

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

Entre les soussignés :

La SAS Midi Investissement Immobilier dont le siège social est au 17 avenue d'Indochine - 13100 Aix en Provence, immatriculée au RCS d'Aix en Provence et enregistrée à l'INSEE sous le n° SIRET 439 714 221 0003 et le code APE 6420Z, ou la SCCV PIERPROVENCE LA CHAPELLE qui se substituera à la SAS M2i dès qu'elle sera immatriculée, représentée par Philippe ANGOTTI,

Ci-après dénommée « **le Vendeur** » ou « **le Maître d'Ouvrage** », d'une part,

Et :

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

Ou toute personne physique ou morale qu'il(s) se substituerait (ent).

Ci-après dénommé : « **l'Acquéreur** » ou « **le Client** », d'autre part,

**IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :**

## **ARTICLE 1 – TERRAIN :**

Le Maître d'Ouvrage a obtenu un permis de construire le 21 août 2014 sur un terrain d'une surface de 6.011 m<sup>2</sup>, situé 72 impasse de la Chapelle 13013 Marseille, cadastré Section 886 N numéros 139 et 162. Sur ce terrain il édifie un ensemble immobilier de logements collectifs pour une surface de plancher de 2.945 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 2 - PROJET DE CONSTRUCTION :**

Cet ensemble immobilier dénommé « PIERPROVENCE LA CHAPELLE » est composé de deux bâtiments, comprenant chacun 3 niveaux sur rez-de-chaussée, et 1 niveau de sous-sol commun regroupant 29 lots de stationnements. Les parties communes (hors bâtiments) comprennent un portail coulissant et un portillon pour accéder à la Résidence, des voies d'accès, un local transformateur électrique, un local container, 29 lots de stationnements extérieurs, des plantations et divers aménagements.

Ces deux bâtiments comprendront chacun 30 logements, soit un total de 60 logements.

La consistance et les caractéristiques techniques de cet ensemble immobilier résultent :

- du descriptif sommaire annexé au présent contrat et signé également des parties,
- du plan des locaux choisi par le réservataire, annexé au présent contrat et signé également des parties

## **ARTICLE 3 - STRUCTURE JURIDIQUE DU PROGRAMME :**

L'ensemble immobilier à édifier est destiné à être vendu par appartements ou locaux placés sous le régime de la copropriété régi par la loi du 10 juillet 1965.

L'état descriptif de division et le règlement de copropriété seront dressés par Maître Denis PAUCHON, notaire à BERRE L'ETANG (13131). Une copie de ces actes sera adressée au Client lors de la notification du projet d'acte de vente.

#### **ARTICLE 4 - DELAI D'EXECUTION :**

Le Maître d'Ouvrage mènera les travaux de telle sorte que le(s) lot(s) faisant l'objet du présent contrat soit(ent) achevé(és), au sens de l'Article 1er du Décret 67-1166 du 22 décembre 1967, **avant la fin du 4<sup>ème</sup> trimestre 2018**. Cette date sera contractuellement arrêtée et deviendra définitive le jour de la signature de l'acte authentique d'acquisition du terrain, sauf cas de force majeure.

De convention expresse entre les parties, et sans que cette énonciation ne soit limitative, cette échéance pourra être majorée des jours d'intempéries et des grèves survenues en cours de chantier dans la mesure où ces aléas constatés auront entraîné un retard justifié. Ce délai pourra être également reporté en cas de cessation d'activité, règlement judiciaire, liquidation de biens d'une ou des entreprises effectuant les travaux de construction de la Résidence PIERPROVENCE LA CHAPELLE.

#### **ARTICLE 5 - ASSURANCES PRESCRITES PAR LES ARTICLES L 241-1 ET SUIVANTS DU CODE DES ASSURANCES :**

##### a) ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE

En application de l'article L 243-2 du Code des assurances, le **Vendeur** souscrira une assurance "Dommages-Ouvrages" conformément aux dispositions de l'article L 242-1 du Code des assurances, tant pour son compte personnel que pour le compte des propriétaires successifs de l'immeuble, lesquels ont la qualité d'assurés.

