

CONTRAT PRELIMINAIRE DE VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

ENTRE LES SOUSSIGNES,

La SCCV immatriculée au RCS sous le N° ayant son siège social à
..... représentée par son gérant
..... elle même représentée par M. dûment habilité ou toute personne mandatée à cet effet.

Ci-après dénommée « **LE RESERVANT** », d'une part,

M:.....Prénom:.....

Né le.....à.....

Profession:.....

Adresse:.....

.....Tél:.....

ET/ OU

Mme :.....née.....Prénom:.....

Née le.....à.....

Profession:.....

Adresse:.....

.....Tél:.....

Mariés le:.....à.....

Régime matrimonial:.....

Ou toute personne physique ou morale qu'il lui plaira de substituer à l'acte authentique ;

Ci-après dénommée « **LE RESERVATAIRE** », d'autre part,

A. CLAUSES PARTICULIERES

Article 1 - Désignation des locaux

- **1a) Projet de construction:** « » ensemble immobilier situé à composé de deux bâtiments, Bât. A (4 niveaux : RDC.R+1.R+2.R+3) Bât B (3 niveaux : RDC.R+1.R+2). Le projet comporte au total 31 appartements (sous réserve de regroupements ou divisions) Bât A : 19 appartements (dont 8 locatifs sociaux PLUS et PLAI) Bât. B : 12 appartements.

Les bâtiments seront édifiés sur un niveau de sous-sol composé de 38 parkings couverts, 7 places de stationnements aériennes compléteront le parc de stationnement.

Les biens à construire sont destinés à être vendus par lots placés sous le régime de la copropriété régi par la loi du 10/07/65.

- **1b) PERMIS DE CONSTRUIRE :** PC N° délivré par la mairie de le à transféré à la SCCV le La SCCV se réserve le droit, pour des motifs techniques, administratif ou commerciaux, de déposer tout permis modificatif qu'elle jugera utile, avant, pendant et après la commercialisation du programme immobilier.

ARCHITECTE :

LOT(s) RESERVE(s) :

N° de lot	Bât	Type	Niveau	Surface habitable	stationnement	Surface des annexes
.....	TYPE.....m ²	Parking aérien N° Parking Couvert N°	Terrasse:.....m ² Balcon:.....m ² Jardin :.....m ² *

* Surface graphique indicative

Article 2 - date prévisionnelle d'achèvement.

- la date prévisionnelle d'achèvement est :Trimestre.....

Article 3 - Délai de réalisation de la vente

L'acte de vente, après notification du projet d'acte selon l'article 3 « clauses générales » interviendra en l'étude de Maître:

.....

Couranttrimestre..... sous réserves de réalisation de toutes les conditions suspensives.

le Notaire du réservataire assistera,* n'assistera pas* le notaire de l'opération. *(*razer la mention inutile*)

Maître :

Article 4 – PRIX

Le prix de vente des locaux, désignés à l'article 1 « clauses particulières », est fixé de manière **ferme et définitive** hors évolution du taux de T.V.A à :

Logement :.....€,

Stationnement(s) :.....€,

Travaux supplémentaires (détail en annexes) :..... €,

Soit un total de:€ (Euros) TVA incluse

Article 5 - Echancier de paiement

+ chiffrages en attente

Le prix est payable en fonction des appels de fonds suivants :

10% à la signature de l'acte authentique en ce compris le dépôt de garantie/ **25%** à l'achèvement des fondations (35% en cumul) / **10%** à l'achèvement de la dalle basse du RDC (45% en cumul)/ **10%** à la dalle haute du R+2 (55% en cumul)/**15%** au hors d'eau (70% en cumul) /**15%** à l'achèvement du cloisonnement (85% en cumul) / **10%** à l'achèvement technique (95% en cumul)/ **5%** à la livraison.

Article 6 - Montant du dépôt de garantie

Une somme égale à 5% maximum du prix de vente est versée ce jour par le réservataire au moyen d'un chèque bancaire ou postal sur un compte séquestre ouvert auprès de :

.....EUROS soit.....% du prix de vente TTC - Chèque N° :.....Banque :.....

B. CLAUSES GENERALES

Article 1- Objet du contrat

Le réservant s'oblige envers le réservataire à lui réserver, par préférence à tout autre, des locaux inclus dans un ensemble immobilier plus important dont il envisage ou réalise la construction.

