

CONTRAT PRELIMINAIRE DE RESERVATION

RESIDENCE « LE 116 » TOULOUSE

ENTRE LES SOUSSIGNES

La société dénommée SCCV Résidence « Le 116 » capital de 1000 Euros,
ayant son siège social à PLAISANCE DU TOUCH (31830) 95, route de Lombez,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE n°852 949 767

Représentée par Monsieur Nicolas DUPUY, en sa qualité de Gérant

Ci-après dénommée **LE RESERVANT**,

D'UNE PART,

ET

Monsieur

Nom :

Prénoms :

Né à :le.....

Nationalité:

Profession :

Nom et adresse de l'employeur :

.....
.....

Madame

Nom :

Prénoms :

Née à : **Le :**

Nationalité:

Profession :

Nom et adresse de l'employeur :

.....
.....

☐ **Marié(e)** àle.....
Sous le régime matrimonial de :

☐ **Célibataire**

☐ **Divorcé(e)** de

☐ **Pacsé(e)**

Adresse :

Téléphone :

Domicile :

Bureau :

Ci-après dénommés « **LE CLIENT** » ou « **LE RESERVATAIRE** »,

D'AUTRE PART,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

I - CONDITIONS GENERALES

EXPOSE

Le réservant se propose d'entreprendre sur un terrain situé à Toulouse (31000) 116 avenue des Etats-Unis, un ensemble immobilier de 28 logements et 39 places de stationnement et 7 garages.

Le projet de construction de l'ensemble immobilier susvisé a fait l'objet d'un arrêté de permis de construire délivré par la Mairie de Toulouse le 21 Mars 2019 sous le numéro: PC-031 555 18 C0116M01.

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 au réservataire avec le projet d'acte dont il est question ci-après.

ARTICLE 1.1 – RESERVATION

Le RESERVANT s'oblige vis à vis du CLIENT à lui réserver et à lui offrir par préférence à tous autres, les locaux désignés aux CONDITIONS PARTICULIERES, envisagés en leur état futur d'achèvement, et les droits y attachés et ce, dans le cas où le MAITRE D'OUVRAGE réaliserait l'opération dans les conditions fixées par la loi 67-3 du 3 janvier 1967 relatives aux ventes d'immeubles à construire, et par les textes d'application de cette loi.

LE CLIENT déclare parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'ensemble immobilier que le MAITRE D'OUVRAGE se propose d'édifier.

ARTICLE 1.2 – CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

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

- D'une notice descriptive qui restera annexée au présent contrat après avoir été signée par les parties,
- Des plans de l'appartement choisi par le CLIENT, qui resteront annexés au contrat après avoir été signés par les parties.
- Le CLIENT reconnaît avoir reçu ces documents, en avoir pris connaissance et les accepter sans réserve après les avoir signés.
- Les éventuelles modifications de plans demandées par le CLIENT, feront l'objet d'un avenant signé par les parties, sous réserve de l'étude de faisabilité et de l'accord préalable du Maître d'Ouvrage.

ARTICLE 1.3 – GARANTIE FINANCIERE D'ACHEVEMENT

La garantie financière d'achèvement sera établie dans le cadre de l'article R 261-17 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE 1.4 – DATE D'ACHEVEMENT

La date prévisionnelle d'achèvement des travaux est indiquée sous le titre CONDITIONS PARTICULIERES, article 3 ; le délai d'exécution ne pourra être augmenté qu'en cas de force majeure ou plus généralement de cause légitime de suspension du délai de livraison. Pour l'application de cette disposition, seront notamment considérées comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison : les intempéries, la grève (qu'elle soit générale, particulière au Bâtiment et à ses industries annexes ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier), la cessation de paiement, le redressement ou la liquidation judiciaire des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au MAITRE D'OUVRAGE), les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes naturels, les accidents de chantier, le retard dans le paiement des différentes fractions du prix stipulées payable à terme.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de retard, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

Il est précisé qu'en cas de livraisons 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 1.5 - PRIX

La vente sera offerte au CLIENT moyennant le prix ferme et définitif indiqué aux CONDITIONS PARTICULIERES, sans révision. Ce prix s'entend toutes taxes comprises (au taux de TVA actuellement en vigueur) et serait modifié de l'incidence de tout impôt, taxe ou redevance qui, postérieurement à la date de signature des présentes, deviendrait applicable à l'opération.

Il ne comprend pas les frais, droits et honoraires d'actes notariés, de publicité foncière ainsi que, le cas échéant, les frais se rapportant aux prêts et à toute mainlevée éventuelle.