##### b) ASSURANCE DE RESPONSABILITE DECENNALE

Le **Vendeur** déclare que, conformément aux articles L 241-1 et L 242-2, 2<sup>ème</sup> alinéa du Code des assurances, il souscrira en ce qui concerne sa responsabilité décennale, un contrat de "Responsabilité décennale des Constructeurs non réalisateurs".

#### **ARTICLE 6- MODALITES JURIDIQUES DE LA VENTE :**

##### - FORME DE LA VENTE

Le Maître d'Ouvrage vendra les fractions d'immeuble, objet du présent contrat, sous la forme de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), conformément aux dispositions de l'Article 1601-3 du Code Civil et suivants, et R261-1 et suivants du Code la Construction et de l'Habitation.

##### - GARANTIE D'ACHEVEMENT

Le Maître d'Ouvrage fournira en l'état futur d'achèvement une garantie d'achèvement conforme à l'Article R261-17-21 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

##### - SUBSTITUTION

Le Maître d'Ouvrage se réserve tout droit de substitution par toute personne morale ou physique de son choix et remplissant toutes les qualités requises pour la bonne réalisation du programme immobilier ci-dessus nommé, et des obligations desquelles elle restera solidairement tenue.

## - DROIT d'INFORMATION

Compte tenu de ce qui précède et de toutes les explications données par le vendeur à l'acquéreur, les parties ont décidées de signer le présent contrat.

A ce sujet, l'acquéreur reconnaît expressément par la signature du présent contrat qu'il a reçu l'intégralité des informations nécessaires lui permettant une bonne compréhension du programme et donc du bien acheté.

La précision ainsi faite rentre dans le cadre du droit d'information réciproque que se doivent les parties et plus précisément en conformité avec l'article 1112-1 du Code Civil, ci-après littéralement rapporté :

*« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.*

*« Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.*

*« Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.*

*« Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.*

*« Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.*

*« Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »*

Ainsi, l'acquéreur reconnaît avoir reçu les explications lui permettant d'appréhender le programme immobilier objet des présentes, en particulier :

- sa localisation dans son environnement proche et lointain,
- les séparations d'avec les terrains en mitoyenneté de celui du programme,
- sa volumétrie et son implantation altimétrique,
- les différents accès possibles aux parties communes,
- les façades et les pignons,
- les principes de fonctionnement de la copropriété et une estimation des charges de copropriété,
- les prestations des parties communes et des parties privatives,
- les différents plans : plan de masse, plan de coupe, plans de façades, plan d'étage courant et plan du logement objet du présent contrat,
- le plan de vente du logement réservé par l'acquéreur,
- le plan des lots annexes, éventuellement réservés par l'acquéreur,
- le montant global de l'acquisition et les frais de notaires associés.

En revanche, il est convenu entre les parties que le financement de cette acquisition ne concerne pas le vendeur et qu'il appartient à l'acquéreur de se rapprocher de l'établissement bancaires comme indiqué ci-après à l'article 13.

<b>CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :</b>
--

## **ARTICLE 7 – RESERVATION :**

Le Maître d’Ouvrage réserve au signataire des présentes, qui accepte, aux conditions ci-après fixées et celles annexées au présent contrat, sous réserve de l’obtention, par le Maître de l’ouvrage, du permis de construire purgé de tous recours, et de l’acquisition définitive du terrain, les locaux ci-après désignés envisagés en leur futur état d’achèvement et les droits attachés tels qu’ils résultent du descriptif annexé au contrat et des plans prévisionnels tels qu’ils existeront et se comporteront après achèvement complet de la construction avec toutes les aisances et dépendances, sans exception ni réserve.

Conformément aux dispositions de l’article L 271-1 du code de la construction et de l’habitation, tout acte sous seing privé ayant pour objet 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 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.

L’acte est adressé par lettre recommandée avec demande d’avis de réception à l’acquéreur. Le délai de rétractation de **dix jours** court à compter de la réception de cette lettre par l’acquéreur. Celui-ci peut exercer sa faculté de rétractation avant l’expiration de ce délai par lettre recommandée avec demande d’avis de réception.