- La désignation de ces locaux et de cet ensemble immobilier, objet des présentes figure à l'article 1 « Clauses Particulières ».
- Le Réserveur déclare parfaitement connaître, pour s'y être rendu avec le Réserveur, la situation et l'environnement du programme immobilier que le Réserveur se propose d'édifier.
- Les locaux, objets des présentes, sont destinés à être vendus suivant la formule de VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT.(VEFA, conformément aux dispositions de l'article 1601-3 du code civil et des articles L.261-10 et suivants et R.261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation) - Sauf réalisation de l'hypothèse prévue au paragraphe ci après.
- Si l'achèvement des travaux intervenait avant la signature de l'acte authentique, ils seraient vendus achevés au sens de l'article R.261-1 du code de la construction et de l'habitation, des travaux de parachèvement pouvant être en cours
- Une servitude de mixité sociale peut exister selon les exigences du Plan Local d'Urbanisme de la commune (PLU) voir Art.1a) des clauses particulières.
- Le Réserveur se réserve la faculté de ne pas entreprendre tout ou partie du programme immobilier projeté, dans ce cas, il en informera le Réserveur par écrit et fera procéder au remboursement de toute somme versée au titre de dépôt de garantie dans un bref délai.

Article 2- Délai de réalisation des travaux

- Le Réserveur mènera les travaux de telle sorte que l'immeuble, objet des présentes, soit achevé dans le délai fixé à l'article 2 « clauses particulières ». L'achèvement s'entend au sens de l'article R. 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Ce délai est donné à titre indicatif et ne saurait engager la SCCV au stade du contrat préliminaire. Seule la date certaine qui sera précisée à l'acte authentique doit servir de référence au(x) réservataire(s) pour leur désengagement de logement actuel (revente, location...)

- Le délai peut être prolongé en cas de survenance des événements suivants considérés comme causes légitimes de prolongation:

Intempéries, grèves générale ou particulière au bâtiment et fournisseurs annexes, ou spéciale aux entreprises intervenant sur le chantier, défaillance de l'une des entreprises ou d'un prestataire ayant une mission sur le chantier (Redressement ou liquidation judiciaires, procédure de sauvegarde des entreprises, cessations de paiement...) Toute injonction ou ordonnance d'ordre administratif ou judiciaire prononçant la suspension ou l'arrêt des travaux, tous cas de force majeure.

En cas de survenance de l'un des événements énumérés ci dessus, le terme du délai de réalisation des travaux sera différé du temps égal à celui de la suspension des travaux.

- Si l'ensemble immobilier, dans lequel se situent les locaux réservés, comprend d'autres immeubles dont l'achèvement s'échelonne dans le temps, le réservataire déclare accepter les nuisances et servitudes inhérentes à la complète terminaison du chantier, si celle-ci a lieu après la livraison du bien réservé, et renonce à tout recours de ce chef.

Article 3 - Réalisation de la vente

Le réservant déclare qu'il formulera son offre de vente dans le délai fixé à l'article 3 « clauses particulières » si les conditions suspensives énoncées à l'article 9 des « clauses générales » sont réalisées.

La réalisation de la vente n'aura lieu qu'après la mise en place de la garantie d'achèvement prévue par les articles R.261-17 à R.261-24 du C.C.H. La vente sera conclue en l'étude du Notaire dont le nom et l'adresse figurent à l'article 3 des « clauses particulières » avec le concours du Notaire du réservataire si celui ci le souhaite.

- Les deux parties conviennent dès à présent qu'en cas de modification(s) par le(s) réservataire(s) du (ou des) plans du (ou des) lot(s) réservé(s) prévus au Permis de Construire nécessitant la réalisation d'un nouveau plan d'exécution ou un chiffrage complémentaire pour des prestations optionnelles, le délai de réalisation de la vente prévu à l'article 3 des conditions particulières pourra être allongé de 90 jours maximum. La date prévisionnelle d'achèvement précisée dans l'article 2 « clauses particulières » sera différée d'autant.

- Les travaux modificatifs demandés par le(s) réservataire(s) qui ne sont pas inclus dans le prix de vente des présentes mais en attente d'un chiffrage feront l'objet, soit d'un avenant au contrat de V.E.F.A. soit d'une facturation après l'acte authentique de vente.

