



RESIDENCE BARETASUN

CONTRAT PRELIMINAIRE A LA VENTE D'IMMEUBLE A CONSTRUIRE

Entre les soussignés :

La **Société APRIA**, S.A.R.L. au capital de 176.490 €, dont le siège social est 9, Rue du 8 Mai – BP 524 - 64605 ANGLET Cedex inscrite au RCS de BAYONNE sous le n°513525691, gérante de la Société BARETASUN , SCCV en cours d'immatriculation au RCS de BAYONNE, ci-après dénommée le « réservant »,
d'une part,

- et

Monsieur :

Prénoms :

Né à :

Le.....

Profession :

Nom et adresse de l'employeur
.....
.....

Demeurant à :

.....

Tél. dom :

Travail :

Portable :

@ :

Situation de famille :

Date du mariage :

Sans contrat

Ou contrat reçu par Me

Le.....

Union libre

Pacte civil de solidarité conclu le

Nombre d'enfants :

Lieu :

Notaire à

Régime :

Lieu du tribunal.....

ci-après dénommé (e) le « réservataire »,

d'autre part,

FACULTÉ DE SUBSTITUTION

Le réservant ou le réservataire auront la faculté de se substituer à toute personne physique ou morale de leur choix, à condition expresse que cette substitution n'entraîne aucune modification aux présentes sous quelque forme que ce soit et qu'il reste garant et solidaire du paiement du prix.

Cette faculté de substitution ne pourra s'exercer que par signification au notaire en lettre recommandée avec accusé de réception préalablement à la régularisation de l'acte authentique de vente.

Il a été préalablement exposé :

Le réservant est titulaire d'un compromis de vente portant sur l'acquisition d'un terrain sis sur la commune de SAINT JEAN DE LUZ cadastré section CI 105 sur lequel il projette de réaliser un ensemble immobilier comportant 30 logements.

Le permis de construire portant le n° **PC 64 483 16B0012** délivré le 10/05/2016 par la Mairie de Saint-Jean de Luz.

Ceci ayant été exposé, il a été convenu ce qui suit :

Par le présent contrat, si le projet se réalise, le réservant s'engage à réserver au réservataire les locaux ci-dessous désignés en leur état futur d'achèvement, dans les conditions précisées ci-dessous :

I – Désignation

Article 1 : Consistance.

Type	N° de plan	Etage	Surface habitable	Surface Balcon, terrasse (en jouissance privative)
T				

	Parking Extérieur	Parking sous-sol
N° du plan		

La consistance du local réservé résulte en outre du plan de celui-ci annexé au présent contrat et dont le réservataire reconnaît avoir reçu un exemplaire.

De même, les plans visés ci-dessus sont susceptibles de recevoir des modifications de détail jusqu'à la mise au point des plans d'exécution avec les entreprises.

Article 2. Caractéristiques et Qualité de la construction.

Celle-ci résulte de la notice descriptive sommaire des parties privatives et communes de l'ensemble immobilier, de plans (Art R261-13 du C.C.H¹) annexés au présent contrat (signée entre les 2 parties) et dont le réservataire reconnaît avoir reçu un exemplaire.

▶ Caractéristiques particulières :

- Performance énergétique, normes de l'immeuble :

Le réservataire déclare avoir été informé que les biens désignés ci-dessus sont compris dans un immeuble conçu pour répondre aux exigences de la réglementation RT2012.

▶ Structure juridique du programme

L'immeuble à édifier est destiné à être vendu par appartements ou locaux placés sous le régime de la copropriété des immeubles bâtis régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

L'état descriptif de division et le règlement de copropriété seront dressés et reçus par un acte de Maître PAOLI notaire à SAINT-JEAN DE LUZ. Une copie de cet acte sera remise au réservataire lors de la notification du projet d'acte de vente.

Article 3. Servitudes

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 règlement de copropriété et du cahier des charges de l'association syndicale libre que le réservant établira, le réservataire étant, par ailleurs, tenu d'adhérer à la copropriété et l'association syndicale constituées.

II. Délai de livraison

Article 4. Réalisation des travaux

Le réservant mènera les travaux de telle sorte que les lots faisant l'objet du présent contrat soient achevés au plus tard le **4^{ème} trimestre 2017**, le délai étant cependant suspendu s'il survient un cas de force majeure.

De convention expresse entre les parties, ce délai pourra être majoré des jours d'intempéries ou de grèves survenus en cours de chantier et dûment constatés, des jours de retard dus au redressement judiciaire des ou de l'une des entreprises intervenantes.

¹ C.C.H : Code de la construction et de l'habitation
Programme Résidence BARETASUN – SAINT JEAN DE LUZ (64)

III. – Prix

Article 5. Montant.

Le prix de vente des locaux désignés ci-dessus est de euros, soit
(en lettres),
toutes taxes comprises au taux en vigueur (20.00% à ce jour), soit :

APPARTEMENT	
PARKING EXTERIEUR	
PARKING SOUS-SOL	

En cas de variation du taux de la TVA ou de toute autre taxe ou contribution ayant une incidence sur le prix de vente, celui-ci sera majoré ou minoré du montant résultant de cette variation.

