les conditions de présentation et les mentions qu'il contient sont fixées par décret en Conseil d'Etat ;

3° Le cas échéant, le fait que le consommateur supporte les frais de renvoi du bien en cas de rétractation et, pour les contrats à distance, le coût de renvoi du bien lorsque celui-ci, en raison de sa nature, ne peut normalement être renvoyé par la poste ;

4° L'information sur l'obligation du consommateur de payer des frais lorsque celui-ci exerce son droit de rétractation d'un contrat de prestation de services, de distribution d'eau, de fourniture de gaz ou d'électricité et d'abonnement à un réseau de chauffage urbain dont il a demandé expressément l'exécution avant la fin du délai de rétractation ; ces frais sont calculés selon les modalités fixées à l'article L. 121-21-5 ;

5° Lorsque le droit de rétractation ne peut être exercé en application de l'article L. 121-21-8, l'information selon laquelle le consommateur ne bénéficie pas de ce droit ou, le cas échéant, les circonstances dans lesquelles le consommateur perd son droit de rétractation ;

6° Les informations relatives aux coordonnées du professionnel, le cas échéant aux coûts de l'utilisation de la technique de communication à distance, à l'existence de codes de bonne conduite, le cas échéant aux cautions et garanties, aux modalités de résiliation, aux modes de règlement des litiges et aux autres conditions contractuelles, dont la liste et le contenu sont fixés par décret en Conseil d'Etat.

II. Si le professionnel n'a pas respecté ses obligations d'information concernant les frais supplémentaires mentionnés au I de l'article L. 113-3-1 et au 3° du I du présent article, le consommateur n'est pas tenu au paiement de ces frais.

III. La charge de la preuve concernant le respect des obligations d'information mentionnées à la présente sous-section pèse sur le professionnel.

Article L 121-18 :

Dans le cas d'un contrat conclu hors établissement, le professionnel fournit au consommateur, sur papier ou, sous réserve de l'accord du consommateur, sur un autre support durable, les informations prévues au I de l'article L. 121-17. Ces informations sont rédigées de manière lisible et compréhensible.

Article L 121-18-2 :

Le professionnel ne peut recevoir aucun paiement ou aucune contrepartie, sous quelque forme que ce soit, de la part du consommateur avant l'expiration d'un délai de sept jours à compter de la conclusion du contrat hors établissement.

Article L 121-21 modifié par LOI n° 2015-990 du 6 août 2015 – art. 210 :

Le consommateur dispose d'un délai de dix jours pour exercer son droit de rétractation d'un contrat conclu à distance, à la suite d'un démarchage téléphonique ou hors établissement, sans avoir à motiver sa décision ni à supporter d'autres coûts que ceux prévus aux articles L. 121-21-3 à L. 121-21-5. Toute clause par laquelle le consommateur abandonne son droit de rétractation est nulle.

Le délai mentionné au premier alinéa du présent article court à compter du jour :

1° De la conclusion du contrat, pour les contrats de prestation de services et ceux mentionnés à l'article L. 121-16-2 ;

2° De la réception du bien par le consommateur ou un tiers, autre que le transporteur, désigné par lui, pour les contrats de vente de biens et les contrats de prestation de services incluant la livraison de biens. Pour les contrats prévoyant la livraison régulière de biens pendant une période définie, le délai court à compter de la réception du premier bien.

Article L 121-21-2 :

Le consommateur informe le professionnel de sa décision de rétractation en lui adressant, avant l'expiration du délai prévu à l'article L. 121-21, le formulaire de rétractation mentionné au 2° du I de l'article L. 121-17 ou toute autre déclaration, dénuée d'ambiguïté, exprimant sa volonté de se rétracter.

La charge de la preuve de l'exercice du droit de rétractation dans les conditions prévues au présent article pèse sur le consommateur.