Faculté de renonciation : par application des articles L 271-1 et L 271-2 du code de la construction et de l’habitation, si le Client souhaite annuler son contrat de réservation, il devra adresser un courrier mentionnant son souhait et les références du contrat de réservation, dans un délai de **dix jours** qui suivront la réception des présentes par lettre RAR.

Clause résolutoire : Dans le cas où le Maître d’Ouvrage n’aurait pas acquis le terrain à construire dans le délai convenu pour la conclusion du contrat définitif, la présente réservation serait réputée nulle et non avenue, chaque partie étant alors libérée de tout engagement, sans indemnité de part ni d’autre, et le dépôt de garantie dont évoqué ci-après sera restitué au réservataire dans un délai de un mois.

Démarchage à domicile : Les présentes conventions sont, le cas échéant, soumises aux dispositions de la loi du 22 Décembre 1977 relative au démarchage à domicile (modifiée par la loi N° 89-421 du 23 Juin 1989). En conséquence les parties font aux présentes le rappel des dispositions des articles L.121-21, L.121-23 à L.121-27 du Code de la Consommation, à savoir :

*Art. L.121-21 "Est soumis aux dispositions de la présente loi, quiconque pratique ou fait pratiquer le démarchage, au domicile d'une personne physique, à sa résidence ou à son lieu de travail, même à sa demande, afin de lui proposer l'achat, la vente, la location-vente ou la location avec option d'achat de biens, ou la fourniture de services.*

*Est également soumis, aux dispositions de la présente loi, le démarchage dans les lieux non destinés à la commercialisation du bien ou du service proposé et notamment l'organisation par un commerçant ou à son profit de réunions ou d'excursions afin de réaliser les opérations définies à l'alinéa précédent.*

*Art. L.121-23 "Les opérations visées à l'article L.121-21 doivent faire l'objet d'un contrat dont un exemplaire doit être remis au client au moment de la conclusion de ce contrat et comporter, à peine de nullité, les mentions suivantes :*

*1° Nom du fournisseur et du démarcheur,*

*2° Adresse du fournisseur,*

*3° Adresse du lieu de conclusion du contrat,*

*4° Désignation précise de la nature et des caractéristiques des marchandises ou objets offerts ou des services proposés.*

*5° Conditions d'exécution du contrat, notamment les modalités et les délais de livraison des marchandises ou objets, ou d'exécution de la prestation de services,*

*6° Coût des travaux global à payer, modalités de paiement; en cas de vente à tempérament ou de vente à crédit, les formes exigées par la réglementation sur la vente à crédit, ainsi que le taux nominal de l'intérêt et le taux effectif global de l'intérêt déterminé dans les conditions prévues à l'article L.313-1.*

*7° Faculté de renonciation prévue à l'article L.121-25, ainsi que les conditions d'exercice de cette faculté et, de façon apparente, le texte intégral des articles L.121-23, L.121-24; L.121-25 et L.121-26.*

*Art. L.121-24 : "Le contrat visé à l'article L.121-23 doit comprendre un formulaire détachable destiné à faciliter l'exercice de la faculté de renonciation dans les conditions prévues à l'article L.121-25. Un décret pris en conseil d'état précisera les mentions devant figurer sur ce formulaire.*

*Ce contrat ne peut comporter aucune clause attributive de compétence.*

*Tous les exemplaires du contrat doivent être signés et datés de la main même du client.*

*Art. L.121-27 "A la suite d'un démarchage par téléphone ou par tous moyens techniques assimilables, le professionnel doit adresser au consommateur une confirmation de l'offre qu'il a faite. Le consommateur n'est engagé que par sa signature. Il bénéficie alors des dispositions prévues aux articles L.121-16 et L.121-19.*

*Art. L.121-25 "Dans les sept jours, jours fériés compris, à compter de la commande ou de l'engagement d'achat, le client a la faculté d'y renoncer par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception. Si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.*

*Toute clause du contrat par laquelle le client abandonne son droit de renoncer à sa commande, ou à son engagement d'achat, est nulle et non avenue.*

*Le présent article ne s'applique pas aux contrats conclus dans les conditions prévues à l'article L.121-27.*

