

...contrat préliminaire à la vente en l'état futur d'achèvement

...idelia
l'immobilier à taille humaine



...les parties au contrat

ENTRE

Idélia, société par actions simplifiée au capital de 10 000 € dont le siège social est à Toulouse (31200), 4 rue Bardou, A4.3, immatriculée au RCS de Toulouse sous le numéro 804 092 195, ou la société support d'opération qu'elle se substituera, représentée par Monsieur François Maurer, son Président.

Ci-après dénommée "le Réserveur" d'une part,

ET

Réserveur (nom, prénom, adresse) :
.....

Co-réserveur (nom, prénom, adresse) :
.....

Ci-après désigné « le réserveur » d'autre part,

Ont convenu et arrêté les conditions dans lesquelles le bien immobilier ci-après désigné est réservé, dans le cadre des dispositions légales en vigueur.

...la désignation des biens réservés

Le Réserveur confère au Réserveur, qui accepte, la faculté d'acquérir le bien ci-après désigné dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, conforme au plan et notice technique sommaire ci-annexés.
La résidence respecte la réglementation thermique RT 2012.

Résidence ...point d'orgue, 302, avenue de Fronton à Toulouse (31200)

Notaire : Maître Loïc SELLIER, 62 Avenue de Toulouse à CUGNAUX (31270)

Le projet de construction de 56 logements collectifs a fait l'objet d'un permis de construire n°031 555 17 C0437 délivré le 29/08/2017 par la mairie de TOULOUSE.

Lot appartement n° : Type :

Superficie habitable : m² Stationnement :

Les biens et droits immobiliers objet des présentes sont destinés à être vendus en lots placés sous le régime de la copropriété conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965.

L'état descriptif de division de cet ensemble immobilier et le règlement de copropriété y correspondant seront notifiés aux réserveurs avec le projet d'acte dont il est question ci-après.

La consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble à édifier résultent :

- D'une notice descriptive annexée au présent contrat après avoir été signée par les parties
- Des plans de l'appartement choisi par le RÉSERVATAIRE

Le **RÉSERVATAIRE** reconnaît avoir reçu ces documents, en avoir pris connaissance et les accepter sans réserve après les avoir signés.

...les conditions de la vente

Si la vente envisagée est conclue, elle aura lieu en l'état futur d'achèvement sur la base d'un contrat de vente établi en conformité, tant des articles 1601-3, 1642-1, 1646-1 du Code Civil que les articles L.261-10 et

suivants du Code de la Construction et de l'Habitation et des textes modificatifs et complémentaires prévoyant notamment les conditions et charges suivantes.

Dans ce cas, le Réserveant notifierait au Réserveataire, par lettre recommandée avec accusé de réception, la date de la signature et le projet d'acte de vente ; cette notification devant intervenir un mois avant la date de la signature notifiée. En cas de pluralité de Réserveataires, la notification serait valablement envoyée à l'un deux.

La date prévisionnelle de signature de l'acte authentique est fixée au 3^e trimestre 2017 et en tout état de cause dans les 30 jours suivant la notification. Il est expressément convenu que dans le cas où l'acte ne serait pas signé dans les délais sus-visés, par faute du Réserveataire, le Réserveant pourra, si bon lui semble, procéder à l'annulation du contrat de réservation. Le dépôt de garantie restera alors acquis au Réserveant. En tout état de cause, ce délai total ne pourra dépasser la durée d'un an à compter de la signature du présent contrat.

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

- Si le Réserveant n'achète pas le terrain d'assiette de l'opération envisagée, qu'elle qu'en soit la cause,
- Si l'une des garanties d'achèvement ou de remboursement prévue 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,
- Si le Réserveataire ne justifie pas de l'obtention du ou des prêts visés au plan de financement figurant aux conditions particulières. En conséquence, le Réserveataire ne pourra exiger du Réserveant d'acquiescer sous la condition suspensive relative à l'obtention des prêts qui est prévue à l'article 17 de la loi n° 79.596 du 13 juillet 1979,
- Si le Réserveant n'obtient pas le Permis de Construire autorisant la réalisation d'un ensemble immobilier à usage de logements libres d'une surface de plancher de 1472 m² environ, libre de toutes prescriptions archéologiques,
- Si ledit Permis de Construire ne devient pas définitif.

...le délai prévisionnel d'exécution des travaux

Les travaux seront exécutés, au plus tard, au 1^{er} trimestre de l'année 2020

Ce délai étant prorogé de plein droit de la durée d'interruption pour cas d'intempéries, grèves, défaillances d'entreprises ou événements constituant un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison. Sous réserve des stipulations mentionnées dans l'acte de vente, le réservataire est informé qu'un courrier lui sera adressé lui indiquant la date de livraison de son bien et les conditions dans lesquelles il pourra en prendre possession.

...le prix de vente

PRIX TOTAL (stationnement et autres annexes inclus) : Euros

PRIX TOTAL (en lettres) :

..... Euros

Ce prix inclut une TVA de 20%. En cas de modification de ce taux, le prix de vente en subira automatiquement et immédiatement l'incidence.