Article L312-2 :

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux prêts qui, quelle que soit leur qualification ou leur technique, sont consentis de manière habituelle par toute personne physique ou morale en vue de financer les opérations suivantes :

1° Pour les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel d'habitation :

- a) Leur acquisition en propriété ou en jouissance ;
- b) La souscription ou l'achat de parts ou actions de sociétés donnant vocation à leur attribution en propriété ou en jouissance ;
- c) Les dépenses relatives à leur construction, leur réparation, leur amélioration ou leur entretien lorsque le montant de ces dépenses est supérieur à celui fixé en exécution du dernier alinéa de l'article L. 311-3 ;

2° L'achat de terrains destinés à la construction des immeubles mentionnés au 1° ci-dessus.

Article L312-15 :

« L'acte écrit, y compris la promesse unilatérale de vente acceptée, ayant pour objet de constater l'une des opérations mentionnées à l'article L. 312-2, doit indiquer si le prix sera payé directement ou indirectement, même en partie, avec ou sans l'aide d'un ou plusieurs prêts ».

Article L312-16 :

« Lorsque l'acte mentionné à l'article L. 312-15 indique que le prix est payé, directement ou indirectement, même partiellement, à l'aide d'un ou plusieurs prêts, cet acte est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assument le financement. La durée de validité de cette condition suspensive ne pourra être inférieure à un mois à compter de la date de la signature de l'acte ou, s'il s'agit d'un acte sous seing privé soumis à peine de nullité à la formalité de l'enregistrement, à compter de la date de l'enregistrement ».

Article L.111-1 :

Avant que le consommateur ne soit lié par un contrat de vente de biens ou de fourniture de services, le professionnel communique au consommateur, de manière lisible et compréhensible, les informations suivantes :

- 1° Les caractéristiques essentielles du bien ou du service, compte tenu du support de communication utilisé et du bien ou service concerné ;
- 2° Le prix du bien ou du service, en application des articles L. 113-3 et L. 113-3-1 ;
- 3° En l'absence d'exécution immédiate du contrat, la date ou le délai auquel le professionnel s'engage à livrer le bien ou à exécuter le service ;
- 4° Les informations relatives à son identité, à ses coordonnées postales, téléphoniques et électroniques et à ses activités, pour autant qu'elles ne ressortent pas du contexte, ainsi que, s'il y a lieu, celles relatives aux garanties légales, aux fonctionnalités du contenu numérique et, le cas échéant, à son interopérabilité, à l'existence et aux modalités de mise en oeuvre des garanties et aux autres conditions contractuelles. La liste et le contenu précis de ces informations sont fixés par décret en Conseil d'Etat.

Article L125-5 du Code de l'environnement :

I - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

A cet effet, un état des risques naturels, miniers et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels, miniers et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI. - Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

Application de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés

Le Réservataire est informé de l'utilisation par le Réservant des informations recueillies à l'occasion de la conclusion du présent contrat, pour la tenue d'un fichier commercial informatique.

Les personnes destinataires de ces informations sont, au sein de la Société réservante :

- les personnes chargées du service commercial et du service administratif, et leurs supérieurs hiérarchiques, les services chargés du contrôle (exemple : Commissaires aux comptes),
- les entreprises extérieures liées commercialement à la Société qui recueille les informations pour l'exécution du contrat,
- les organismes publics, dans la limite de la réponse aux obligations légales de la Société réservante qui collecte les informations,

- les auxiliaires de justice, ainsi que les officiers ministériels, dans leur mission de recouvrement des créances.

Le Réserveataire est informé de ses droits à l'égard des informations ainsi recueillies par le Réserveant. Il dispose ainsi :

- d'un droit d'accès à ses informations, à exercer dans les conditions de l'article 39 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978,
- d'un droit de rectification des informations contenues, en application des dispositions de l'article 40 de la Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978,
- du droit de s'opposer, pour des raisons légitimes, au traitement des informations nominatives le concernant, en application de l'article 38 de la Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978,
- de la possibilité de s'opposer à ce que les informations nominatives fassent l'objet d'une cession dans les conditions précitées.