La notification du projet d'acte se fera par lettre recommandée avec A.R, elle sera adressée par le réservant ou par le notaire un mois environ avant la date fixée pour la signature.

Le réservataire pourra consulter chez le notaire, chargé de la rédaction de l'acte, l'ensemble des pièces et documents non annexés à l'acte tels que la notice descriptive, le plan de masse de l'ensemble immobilier, et l'état descriptif et le règlement de copropriété.

Si le réservataire n'avait pas signé l'acte authentique dans le délai fixé à l'article 3 « clauses particulières », le réservant lui adressera une lettre recommandée avec accusé de réception, valant mise en demeure, et fixant un nouveau rendez-vous sous huit jours.

Si le réservataire faisait encore défaut, le réservant reprendra immédiatement et de plein droit la libre et entière disposition des locaux et conservera le dépôt de garantie.

Article 4 - Prix de vente

Le prix qui figure à l'article 4 « clauses particulières » est exprimée TVA incluse au taux actuellement en vigueur. Toute modification du taux de TVA, à la hausse ou à la baisse, sera répercutée sur ce prix.

Article 5 - Modalités de paiement du prix

L'acte authentique précisera les modalités de paiement du prix de vente, au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Les échéances de versement ne pourront pas dépasser celles précisées à l'article 5 « clauses particulières »

Article 6 - Dépôt de garantie

En contrepartie de la présente réservation, le Réserveur verse, à l'instant, un dépôt de garantie dont le montant figure à l'Article 6 « Clauses Particulières ». Le dépôt de garantie est versé à un compte spécial ouvert au nom du Réserveur dans un Etablissement financier, désigné par le Réserveur. Le présent contrat ne sera parfait, à l'égard des parties contractantes, qu'autant que ce compte spécial aura été crédité du montant du dépôt de garantie. Ce dépôt demeurera indisponible, insaisissable et incessible, conformément à l'Article R.261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation. Le montant du dépôt de garantie s'imputera sur la partie du prix payable à la signature de l'acte authentique de vente.

Le dépôt de garantie sera restitué au Réserveataire :

- Dans les cas prévus et limitativement énumérés à l'Article R. 261 - 31 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-après reproduit.
- Dans le cas où le Réserveataire userait de sa faculté de ne pas entreprendre.
- Dans le cas de non réalisation de l'une des conditions suspensives prévues à l'article 9 des clauses générales du présent contrat.

Le dépôt de garantie sera acquis au Réserveataire dans tous les cas, autres que ceux qui ont été énumérés ci-dessus au profit du Réserveataire.

Article 7 - Faculté de Renonciation

Conformément aux dispositions de l'Article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation, le présent contrat sera envoyé par lettre recommandée avec A.R au(x) réservataire(s). Celui-ci aura la possibilité de renoncer aux présentes pendant un délai de 7 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant le contrat préliminaire, la faculté de rétractation doit être exercée avant l'expiration de ce délai, par lettre recommandée avec avis de réception au Réserveataire.

Article 8 - Caractéristiques Techniques - Remise de documents

Les caractéristiques techniques des locaux à édifier résultent d'une notice descriptive sommaire et du plan type des locaux réservés. Ces documents, annexés aux présentes, ont été remis au Réserveataire qui reconnaît les avoir reçus. Une différence inférieure ou supérieure de 5% à la surface exprimée par les plans est tenue pour admissible.

Les travaux seront effectués en application de ces documents, sous réserve toutefois des aménagements que le Réserveataire jugerait nécessaires d'y apporter pour des raisons d'ordre technique ou administratif, étant précisé que ces aménagements ne porteront atteinte ni à la consistance ni à la qualité des locaux réservés.

L'ensemble immobilier supportera toutes les charges et servitudes résultant, le cas échéant, du permis de construire et de ses modifications éventuelles ainsi que du cahier des charges de l'association syndicale libre ou du règlement de copropriété que le Réserveataire établira, le Réserveataire étant, par ailleurs, tenu d'adhérer à l'association ou à la copropriété constituées.

Article 9 - Conditions suspensives.