*Art. L.121-26 "Avant l'expiration du délai de réflexion prévu à l'article L.121-25, nul ne peut exiger, ou obtenir du client, directement ou indirectement, à quelque titre, ni sous quelque forme que ce soit, une contrepartie quelconque, ni aucun engagement, ni effectuer quelque prestation de service de quelque nature que ce soit. En conséquence le présent acte ouvre droit pour L'ACQUEREUR à l'exercice de la faculté de rétractation prévu par les articles 1, 2, 2bis et 3 de ladite loi, retranscrit aux présentes.*

**ARTICLE 8 - DESIGNATION DES LOCAUX OBJETS DE LA RESERVATION :**

Les locaux réservés sont désignés dans les conditions particulières dont un original, dûment signé par le Maître d’Ouvrage et le Client, est annexé au présent contrat préliminaire de vente.

Il est précisé que le plan et les documents ci-dessus mentionnés sont susceptibles de recevoir des modifications de détail jusqu’à la mise au point des plans et documents d’exécution avec les entreprises. Il est convenu que les différences de moins de 5 % des surfaces exprimées par les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation.

**ARTICLE 9 – PRIX :**

**9.1 REGIME D’APPLICATION DE LA TVA**

Le présent contrat préliminaire est conclu à un prix T.V.A comprise. Ce prix est celui indiqué ci-dessous et dans les conditions particulières jointes en annexe du présent contrat. C'est-à-dire que ce prix est définitif sauf à l’augmenter ou le diminuer du montant de la différence de la TVA si le taux de celle-ci a subi une modification ou de l’incidence créée par toute autre taxe ou contribution. Le cas échéant l’éventuelle variation du taux de la T.V.A. ou de toute autre taxe ou contribution sera supportée par l’Acquéreur.

La vente des biens ci-dessus désignés aura lieu moyennant le PRIX HORS TAXES ferme, définitif, et non révisable, de :

..... Euros HT en chiffres.  
.....  
.....  
.....Euros Hors Taxes en lettres.

Ce prix se décompose de la façon suivante :

Appartement : ..... € HT.  
Stationnement : .....€ HT.

Auquel s’ajoute le taux de TVA en vigueur au jour de la signature de l’acte authentique, étant précisé qu’au jour de la signature du présent contrat de réservation, ce taux est de 5.5 %.

Le prix Toutes Taxes Comprises au taux de 5,5% est de :

..... Euros TTC en chiffres.  
.....  
.....Euros Toutes Taxes Comprises en lettres.

**Cas d’application du taux réduit de 5.5 % :**

**Pour que l’acquisition soit soumise au taux réduit de TVA de 5.5% dans les conditions définies par l’article 278 sexies du code général des impôts, l’immeuble doit cumulativement être situé dans un quartier faisant l’objet d’une convention prévue à l’article 10 de la loi n°2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d’orientation et de programmation pour la Ville et la rénovation urbaine (Zone Anru) ou situé à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ce quartier, acquis pour un prix de vente plafonné pour des personnes physiques sous conditions de ressources et destiné à l’usage de résidence principale.**

Le réservataire doit ainsi :

- Respecter les plafonds de ressources prévus à la première phrase du huitième alinéa de l'article L 411-2 du CCH et correspondant aux plafonds retenus pour bénéficier d'un logement locatif financé avec un Prêt Locatif Social (PLS), majorés de 11%. La condition de ressources est appréciée à la date de la signature du contrat préliminaire ou, à défaut, du contrat de vente dans le cas d'une vente d'immeuble à construire. Il est ici précisé que le plafond de ressources ouvrant droit au bénéfice du taux réduit de TVA est révisé annuellement par circulaire du ministère en charge du logement.

A titre purement informatif, les plafonds de ressources applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2016 ouvrant droit au taux réduit de TVA devraient être les suivants, étant précisé qu'il appartient au réservataire de vérifier auprès de l'administration fiscale, le montant exacte du plafond applicable à sa situation personnelle :

Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes (en euros)	Ile-de-France, hors Paris et communes limitrophes (en euros)	Autres régions (en euros)
1 personne	33 400	33 400	29 038
2 personnes	49 918	49 918	38 777
3 personnes	65 436	60 004	46 632
4 personnes	78 125	71 875	56 296
5 personnes	92 954	85 085	66 227
6 personnes	104 598	95 747	74 636
Par personne supplémentaire	11 655	10 668	8 325

- Destiner le logement à sa résidence principale et s'engager à l'occuper personnellement pour une période de 10 ans à compter du fait générateur de l'opération, sauf motif légitime, réel et sérieux rendant nécessaire un changement de résidence principale.