Ce prix ne comprend pas les frais, droits et honoraires d'actes notariés, de publicité foncière et d'établissement des règlements de copropriété, cahier des conditions générales des VEFA, d'établissement de l'état descriptif de division et règlement de copropriété, dépôt des pièces du programme, qui seront supportés par le Réserveataire, ainsi que, le cas échéant, les frais se rapportant aux prêts et à toute mainlevée éventuelle.

...le paiement du prix

Le prix sera payable en fonction de l'avancement des travaux de la façon suivante :

avancement du chantier	pourcentage du prix demandé	pourcentage du prix cumulé
à la signature de l'acte authentique de vente	5%	5%
au défrichement, aplanissement, remblais	5%	10%
au début des fondations	15%	25%
aux fondations coulées	10%	35%
à la première dalle	15%	50%
à l'élévation des murs	15%	65%
au hors d'eau	5%	70%
au hors d'air	20%	90%
à l'achèvement des travaux	5%	95%
à la livraison	5%	100%

La somme à payer lors de la réalisation de la vente par acte authentique sera fonction de l'état d'avancement des travaux au jour de l'acte.

...le financement

Le Réservataire s'engage à justifier de l'obtention du ou des prêts au plus tard soixante jours à compter de la signature des présentes. À défaut, le Réservant se réserve la possibilité d'annuler de plein droit la présente réservation. Le Réservataire entend financer son acquisition au moyen :

D'emprunts à hauteur de
Caractéristiques/Banque :.....
.....

Pour le surplus de son financement, le Réservataire pleinement informé des dispositions des articles L. 312-1 et suivants du code de la consommation, précise qu'il sera réalisé sans prêt soumis à ces dispositions et pour conforter cette déclaration, appose en suivant la mention manuscrite prévue par l'article L. 313-42 du code de la consommation.
Mention manuscrite* :

« Je reconnais avoir été informé que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrais me prévaloir de la condition suspensive visée à l'article L313-41 du code de la consommation. »

* si deux acquéreurs : chaque acquéreur doit reporter la mention manuscrite ci-dessous

Toute annulation par le Réservataire pour un motif autre que ceux prévus aux articles 20 de la loi n° 89- 1010 du 31/12/89 et R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation, donnera lieu au versement d'une indemnité correspondant à 5 % du prix.

...le dépôt de garantie

La somme de EUROS versée ce jour, par chèque n°, sur banque, constitue le dépôt de garantie. Cette somme inférieure ou égale à 5 % du prix de vente, sera indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la signature de l'acte authentique. Elle sera déposée sur un compte spécial ouvert à cet effet au nom du réservataire, et ne sera pas productive d'intérêts à son profit.

Si l'acquéreur obtient un prêt sur la totalité du prix d'achat, le réservant remboursera le dépôt de garantie à la signature de

l'acte notarié. Dans le cas contraire, le dépôt de garantie s'imputera sur la partie exigible du prix de vente lors de sa réalisation.

... le délai de rétractation

Le réservataire dispose d'un délai de 10 jours pour se rétracter (Art. L 271-1 et Art. L.271-2 du Code de la construction et de l'habitation). Ce délai court à compter du lendemain de la 1^{ère} présentation de la lettre notifiant le présent contrat. Celui-ci doit être envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par tout autre moyen représentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise du présent contrat. Le réservataire désirant exercer son droit de rétractation, doit le faire dans ce délai de 10 jours par lettre recommandée avec avis de réception ou par tout autre moyen représentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. En cas de rétractation dans le délai de 10 jours, les présentes deviendront nulles et non avenues, sans indemnité de part ni d'autre et le réservant procédera à la restitution du dépôt de garantie.

...le 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 Réservant.

...l'investissement locatif

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Le Réservataire reconnaît avoir été informé du délai imparti pour la mise en location et de la durée minimum de location, conformément à la législation en vigueur au jour des présentes.

...l'état des risques naturels miniers et technologiques

En application des articles L 125-5 et R 125-23 et s du Code de l'environnement, est annexé au présent contrat un état, sur les informations transmises par le Préfet du département, informant le réservataire de l'existence des risques naturels miniers et technologiques auxquels le terrain d'assiette des biens objets de la présente réservation est exposé.

...l'élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, le réservant fait élection de domicile en son siège social et le réservataire en son domicile.

Fait à le

Adresse du lieu de signature

En **trois** exemplaires,

- Un étant remis non signé par le Réservant au Réservataire dès la signature,
- Le second devant être notifié par le Réservant au Réservataire après signature et par courrier recommandé avec avis de réception,
- Le troisième étant conservé par le Réservant.

Signature(s) précédée(s) de la mention "LU ET APPROUVÉ"

LE RÉSERVANT

LE(S) RÉSERVATAIRE(S)

...dispositions légales

Articles L 271-1 à R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation Article L 271-1 :

Pour tout acte 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'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de dix jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de dix jours.

Article R 261-28 :

Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 % du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2 % si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans.