✂✂

BORDEREAU DE RETRACTATION
(En vertu des dispositions de l'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitat)

Courrier recommandé A.R.

OBJET : Exercice de la faculté de rétraction

Société (Promoteur) Siège : SARL **VILLA PRINTEMPS** – 350 avenue de Club Hippique – Bât A – Le Praesidium – 13090 AIX EN PROVENCE

Compléter et signer ce formulaire.

L'envoyer par lettre recommandée avec avis de réception

Utiliser l'adresse (Promoteur) figurant ci-dessous.

L'expédier au plus tard le dixième jour à partir du 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(e) déclare annuler la commande ci-après :

NOM/Prénom du client :

Adresse du client :

Réservataire sur le PROGRAMME :, VILLE :, du LOT n° :,
Étage :, Type :, Parking :, Garage :

notifie à la SARL **VILLA PRINTEMPS**, ma volonté de me rétracter du contrat de réservation que j'ai signé

A, le

Signature du CLIENT

✂✂

Société (Promoteur) adresse :
SARL VILLA PRINTEMPS
C/O SARL PROGIMMO
350 Avenue du Club Hippique
Bât. A – Le Praesidium
13090 AIX EN PROVENCE

CONTRAT PRELIMINAIRE DE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT CONDITIONS PARTICULIERES

Il est convenu que les conditions particulières ci-dessous font parties intégrantes des conditions générales signées ce jour.
Entre :

Le Réservant (cf. Conditions Générales) :

La SARL **VILLA PRINTEMPS**, au capital de 100 €, RCS d'Aix en Provence N° 940 329 352 ayant son siège social au 350 avenue du Club Hippique, Bâtiment A – LE PRAESIDIUM – 13090 AIX EN PROVENCE, représentée par son Gérant en exercice, Dénommée « le Réservant »,

Et

Le Réservataire :et
le co Réservataire.....

Article 1 Objet de l'investissement

PROGRAMME : **VILLA PRINTEMPS**

Situé sur la commune de CALVI (20260) – Lieu dit Stagnone

L'acte de vente sera reçu par le **NOTAIRE** de l'opération,
Maître Marie-Pierre CORIAT-POLETTI
SCP Jean-François CASTELLANI et Marie-Pierre CORIAT-POLETTI
Notaires associés
19, avenue Paul Doumer - Route de Bastia - 20220 L'ILE ROUSSE

Article 2 Prix

Numéro de lot				Niveau	Nombre de pièces	Surface Habitable	PRIX TOTAL TTC
Appartement	Parking extérieur	Parking en sous-sol	Garage en sous-sol				
TOTAL							

Montant de l'acquisition (hors frais d'acquisition et de prêt) _____ €
(Somme en lettres)

Ce prix s'entend toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur au jour de la réalisation de la vente. Il pourra donc varier en cas de modification légale en matière de TVA, d'impôt ou autre taxe frappant les éléments constitutifs du prix, ce dernier sera ajusté en conséquence, lors de la signature de l'acte authentique. Ce prix ne comprend pas les frais, droits et honoraires d'actes notariés, de publicité foncière et d'établissement du règlement de copropriété qui seront supportés par le Réservataire, ainsi que, le cas échéant, les frais se rapportant aux prêts et à toute mainlevée éventuelle.

Il est convenu que les surfaces et cotes figurant sur les plans sont affectées d'un seuil de tolérance de 5% en dessous duquel aucune contestation ou réclamation ne seront admises.

Montant auquel s'ajoutent les frais notariés d'acquisition estimés à _____ € (ces frais incluent une somme forfaitaire par Lot représentant la quote-part des frais d'établissement de l'acte contenant état descriptif de division/règlement de copropriété).

Article 3 Modalité de paiement du prix

Conformément aux dispositions de l'article R261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, le prix sera payable par tranches déterminées par l'état d'avancement des travaux défini à l'article 3 des Conditions Générales. Le RÉSERVANT procédera aux différents appels de fonds auprès du RÉSERVATAIRE, appels justifiés par un certificat de l'architecte ou du maître d'œuvre de l'opération attestant de l'avancement des travaux. Seul le dernier appel de fonds correspondant au stade livraison sera débloqué sur accord express du RÉSERVATAIRE.