### **Modalité de remise en cause du taux réduit :**

Lorsque les conditions auxquelles est subordonné l'octroi du taux réduit cessent d'être remplies dans les 10 ans qui suivent le fait générateur de l'opération, toute personne qui a acquis un logement au taux réduit est tenue au paiement du complément d'impôts dû, résultant de la différence entre le taux réduit et le taux normal de la TVA, diminué d'un dixième par année de détention au-delà de la première année.

Il en résulte que le taux réduit pourra être remis en cause lorsque la condition d'usage de résidence principale cesse d'être remplie (revente, usage de résidence secondaire, usage locatif...).

Le bénéfice du taux réduit ne sera toutefois pas remis en cause dans certains cas de motif légitime, réel et sérieux de l'acquéreur ou ses ayants-droits rendant nécessaire un changement de résidence principale.

### **Cas d'application du taux normal de TVA :**

A la date des présentes, le taux normal de la TVA est de 20% conformément à la loi de finances Loi n°2013-1278 du 29 décembre 2013.

**L'immeuble objet des présentes est situé dans une zone ANRU, le taux réduit ou le taux normal s'applique en fonction de la situation personnelle du Réservataire.**

En cas d'application du taux normal de TVA, le prix de vente TTC sera de :

..... Euros TTC en chiffres (au taux de TVA en vigueur au jour de la signature de l'acte authentique).

.....  
..... Euros TTC en lettres (au taux de TVA en vigueur au jour de la signature de l'acte authentique).

**Déclaration du Réservataire pour l'application du taux réduit de TVA :**

**Le RESERVATAIRE certifie et atteste qu'il est en droit de bénéficier du taux de TVA réduit de 5,5%. S'il apparaît lors de la signature de l'acte authentique de vente que le Réservataire ne peut justifier des conditions d'application du taux réduit de TVA, il s'engage à procéder immédiatement au réajustement des sommes versées afin de se mettre en conformité avec l'échéancier de paiement du prix de vente stipulé aux présentes.**

**9.2 PRIX FERME DEFINITIF ET NON REVISABLE**

Ce prix sera ferme, définitif et non révisable si l'acte authentique de vente est régularisé dans le délai maximum de 30 jours à compter de la notification de l'acte notarié de vente. Au cas où l'acte authentique n'aurait pas été signé par le Client à l'expiration du délai de 30 jours sus visé, le prix sus-indiqué sera actualisé en fonction de la variation de l'index national du bâtiment tous corps d'états dit « indice BT 01 », dans la limite de 70% de sa variation ; l'indice de base étant celui publié à la date des présentes et l'indice à prendre en considération pour la révision étant le dernier publié à la date de la signature de l'acte authentique de vente. Le prix actualisé le jour de l'acte de vente sera ferme, définitif et non révisable. Sauf ce qui a été précisé ci-dessus concernant l'éventuelle variation du taux de la T.V.A. ou de toute autre taxe ou contribution.

**9.3 FRAIS ANNEXES**

En sus de son prix d'acquisition, le Client au jour de l'acte authentique devra régler les frais suivants :

- Les frais de l'acte authentique y compris les frais de publicité foncière,
- Les frais et charges de prêts bancaires sollicités par le Réservataire,
- Le coût des travaux supplémentaires par rapport aux prévisions de la réservation qui seraient demandés par le Réservataire,
- La quote-part des frais relatifs au règlement de copropriété et frais de la copie dudit règlement,
- Les frais du ou des actes notariés relatifs aux prêts hypothécaires.

**ARTICLE 10- PAIEMENT DU PRIX :**

L'acquisition proposée au Client se fera en l'état futur d'achèvement et comportera notamment les dispositions suivantes :

10.1 : l'entrée en jouissance aura lieu après achèvement et paiement du solde du prix.