Article R 261-29 :

Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire.

Article R 261-30 :

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 R 261-31 :

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

Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire.

Si le prix de vente excède de plus de 5 % le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat 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.

Faculté de rétractation

Coupon à renvoyer par lettre recommandée avec accusé de réception à : Idélia. 4 rue Bardou. A4.3. 31200 Toulouse



Usant de la faculté qui m' (nous) est offerte dans le cadre de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, prévoyant un délai de rétractation de 10 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre notifiant le contrat signé par les deux parties.

Usant de la faculté qui m'est offerte dans le cadre de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation en vertu duquel, pendant le délai de dix (10) jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre me notifiant l'acte, une faculté de rétractation m'est offerte.

Je soussignéDemeurant.....

Réservataire du lot n° de la Résidence

déclare ne pas vouloir donner suite au contrat de réservation du bien ci-dessus, en date du

Fait à le

Signature(s)

...notice d'information précontractuelle

GARANTIES DES DÉFAUTS DE LA CHOSE VENDUE

Garantie des vices ou défauts de conformité apparents :

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 apparent. »

« Il n'y a pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer. »

Article 1648 alinéa 2 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 »

Autres garanties

Garantie des dommages :

Article 1646 - 1 : « Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des "articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du présent Code.»

Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble. Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix, si le vendeur s'oblige à réparer les dommages définis aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du présent code et à assumer la garantie prévue à l'article 1792-3. »

Article 1792 : « Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipements, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère. »

Article 1792-1 : « Est réputé constructeur de l'ouvrage:

1. tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage,
2. toute personne qui vend après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire,
3. toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire de propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage »

Article 1792-2 : « La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un bâtiment, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages mentionnés à l'alinéa précédent lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage. »

Garantie de bon fonctionnement :

Article 1792-3 : « Les autres éléments d'équipement du bâtiment font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de la réception de l'ouvrage. »

Garantie de parfait achèvement

Article 1792-6 alinéa 2 du Code Civil : « La garantie de parfait achèvement, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an, à compter de la réception, s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés

postérieurement à la réception.

Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord par le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur concerné.

En l'absence d'un tel accord ou en cas d'inexécution dans le délai fixé, les travaux peuvent, après mise en demeure restée infructueuse, être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

L'exécution des travaux exigés au titre de la garantie de parfait achèvement est constatée d'un commun accord, ou, à défaut, judiciairement.

La garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage. »

Garanties d'isolation phonique

Article L111-11 du Code de la Construction et de l'Habitation : « Les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.

Les travaux de nature à satisfaire à ces exigences révèlent de la garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792- 6 du Code Civil reproduit à l'article L 111-19

Le vendeur ou le promoteur immobilier est garant à l'égard du premier occupant de chaque logement, de la conformité à ces exigences pendant un an à compter de la prise de possession. »

Article 1792-4-1 du Code Civil : « Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des Articles 1792 à 1792-4 du présent Code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des Articles 1792 à 1792-2 après dix ans à compter de la réception des travaux ou en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.

Toutefois, le délai pour invoquer le bénéfice de la garantie de l'isolation phonique, telle qu'elle est édictée par l'article L 111-11 du Code de la Construction et de l'Habitation est d'un an. »

...fiche de renseignements réservataires

RÉSERVATAIRE		CO- RÉSERVATAIRE	
Nom		Nom	
Prénoms		Prénoms	
Né(e) le		Né(e) le	
À		À	
Profession		Profession	
Adresse		Adresse	
Tel.		Tel.	
Adresse mail		Adresse mail	
Marié(e) le		Marié(e) le	
Régime matrimonial		Régime matrimonial	
Nom Notaire : Ville :		Nom Notaire : Ville :	
Célibataire		Célibataire	
Divorcé(e) le		Divorcé(e) le	
Pacsé(e) le		Pacsé(e) le	
Veuf (ve) le		Veuf (ve) le	
Revenus nets annuels		Revenus nets annuels	
Remarques, commentaires		Remarques, commentaires	

NOTIFICATION PAR LETTRE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE

Conformément à l'article 1126 du Code civil, le(s) réservataire(s) autorise(nt) le réservant ou tout tiers le représentant ainsi que le notaire de l'opération, à leur adresser toutes notifications pour les besoins de leur(s) dossier(s) (notamment pour les obligations découlant des articles L271-1 et R261-30 du Code de la construction et de l'habitation) par courrier recommandé avec accusé de réception électronique, à la ou les adresses email suivantes :

Pour Monsieur :

Pour Madame :

Le courrier recommandé électronique sera adressé par l'intermédiaire de la société LEGALBOX, ou toute autre société qui se substituerait.

Chaque réservataire reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du Compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, notamment pour (i) son accès régulier, (ii) la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et (iii) la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants.

Le cas échéant, chaque réservataire garantit que tout tiers accédant au Compte e-mail est autorisé par lui à le représenter et agir en son nom. Chaque réservataire 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(s) réservataire (s) 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 susmentionnées.

Fait à

Le

Signature