ARTICLE 1.6 – PAIEMENT DU PRIX

Le prix sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Les appels de fonds successifs ne pourront excéder les pourcentages fixés ci-après dans les CONDITIONS PARTICULIERES, article 6. La fraction de prix payable à la signature de l'acte de vente sera fonction de l'avancement des travaux. La somme déposée en garantie en vertu de l'article 1.12 ci après, s'imputera sur le versement exigible à la signature.

Le paiement du solde du prix sera garanti par le privilège du vendeur réservé par le MAITRE D'OUVRAGE, indépendamment de l'action résolutoire.

Les fractions du prix payable à terme ne porteront pas intérêt, mais tout retard de paiement donnera lieu à une indemnité de 1% par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier, et le versement de l'indemnité devant intervenir préalablement à tout autre paiement.

ARTICLE 1.7 – PRETS SOLLICITES PAR LE CLIENT

Le CLIENT déclare avoir l'intention de financer son acquisition à l'aide des prêts indiqués dans les CONDITIONS PARTICULIERES.

A défaut de précisions sur le ou les prêts qui sont sollicités, le CLIENT déclare faire son affaire personnelle de ce financement.

Le CLIENT déclare qu'il n'envisage pas de solliciter d'autres prêts que celui ou ceux indiqués pour financer son acquisition, il reconnaît avoir été informé qu'en conséquence il ne saurait se prévaloir du bénéfice de la loi du 13 juillet 1979 en cas de non obtention d'un crédit autre que celui ou ceux qu'il aura mentionnés, notamment pour obtenir la restitution du dépôt de garantie stipulé sous l'article 1.11. Il s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention de ces prêts.

A cet effet, il s'engage à déposer cette ou ces demandes de prêts à ou aux organismes de crédit, et à le justifier auprès du MAITRE D'OUVRAGE dans un délai **de 30 jours** à compter des présentes, et ce en remettant au MAITRE D'OUVRAGE la copie intégrale du ou des dossiers de demandes de prêts.

Le ou les prêts prévus ci-dessus seront réputés obtenus par le CLIENT dès réception par lui d'une ou plusieurs offres correspondant au montant total énoncé aux conditions particulières.

Le ou les prêts prévus ci-dessus énoncés devront être obtenus dans un délai maximum de **60 jours** à compter de la signature des présentes **soit au plus tard**

Il s'engage également à transmettre dans les 48 heures suivant réception au MAITRE D'OUVRAGE copie de l'accord et de l'offre, ou du refus de prêt, émanant des organismes prêteurs.

Le CLIENT laisse la possibilité au MAITRE D'OUVRAGE, en cas de refus de prêt, de présenter son dossier de crédit à tout établissement bancaire choisi par ce dernier.

Dans le cas où LE CLIENT ne respecterait pas l'un ou l'autre de ces engagements, le MAITRE D'OUVRAGE pourra se prévaloir de l'article 1178 du Code Civil, selon lequel la condition est réputée accomplie lorsque son bénéficiaire en a empêché l'accomplissement.

Si ce ou ces prêts n'ont pas été obtenus dans un délai de 3 mois de la signature du présent contrat, le MAITRE D'OUVRAGE pourra se prévaloir de sa nullité en notifiant sa décision au CLIENT.

ARTICLE 1.8 – DUREE DE VALIDITE DU CONTRAT

A défaut de réalisation de la vente dans le délai de validité du contrat tel que prévu aux CONDITIONS PARTICULIERES, le présent contrat sera nul et de nul effet, sauf l'effet des dispositions relatives au dépôt de garantie stipulées sous l'article 1.11 ci après.

ARTICLE 1.9 – DEPASSEMENT DU DELAI DE VALIDITE DU CONTRAT

Toutefois, il est expressément convenu entre les parties que si la vente n'est pas conclue dans le délai de validité fixé aux CONDITIONS PARTICULIERES, le MAITRE D'OUVRAGE pourra proposer au CLIENT un nouveau contrat à un prix tenant compte des variations des conditions économiques et dans la limite de la réglementation.

A cet effet, le MAITRE D'OUVRAGE signifiera au CLIENT les nouvelles conditions dans les huit jours de l'expiration du délai du contrat initial, par lettre recommandée avec avis de réception.

Le CLIENT disposera d'un délai de 10 jours pour accepter ou refuser le nouveau contrat. Passé ce délai, et si le CLIENT n'a pas fait connaître sa réponse ou s'il a refusé, le présent contrat sera réputé nul et non avenu et le MAITRE D'OUVRAGE retrouvera sa pleine et entière liberté.

ARTICLE 1.10 – CONDITIONS DE REALISATION DU CONTRAT DE RESERVATION

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

- Si l'une des garanties d'achèvement ou de remboursement prévues par les articles R261.17 à R261.24 du Code de la Construction et de l'Habitation ne peut être mise en place.
- Si le CLIENT 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 MAITRE D'OUVRAGE d'acquérir 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.