10.2 : le prix tel qu'il est déterminé à l'article 8 ci-dessus sera payable en fonction de l'article R261-14 du code de la construction et de l'habitation comme suit :

- 5 % à la signature des présentes,

- 25 % à la signature de l'acte authentique de vente,
- 5 % à l'achèvement des fondations,
- 15 % au plancher bas du 1<sup>er</sup> étage,
- 20 % à la mise hors d'eau,
- 20 % à la pose des cloisons intérieures,
- 5 % à l'achèvement des travaux,
- 5 % à la mise à disposition des locaux.

**Si le taux de la T.V.A. venait à être modifié avant l'expiration d'une des périodes d'échelonnement du paiement du prix, l'encaissement correspondant et ceux ultérieurs pourrait subir cette variation.**

**Le cas échéant l'éventuelle variation du taux de la T.V.A. sera supportée par l'Acquéreur.**

Pour chacun des groupes de lots constituant un bâtiment, il sera tenu compte pour l'exigibilité des fractions de prix de vente de l'état d'avancement des travaux du bâtiment correspondant. Les fractions payables en fonction de l'état d'avancement des travaux atteints au jour de la signature de l'acte de vente sont exigibles immédiatement lors de la signature. Les versements postérieurs à la vente, effectués par le Client, devront intervenir au plus tard dans les dix jours qui suivront la notification du stade d'avancement des travaux rendant exigible une nouvelle fraction du prix. Ces notifications seront transmises par lettre recommandée avec AR. Ce délai écoulé, les sommes dues donneront lieu à une indemnité compensatrice de 1 % par mois, tout mois commencé étant dû. Le versement de cet intérêt devra intervenir préalablement à tout autre paiement. Cette stipulation ne peut en aucun cas valoir accord de délai de règlement.

Les délais de livraison seront suspendus en cas de survenance de causes légitimes telles que : les intempéries, la grève, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'une ou des entreprises, les injonctions administratives d'interrompre les travaux, les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier. Ils seront également suspendus en cas de retard de règlement du réservataire.

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

Le Vendeur pourra à ses frais, mais sans être tenu au paiement de quelque redevance que ce soit au profit de la copropriété et plus particulièrement de l'**ACQUEREUR**, procéder à l'apposition de panneaux, affiches, enseignes, etc... , pour les besoins de la commercialisation de l'Immeuble dont il s'agit et cela tant sur la façade au regard des locaux non vendus, que sur la toiture, dans le hall, sur les paliers, sans que cette énonciation soit limitative.

La vente aura lieu aux conditions ordinaires et de droit, les frais et honoraires du notaire seront à la charge de l'Acquéreur.

En raison des dangers existant sur tout chantier, le Client s'interdit formellement de pénétrer, en cours de construction, dans l'immeuble vendu ou dans toute autre partie de l'immeuble construit par le vendeur, sans l'autorisation écrite de ce dernier. En toute hypothèse, si un accident se produisait, le Client s'engage à en supporter définitivement toutes les conséquences et renonce à exercer quelque recours que ce soit contre le vendeur.

L'acte de vente sera substitué purement et simplement au présent contrat ; en cas de contradiction, seules les dispositions de l'acte de vente auront effet.

#### **ARTICLE 11 - DEPOT DE GARANTIE :**

En contrepartie de la présente réservation, le Client s'oblige à verser dans un délai de 48h des présentes, au moyen d'un virement bancaire sur un compte spécial, ouvert pour le compte de l'immeuble en question à

l'Etude de Maître Denys PAUCHON, notaire de l'opération, en compte séquestre, 5% du prix d'acquisition, soit la somme de : .....

Cette somme qui est indisponible, inaccessible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente :

- s'imputera sur le prix de vente, si celle-ci se réalise,
- sera restituée, sans indemnité de part et d'autre, au Client dans les trois mois de sa demande dans les cas prévus aux articles R 261-31, L 271-1 et L 271-2 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- sera acquise au Maître d'Ouvrage, qui ne pourra pas demander une quelconque autre indemnité, et qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le Client ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celle indiquée à l'alinéa ci-dessus du présent paragraphe.