Dans le cas où, pour quelque raison que ce soit, par exemple pour un financement inférieur à 100% du prix de vente, les appels de fonds ne transiteraient pas par la banque, le RÉSERVATAIRE s'oblige à prendre toutes dispositions pour prévoir, par avance, les déblocages de fonds. Les parties soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par le RÉSERVATAIRE, au plus tard au moment de l'acte authentique de vente, de l'intégralité de la partie exigible du prix payable comptant et des frais de réalisation.

Article 4 Dépôt de garantie

En contrepartie de la réservation qui lui est consentie, le réservataire s'oblige à verser à un compte ouvert à son nom auprès du notaire chargé de recevoir le dépôt la somme de **1 500.00 €**, à titre de dépôt de garantie, indisponible, incessible et insaisissable. En cas de réalisation de la vente, l'indisponibilité cessera et le montant du dépôt sera viré par le dépositaire au compte du vendeur pour servir au paiement de la fraction du prix payable par l'acquéreur le jour de la signature de l'acte de vente, à due concurrence.

Au cas où le réservant n'offrirait pas la vente, ou bien au cas où la vente serait offerte et où le réservataire renoncerait à acquérir pour l'une des causes visées aux alinéas b, c, d, e de l'article R.261-31 ci-dessus reproduit du Code de la construction et de l'habitation ouvrant droit au remboursement du dépôt, le réservataire devra notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa demande motivée de remboursement au réservant et au dépositaire. Le réservant devra, dans le délai de quinzaine après l'émission de la demande de remboursement, faire connaître au réservataire et au dépositaire s'il reconnaît ou s'il conteste le droit du réservataire au remboursement. S'il reconnaît son droit ou à défaut de contestation dans le délai de quinzaine susvisé, le dépositaire devra rembourser le dépôt, sans retenue ni pénalité, au plus tard dans le délai de trois mois à compter de la demande du réservataire. En cas de contestation du réservant, l'indisponibilité ne cessera qu'après décision de justice.

Article 5 Financement de l'investissement – Prêt

Le CLIENT déclare qu'il envisage de financer comme suit son acquisition :

**MONTANT TOTAL PREVISIONNEL EN VUE
DU FINANCEMENT**

Prix du logement TTC	

Estimation des frais de vente	

Estimation des frais d'emprunt	

TOTAL	

FINANCEMENT

Apport Personnel	

Emprunts	
(à reporter ci-dessous)	

TOTAL	

CREDIT à CONTRACTER

Montant	
---------	--

Durée minimale	
----------------	--

Taux maximum	
--------------	--

Le montant de ces frais provisionnés pour un total de€, ne pourra être déterminé qu'en fonction du régime du prêt et des garanties demandées par l'établissement prêteur. Le réservataire devra s'acquitter du paiement de ces frais en sus du prix de vente mentionné à l'article 2 – Prix, des conditions particulières, ci-dessus, grâce à ses fonds propres ou par l'intermédiaire d'un prêt bancaire. Dans cette dernière hypothèse, le réservataire devra intégrer le montant de ces frais dans l'assiette de crédit.

Pour financer son acquisition, le réservataire et le co-réservataire déclare(nt) :

ABSENCE DE PRET :

Cette section s'applique à la condition que le RÉSERVATAIRE déclare qu'il paiera le prix de vente des biens objets des présentes en totalité de ses deniers personnels ou assimilés, sans l'aide d'un emprunt bancaire.

Dans un tel cas, et conformément aux dispositions de l'article L313-42 du Code de la consommation, le RÉSERVATAIRE doit porter de sa main une mention par laquelle celui-ci reconnaît avoir été informé que s'il recourt néanmoins à un prêt, il ne peut se prévaloir des dispositions des articles L313-1 et suivants du Code de la consommation. Dans un tel cas, l'accord de réservation n'est pas soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt, prévu par l'article L. 313-41 du code de la consommation.