ARTICLE 1.11 CONCLUSION DE LA VENTE

Après acquisition du terrain par le MAITRE D'OUVRAGE et mise en place de la garantie financière d'achèvement, le projet d'acte notarié de vente sera notifié au CLIENT et la date à laquelle la vente pourra être signée lui sera précisée.

Toutefois, l'acte de vente ne pourra être signé qu'après l'obtention des prêts conformément au plan de financement prévu, sauf renonciation aux prêts demandés par le CLIENT.

A compter de cette notification, le CLIENT dispose d'un délai d'un mois avant la date prévue pour la signature pour examiner le projet d'acte et ses annexes. Toutefois, il est expressément convenu que le CLIENT pourra demander la régularisation de l'acte de vente avant l'expiration de ce délai d'un mois. L'acte de vente sera reçu par le notaire du Vendeur et revêtira la forme de la « vente en l'état futur d'achèvement ».

ARTICLE 1.12 – DEPOT DE GARANTIE

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité des biens réservés, le CLIENT verse à un compte spécialement ouvert à son nom en l'étude notariale, la somme indiquée aux CONDITIONS PARTICULIERES n'excédant pas 5% du prix de vente. Cette somme est indisponible, incessible et insaisissable.

1 – En cas de réalisation de la vente :

L'indisponibilité cessera et le montant de ce dépôt de garantie s'imputera sur la fraction exigible du prix à la date de signature de l'acte authentique de vente.

2 – En cas de modification substantielle du programme immobilier :

Le MAITRE D'OUVRAGE s'engage à en informer le CLIENT par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard 30 jours à compter de la survenance de la modification.

Le CLIENT dispose alors d'un délai de 10 jours à compter de la réception de ladite lettre pour notifier sous la même forme au MAITRE D'OUVRAGE :

- soit sa volonté de maintenir sa réservation,
- soit sa volonté d'y renoncer. Dans ce cas, le dépôt de garantie lui sera alors restitué dans le délai maximum d'un mois à l'exclusion de toute autre indemnité à quelque titre que ce soit.

3 – En cas de non réalisation de la vente du fait du MAITRE D'OUVRAGE :

Au cas où le MAITRE D'OUVRAGE n'offrirait pas la vente dans le délai fixé aux conditions particulières, le montant du dépôt de garantie sera restitué par le tiers détenteur au RESERVATAIRE, sur demande de ce dernier et sans indemnité, sous réserve que le MAITRE D'OUVRAGE ne justifie pas avoir offert la vente dans le délai prévu.

De même, le dépôt de garantie sera restitué au RESERVATAIRE sans indemnité si le MAITRE D'OUVRAGE fait connaître au CLIENT, avant l'expiration du délai prévu aux conditions particulières pour la réalisation de la vente, qu'il renonce à poursuivre l'opération, ou s'il invoque la nullité du contrat en application du dernier alinéa de l'article 1.7.

4 – En cas de non réalisation de la vente du fait du CLIENT :

Au cas où la réalisation ayant été offerte, le CLIENT renoncerait à acquérir pour l'une des causes énoncées au b, c, d et e de l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation, qui ouvrent droit au remboursement du dépôt de garantie, il devra notifier, par lettre recommandée avec accusé de réception sa demande motivée de remboursement au MAITRE D'OUVRAGE au plus tard dans le délai de quinze jours après l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification.

Le MAITRE D'OUVRAGE devra, dans un délai de 15 jours après l'émission de la demande de remboursement, faire connaître au CLIENT s'il reconnaît ou s'il conteste le droit au CLIENT au remboursement.

S'il reconnaît son droit ou à défaut de contestation, le CLIENT sera remboursé dans le délai de trois mois à compter de la demande du CLIENT.

En cas de contestation, l'indisponibilité ne cessera qu'après décision de justice.

Ce dépôt de garantie sera également restitué dans le cas où le CLIENT n'obtiendrait pas les prêts visés aux conditions particulières à condition qu'il en ait effectivement fait la demande et puisse en justifier.

Au cas où, par sa faute ou sa négligence le CLIENT aurait empêché l'obtention de ces prêts, le montant du dépôt de garantie resterait acquis à titre de dommages et intérêts forfaitaires au MAITRE D'OUVRAGE qui ne pourrait pas demander une quelconque autre indemnité.

Conformément à l'article R 261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, les articles R 261-28 à R 261-31 sont ci-après littéralement reproduits. Le CLIENT déclare en avoir pris connaissance.