## **ARTICLE 12 - PRETS SOLLICITES PAR LE CLIENT :**

Le Client déclare avoir l'intention de solliciter un ou plusieurs prêts pour le financement de l'acquisition des locaux désignés aux conditions particulières.

Le montant total de ce ou ces prêts sera indiqué aux conditions particulières annexées au présent contrat.

Le Client s'engage à déposer auprès du ou des Organismes prêteurs de son choix, toutes les pièces nécessaires à l'établissement du dossier de demande de prêt, et ce, dans les vingt jours de la signature des présentes et à le justifier au Maître d'Ouvrage. A défaut, les présentes seront nulles et non avenues.

Si ce ou ces prêts n'ont pas été obtenus (c'est-à-dire offres de prêt reçues et acceptées) pour un fait ne dépendant pas de la volonté du Client, dans un délai de UN MOIS ET DEMI à compter de la signature du présent contrat, celui-ci sera considéré comme nul et non avenue. Ce délai est prorogé d'un mois lorsque la signature du présent contrat de réservation a lieu pendant les mois de juillet, août et décembre.

## **ARTICLE 13 - REALISATION DE LA VENTE :**

Le Maître d'Ouvrage devra accomplir les actes et prestations lui incombant dans les délais nécessaires pour que la vente puisse intervenir avant l'expiration du délai convenu aux présentes. A cet effet, le Maître d'Ouvrage s'engage à formuler lui-même ou par l'intermédiaire de son Représentant, son offre de vente dans un délai ne devant pas excéder 12 mois à compter des présentes.

Cette offre de vente sera effectuée en conformité avec l'article 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation littéralement rapporté ci-dessous :

“Le Maître d'Ouvrage doit notifier au Client le projet d'acte un mois avant la date de signature de cet acte.”

Pour l'application de ces dispositions, l'offre de vente sera notifiée au Client par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins un mois avant la date prévue ci-dessus pour la signature de cet acte.

Cette lettre sera adressée par Maître Denys PAUCHON Notaire à BERRE L'ETANG (13131).

Coordonnées de l'Etude : Office Notarial Denys Pauchon, Guy Siata et Catherine Balazs, Notaires à Berre l'Etang (13131), 13, avenue du 8 mai, BP n°50212. Téléphone : 04 42 85 40 21 - Télécopie : 04 42 85 10 28 - Courriel : scp.pauchon-siata-balazs@notaires.fr.

Le rendez-vous de signature de l'acte authentique de vente sera organisé par le Maître d'Ouvrage en fonction des disponibilités de chacune des parties.

### **Il est entendu ce qui suit :**

1 – Que le Client pourra à son choix, payer le prix de la vente formant l'objet du présent contrat de réservation soit en totalité de ses deniers personnels, soit pour une partie de ses deniers personnels et pour le surplus à l'aide de deniers d'emprunts.

2 – Que la vente ne devra pas cependant être soumise à la condition suspensive instaurée par l'Article 17 de la Loi du 13 juillet 1979 du fait des modalités de financement auxquelles s'arrêtera finalement le Client.

3 – Que les sommes à provenir des emprunts auxquels le Client déciderait de recourir pour son financement devraient lors de la vente être devenues effectivement et définitivement disponibles au profit du Client devenu l'acquéreur.

En conséquence, il est convenu que le Client devra :

1 – Indiquer, au moment où il déclarera vouloir se prévaloir du présent contrat, quel est celui des deux modes de financement ci-dessus indiqués sur lequel il aura porté son choix.

2 – Dans la mesure où il décidera d'acquitter la partie de son prix stipulée payable à terme à l'aide de ses deniers personnels :

- soit déclarer à l'acte de vente, qu'il entend payer cet élément de son prix sans l'aide d'aucun prêt (qu'il s'agisse d'un paiement direct ou indirect),
- soit porter dans l'acte, de sa main, la mention suivante : "Je reconnais avoir été informé de ce que si, contrairement à ce qui a été dit plus haut, je venais à recourir à un prêt pour payer directement ou indirectement la partie de mon prix que j'ai déclaré avoir l'intention d'acquitter de mes deniers personnels, je ne pourrai me prévaloir des dispositions de la Loi du 13 juillet 1979". (En fin du présent contrat, si c'est le cas)

3- Dans la mesure où le Client déciderait de payer une partie de son prix à l'aide de prêts : déclarer à l'acte de vente que tous les prêts auxquels il entend recourir sont obtenus et seront définitivement conclus au moment de la vente.