Le présent document devant faire l'objet d'une signature sous la forme électronique, il a été décidé d'un commun accord entre les Parties d'apposer ladite mention manuscrite mentionnée à l'article L313-42 du Code de la consommation sur un document séparé aux présentes intitulé "modèle de déclaration de financement au moyen de fonds personnels"

En cas d'absence ou d'irrégularité de la mention manuscrite, l'article L.313-42 du Code de la consommation dispose que l'acquéreur pourra recourir à un prêt et donc se prévaloir de la condition suspensive. Il pourra ainsi se désengager du contrat en cas d'un refus de prêt.

Article 6 Informations concernant le programme

Le TERRAIN

Référence cadastrale : SECTION AL N° 199 - 200

Le PROJET DE CONSTRUCTION

Nombre total de logements prévus : 56

Nombre total de bâtiments prévus : 2 (en R+3)

Une seule copropriété

Nombre total de stationnement : 67 (21 box – 36 parkings en sous-sol dont 6 PMR – 10 stationnements extérieurs dont 1 PMR)

PC n° 02B 050 23 B0057 obtenu le 12/06/2024

PRÉVISIONNEL ACHÈVEMENT – LIVRAISON

Au plus tard au **2^{ème} semestre 2027** sauf dispositions légales.

DEMANDE DE TRAVAUX MODIFICATIFS

Toute demande de travaux modificatifs devrait faire l'objet d'une demande expresse du Réservataire faite par courrier recommandé avec accusé de réception adressé au Réservant : Sarl VILLA PRINTEMPS c/o PROGIMMO 350 avenue du Club Hippique, bâtiment A, Le Praesidium, 13090 Aix en Provence.

La possibilité de réaliser des travaux modificatifs est subordonnée à l'accord exprès du Maître d'oeuvre et du Réservant qui pourront, le cas échéant, les refuser notamment en raison des contraintes techniques ou de chantier et ceci sans avoir à en justifier au Réservataire.

Ils feront l'objet de devis et de paiements distincts du règlement du prix des locaux pour lesquels ils auront été demandés. En cas de confirmation de la demande, le Réservataire devra retourner au Réservant un exemplaire des devis et plans modificatifs constituant le dossier des travaux modificatifs acquéreurs, revêtu de la mention « Bon pour accord » daté et dûment signé.

Les travaux modificatifs demandés seront exécutés par les entreprises déjà titulaires d'un marché de travaux avec le Réservant.

Règlement du coût des travaux

- a) 50 % du montant à l'acceptation du devis.
- b) Le solde (50 %) sera réglé par chèque lors du règlement de l'appel de fonds « Achèvement des travaux » relatif au paiement du prix du bien principal acquis.
- c) Cependant, si le montant du devis accepté est inférieur à 5 000 € TTC, l'intégralité du devis (100 %) sera due à la commande.
- d) Les frais de dossier seront gratuits à l'occasion de la première demande du Réservataire, puis forfaitairement facturés à 400 € TTC pour toute demande supplémentaire, payables à la signature du formulaire de demande.

Ce montant sera acquis au Réservant si le Réservataire décide de ne pas donner suite à cette demande.

Dans le cas où la demande porterait sur des travaux se révélant, après étude, non réalisables pour des raisons techniques, le Réservataire serait remboursé par le Réservant desdits 400 € TTC versés.

(FAIT EN SIGNATURE ELECTRONIQUE OU EN DEUX EXEMPLAIRES ORIGINAUX sur 19 PAGES, en ce compris le bordereau d'annulation de la loi N° 72-1137 du 22 Décembre 1972, joint aux présents).

Fait à

Le

Le Réservataire

Signature précédée de la mention
«Lu et approuvé»

Le co-Réservataire

Signature précédée de la mention
«Lu et approuvé»

Fait à

Le

Le Réservant