Le présent contrat est conclu sous les conditions suspensives suivantes :

- Obtention d'un permis de démolir, de construire ou tous permis modificatifs, purgés de tous recours, retrait ou déferé pour le projet immobilier dans lequel est inclus le bien, objet des présentes,
- Obtention par le Réserveataire du financement de l'opération immobilière projetée.
- Obtention par le Réserveataire d'un organisme financier ou bancaire, à moins que l'avancement des travaux ne l'en dispense, de la garantie d'achèvement prévue aux Articles R 261-17 et R 261-21 à 24 du code de la construction et de l'habitation.

En cas de non réalisation de ces conditions suspensives ou en cas d'exercice du droit de renonciation prévu à l'Article 7 « Clauses Générales », le présent contrat sera considéré comme nul.

Le Réserveataire s'engage à restituer le dépôt de garantie versé par le Réserveataire dans le délai d'un mois suivant la constatation de la non réalisation de l'une des conditions suspensives ci-dessus ou de la réception de la lettre recommandée valant renonciation conformément à l'Art 7 « Clauses Générales ».

Article 10 – Information sur les risques naturels et technologique majeurs :

Un plan de préventions des risques naturels prévisibles a été approuvé à le pour l'aléa d'inondation.

- Le Réserveataire déclare que le bien réservé n'est pas situé dans la zone inondable de la
- Le Réserveataire déclare que le bien réservé est situé dans une commune de sismicité à risques modérés (par arrêté préfectoral en date du 1/03/2011)
- Le Réserveataire déclare qu'à sa connaissance le bien réservé n'a pas subi de sinistre ayant fait l'objet d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'art.L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Aucun plan de prévention des risques technologiques n'a été approuvé sur la commune de

Les fiches synthétiques d'informations établies par la préfecture, la cartographie du zonage sismique ainsi que des zones inondables, le tableau des arrêtés de catastrophes naturelles ou technologiques et l'état des risques sont, conformément à l'art.125-5 du code de l'environnement, annexés aux présentes.

Article 11 - Communications légales

Conformément aux dispositions de l'Article R 261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, les Articles R 261-28 à R 261-31 dudit Code sont reproduits ci-après :

ARTICLE R .261-28

Le 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 2 ans, aucun dépôt de garantie ne peut être exigé si le délai excède 2 ans.

ARTICLE R .261-29

Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du Réserveataire, dans une Banque ou un Etablissement spécialement habilité à cet effet ou chez un Notaire. Les dépôts des Réserveataires des différents locaux composant un même immeuble, ou un ensemble immobilier, peuvent être groupés dans un compte spécial, comportant une rubrique par Réserveataire.

ARTICLE R .261-30

Le Réserveataire doit notifier au Réserveataire le projet d'acte de vente un mois avant la date de signature de cet acte.

ARTICLE R .261-31

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

- 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 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 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 à 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 de valeur supérieure à 10 %. Dans les cas prévus au présent article, le Réserveataire 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 un délai maximum de TROIS MOIS à dater de cette demande.

Article 12 - Déclarations relatives aux prêts

1) Le réservataire déclare vouloir financer son acquisition au moyen de prêts d'une durée maximum de.....ans et d'un montant maximum de..... **EUROS**, au taux moyen de%

P.A.S P.T.Z+ P.E.L Prêt Patronal Prêt habitat classique Prêt Conventionné Prêt relais
.....€ € € € € € €

2) Il s'engage à présenter le dossier de demande de prêt auprès des organismes de son choix dans un délai permettant de régulariser l'acte selon le terme prévu à l'article 3 des conditions particulières. Il s'oblige à justifier des démarches accomplies et du stade d'avancement du dossier auprès du réservant sur simple demande. Le réservataire devra aviser le réservant de l'obtention du financement dans les 15 jours de la notification en fournissant une copie acceptée de l'offre de prêt. Le réservataire disposera d'un délai de 15 jours après la notification pour informer le Réservant du ou des refus de prêts, conformes aux engagements figurant Article12-1), par lettre recommandée avec accusé de réception, faute de quoi le dépôt de garantie restera acquis au réservant.