Si le Client venait à ne pas exécuter en tout ou en partie les obligations résultant pour lui des conventions qui précèdent, il ne pourrait se prévaloir du bénéfice du présent contrat de réservation. Le Client pourra être mis en demeure de justifier de ses diligences pour l'obtention en temps utile de l'intégralité de son financement, ce dont il déclare faire son affaire.

#### **ARTICLE 14 - MODIFICATION DE CERTAINS ELEMENTS PREVISIONNELS :**

Il est expressément convenu que le Maître d'Ouvrage pourra, sans que cela tire à quelque conséquence que ce soit, modifier certaines consistances techniques ou éventuellement des matériaux (dans le cas d'arrêt de fabrication ou de grève de longue durée, etc...) à condition que les nouveaux éléments ne soient pas de qualité inférieure à ceux précédemment prévus.

#### **ARTICLE 15 - REMISE DE DOCUMENTS :**

Conformément à l'article 7 énoncé ci-dessus, le contrat et ses annexes dûment signés par le Maître d'Ouvrage et le client seront adressés par lettre recommandée avec accusé de réception au client, à savoir :

- le présent contrat, les conditions particulières et le descriptif sommaire,
- le plan masse prévisionnel de l'immeuble et le plan prévisionnel des locaux choisis par lui,
- l'état des risques naturels et technologiques.

#### **ARTICLE 16 - ELECTION DE DOMICILE :**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le Maître d'Ouvrage et le Client élisent respectivement domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes.

## **ARTICLE 17 - ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES** **REGLEMENTATION GENERALE :**

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

*« 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 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 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. »*

### **PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES :**

La commune est située dans le périmètre d'un Plan de prévention des Risques Naturels prévisibles. Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un état des risques est fourni par le maître de l'ouvrage au Client et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Le propriétaire, conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, déclare que l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

### **PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES :**

Il n'existe pas à ce jour de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes. Le propriétaire, conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, déclare que l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

### **RISQUES SISMQUES :**

Les parties sont informées que l'immeuble objet des présentes se situe dans une zone classée en zone 2 (sismicité faible) suivant les articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets no 2010-1254 du 22 octobre 2010 et no 2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la prévision des risques sismiques.

**ARTICLE 18 - REPRODUCTION DES ARTICLES R 261-28 à R 261-31 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION :**

**ARTICLE R 261-28 :** Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder cinq pour cent du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an; ce pourcentage est limité à deux pour cent si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si le délai excède deux ans.

**ARTICLE R 261-29 :** Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du CLIENT dans une banque ou un établissement habilité à cet effet, ou chez un notaire qui dans le cas présent est Maître Denys PAUCHON, notaire à Berre l'Etang (13130). Les dépôts de garanties des Clients des différents locaux composant un même immeuble ou un ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire.

**ARTICLE R 261-30 :** Le Maître d'Ouvrage doit notifier au Client le projet d'acte de vente au moins un mois avant la date de la signature de cet acte. (Cette disposition n'empêche pas les deux parties de signer l'acte plus tôt à condition que ce soit d'un commun accord)

**ARTICLE R 261-31 :** Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité, au CLIENT :

- a) si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du Maître d'Ouvrage dans le délai prévu au contrat préliminaire.
- b) si le prix de vente excède de plus de 5 % le prix prévisionnel révisé. Le cas échéant, conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité,
- c) si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur à 10 % aux prévisions dudit contrat,
- d) si l'un des éléments d'équipements prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé,
- e) 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 de valeur supérieure à 10 %.

Dans les cas prévus au présent article, le Client notifie sa demande de remboursement au Maître d'Ouvrage et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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

**ARTICLE L. 271-1 :** 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 sept 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 sept 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 sept jours.