R.261-28 : « Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5% du prix de vente prévisionnel 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 le délai excède deux ans ».

R.261-29 : « Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du **Réservataire** dans une banque ou dans 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 la rubrique par réservataire ».

R.261-30 : « Le **Réservant** » doit notifier le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de signature de cet acte ».

R.261-31 : « Le dépôt de garantie est restitué sans retenue ni pénalité au **Réservataire** :

- a) Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire.
- b) Si le prix de vente excède de plus de 5% le prix prévisionnel révisé le cas échéant, conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi qu'elles 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 une amélioration de sa qualité.
- c) Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis, ou si leur montant est inférieur à dix pour cent aux prévisions dudit contrat.
- d) Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé.
- e) Si l'immeuble ou la partie de l'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans sa qualité des ouvrages prévus, une réduction de valeur supérieure à dix pour cent.

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

L.261-15 : « les fonds déposés en garantie sont restitués dans le délai de trois mois au déposant, si le contrat n'est pas conclu du fait du vendeur, si la condition suspensive prévue à l'article 17 de la loi n°79-596 du 13 juillet 1979 n'est pas réalisée ou si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux prévisions du contrat préliminaire ».

Par ailleurs, si le CLIENT use de son droit de rétractation, le montant du dépôt de garantie lui sera restitué.

ARTICLE 1.13 - 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 1.14 – PRISE D'EFFET DU PRESENT ACTE

Conformément à l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le présent contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec avis de réception au CLIENT.

A compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée notifiant au **Réservataire** le contrat de réservation, le **Réservataire** dispose d'un délai de 10 jours pour revenir, le cas échéant, sur son engagement. Si le **Réservataire** renonce à acheter le logement, il doit en informer le **Réservant** avant l'expiration de ce délai, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

II – CONDITIONS PARTICULIERES

1 – DESCRIPTION DU BIEN VENDU

Bâtiment :
Appartement :
Etage :
Type :
Parking :

Comprenant :
.....pièces principales
1 Cuisine
1 Salle de bains
1 WC
1 Dégagement

Surface habitable environ (1)
Terrasse environ (1)

(1) Il est expressément convenu qu'une tolérance de surface est admise lors de l'exécution des travaux et que les différences inférieures à 5% par rapport à la surface habitable vendue ne pourront fonder aucune réclamation.

2 – DUREE DE VALIDITE DU CONTRAT

3 mois à compter de ce jour soit au plus tard le

3 – DATE PREVISIONNELLE D'ACHEVEMENT

Le logement à édifier sera achevé au plus tard fin 3^{ème} trimestre 2021.

4 – DATE PREVISIONNELLE DE SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE

Au plus tard le

5 – PRIX

L'acquisition, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de

En lettre : Euros

En chiffres : Euros

TVA Incluse au taux actuel de 20.00%.

Nota : Il est rappelé qu'en cas de variation du taux de TVA, le prix convenu ci-dessus sera modifié dans les mêmes proportions lors de la signature de l'acte authentique.

6 – APPELS DE FONDS

Selon l'échelonnement conforme à la réglementation applicable aux ventes d'immeubles à construire dont l'achèvement est Garanti par un établissement financier habilité :

- 5% à la réservation
- 20% à l'ouverture du chantier et signature de l'acte notarié
- 10% aux fondations achevées
- 20% au plancher haut du Rez de Chaussée
- 15% à la mise hors d'eau
- 10% aux plâtres achevés
- 10% aux sanitaires approvisionnés
- 5% à l'achèvement
- 5% à la remise des clefs

Tous les appels de fonds seront acquittés au moyen d'un chèque émis à l'ordre du MAITRE D'OUVRAGE ou par virement sur le compte centralisateur du projet auprès de la banque choisie par le maître d'ouvrage et fournissant la garantie d'achèvement. .

7 – DEPOT DE GARANTIE

Sous réserve d'encaissement, le chèque de dépôt de garantie d'un montant deEuros doit être établi à l'ordre de Maître BRIOLE, Notaire du programme, 3 Rue de la Charlette, Parc de Tuilerie, 31 810 VENERQUE.

Cette somme viendra en déduction de la partie exigible du prix au jour de la signature de l'acte de vente.

8 – PLAN DE FINANCEMENT

Par application de la loi du 13 juillet 1979, le CLIENT déclare qu'il envisage de financer comme suit son acquisition :

- Apport personnel :Euros
- P.E.L (*) :Euros
- Prêt 1 % :Euros
- Prêt à taux 0 % :Euros
- Autres prêts (*) :
- Autres prêts (*) :
- Autres prêts (*) :
- Autres prêts (*) :

TOTAL.....Euros

(*) Montant, taux maximum, durée maximale à préciser.