3) Le réservataire déclare, sauf accord écrit entre les parties, que la revente éventuelle d'un bien immobilier ne peut constituer une condition suspensive à l'acquisition du bien objet des présentes, le réservataire s'engage à mettre en place un financement relais pour respecter les délais de réitération figurant à l'article 3 des conditions particulières

4) Le réservataire déclare ne vouloir bénéficier d'aucun prêt pour le financement de son acquisition, il confirme cette déclaration par la mention manuscrite suivante :

« *Je déclare ne vouloir avoir recours à aucun prêt pour le financement de la présente acquisition et renoncer à la protection au bénéfice des emprunteurs instituée par la loi du 13/07/1979* » **Signature(s)**

Article 13- Frais

Les frais d'acte de vente et de prêts découlant des présentes seront à la charge du réservataire ainsi qu'une quote-part des frais d'organisation juridique du programme immobilier.

Article 14 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, et en cas de litige, les parties font élection de domicile en leur adresse respective. Les litiges éventuels seront portés devant le Tribunal de Grande Instance du ressort du siège social du Réservant.

Fait en 3 exemplaires à.....Le.....

LE RESERVANT

LE(s) RESERVATAIRE(s)

Pour la S.C.C.V

Pièces annexées : Plan du lot réservé, plan des annexes réservées, plan de masse, notice descriptive sommaire.

- CONDITIONS GENERALES DE VENTE DES OPTIONS ET TRAVAUX MODIFICATIFS

Le logement que vous venez de réserver est compris dans un ensemble immobilier vendu en V.E.F.A (Vente en Etat Futur d'Achèvement) et réglementé par le C.C.H (Code de la Construction et de l'Habitation). Les prescriptions techniques du D.C.E (Dossier de Consultation des Entreprises) sont conformes au D.T.U (Documents Techniques Unifiés) et aux dispositions réglementaires actuellement en vigueur.

Le programme immobilier a fait l'objet d'une instruction de permis de construire et devra rester, dans sa réalisation, strictement conforme au permis accordé. Les prix pratiqués par les entreprises titulaires des marchés de construction correspondent au principe de standardisation défini préalablement par le Maître d'œuvre et le Maître d'Ouvrage ainsi qu'à l'étude préliminaire des sujétions techniques et des métrés. Toute modification, aussi minime soit elle, a des incidences importantes et peu compatibles avec la construction d'un ensemble immobilier dans le strict respect des réglementations (techniques, administratives, assurances..). La modification d'un seul élément du dossier technique, validé par les entreprises, est contraire aux règles contractuelles régissant le passage des marchés de travaux.

Toutefois, afin d'être agréable à sa clientèle, la SCCV, représentée par sa société gérante, accorde à ses réservataires la faculté de modifier certaines prestations, Les règles ci-dessous régissent la procédure de vente de ces options ainsi que certaines particularités de leur mise en œuvre.

1. Toute demande d'options ou de travaux supplémentaires reste soumise à l'accord définitif du Maître d'œuvre et du Maître d'Ouvrage. L'impossibilité technique de réalisation d'une option entraînera son annulation.
2. Les modifications demandées devront permettre le respect général des normes, notamment en matière d'accessibilité handicapé (normes PMR applicables à la date de dépôt du permis de Construire)
3. Toutes les options et modifications seront incluses dans l'assiette de l'assurance Dommage-Ouvrage souscrite par la SCCV
4. Afin d'éviter les erreurs Il n'est permis qu'une seule demande d'options ou de travaux supplémentaires par dossier.
5. La demande d'options et de travaux supplémentaires doit être annexée au contrat préliminaire de V.E.F.A, ou transmise au plus tard dans les 60 jours suivant la réservation du logement, les demandes hors délai ne seront pas prises en compte.
6. La modification de la distribution du logement, de quelque nature qu'elle soit, donnera lieu à une facturation forfaitaire de 280 € TTC pour frais techniques et honoraires d'architecte.
7. Certains stades d'avancement technique restreignent l'accès aux options et modifications ;
Dalle RDC coulée : aucune modification du schéma électrique et du réseau plomberie.
Hors d'eau, hors d'air : aucune modification de la distribution intérieure des logements.
8. Seules les entreprises titulaires des marchés de construction sont autorisées à fournir et poser des prestations optionnelles.
9. Les réservataires s'interdisent toute visite et toute intervention, directe ou commandée, sur le chantier avant la livraison officielle de leur logement.

Je soussigné M.....réservataire du lot N°.....dans la S.C.C.V

en date du.....certifie avoir pris connaissance des conditions générales de vente des options et travaux

supplémentaires dont une copie m'a été remise en mains propres, ce jour.

Fait à.....le.....

Signatures