Le prix HT est ferme et définitif.

Outre le prix de vente, le réservataire aura à payer, au moment de la signature de l'acte authentique de vente, tous les frais de réalisation de l'acte notarié et tous les frais d'acquisition (notamment les frais de création de la copropriété).

Le prix ne tient pas compte des éventuels travaux modificatifs ou complémentaires qui pourront être ultérieurement décidés entre les parties.

Article 6. Paiement du prix.

Le prix de vente sera payable de la façon suivante :

- 2 % à la réservation.
- 23 % à l'achèvement de la démolition des bâtiments existants,
- 10 % à l'achèvement des fondations,
- 20 % à l'achèvement du plancher haut du rez-de-chaussée,
- 15 % à la mise hors d'eau,
- 15 % à l'achèvement des cloisons,
- 10 % à l'achèvement,
- 5 % à la mise à disposition des locaux.

Si la vente intervient après l'un quelconque des termes définis, la totalité des sommes exigibles auxdits termes le sera le jour de la vente.

A partir de cette date, les fractions du prix restant à payer feront l'objet d'appels de fonds de la part du réservant au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Dans le cas où le prix de vente est révisable, chaque appel de fonds tiendra compte de la révision de la partie du prix exigible, celle-ci s'opérant en fonction du dernier indice ou index publié alors ou en fonction de l'indice du mois ou du trimestre de l'appel de fonds.

Les fractions de prix faisant l'objet d'appels de fonds ne portent pas intérêt, mais tout retard de paiement par rapport au délai indiqué dans l'appel de fonds donnera lieu à une indemnité de 1% de la somme exigée par mois de retard, tout mois commencé étant dû en

entier et le versement de l'indemnité devant intervenir préalablement à tout autre paiement.

IV. PRÊTS SOLLICITÉS

Article 7.

Prêts sollicités par le réservataire : pour le financement des locaux désignés ci-dessus, le réservataire déclare avoir l'intention de solliciter le ou les prêts suivants:

- nature du prêt :
- montant minimum du ou des prêt(s). sollicités.....
- organisme prêteur

Le réservataire s'engage à déposer auprès du ou des organismes prêteurs précités, toutes les pièces nécessaires à l'établissement du dossier de demande de prêt, et ce, dans un délai de 1 mois à compter de la signature des présentes. Il s'engage également à informer sans délai le réservant de ces demandes. (L'organisme prêteur devra enfin communiquer copie de sa décision au réservant).

Il s'engage également à informer sans délai le réservant de l'obtention du ou des prêts.

Aucun prêt sollicité : le Réservataire déclare qu'il entend ne recourir à aucun prêt et qu'il fait son affaire personnelle du financement de son acquisition s'il la réalise.

Le **réservataire** n'entend recourir à aucun emprunt auprès des organismes prêteurs pour le paiement du prix d'acquisition. **Dans ce cas il reproduit, la mention manuscrite suivante : « Je déclare que le prix convenu sera payé sans l'aide d'aucun prêt, et je reconnais avoir été informé que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir des dispositions des articles L.312-1 à L.312-23 du Code de la consommation, relatifs à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier».**

(Reproduction manuscrite par le ou les co-réservataires ou rayer si inutile)

V. - DÉPOT DE GARANTIE

Article 8.

En contrepartie de la présente réservation, le réservataire verse à un compte spécial ouvert auprès du notaire **Maître PAOLI**, notaire à SAINT JEAN DE LUZ, la somme de
.....
ne dépassant pas 2 % du prix prévisionnel de vente.

Cette somme, qui, conformément à l'article L.261-15, alinéa 3 du C.C.H, est indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente sauf réalisation des hypothèses prévues ci-dessous.

Elle s'imputera sur le prix de vente, si celle-ci se réalise.

Elle sera restituée sans indemnité de part et d'autre au bénéficiaire de la présente réservation, dans les trois mois de sa demande faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les cas prévus à l'article R. 261-31 du Code de la construction et de l'habitation reproduit ci-dessous.

Elle sera acquise au réservant qui ne pourra pas demander une quelconque et autre indemnité et qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le réservataire ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celles indiquées au paragraphe suivant.

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 de celui-ci sont reproduits ci-dessous :

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 le 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 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 la signature de cet acte.

Article 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 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 de 10 % aux prévisions dudit contrat ;*

- d) *si l'immeuble ou la part 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 %.*

VI. - CONDITIONS SUSPENSIVES

Article 9.

Le présent engagement n'est souscrit par le réservataire que pour autant :

- que le réservant devienne propriétaire du terrain assiette de l'ensemble immobilier,
- que le réservant obtienne le permis de construire dont il a fait la demande,
- que ce permis soit purgé de tout recours,
- que le réservant obtienne de toute compagnie d'assurance la couverture des risques et responsabilités prévue par la loi du 4 janvier 1978, notamment l'assurance dommage-ouvrage,
- que le réservant, à moins que l'état d'avancement des travaux ne l'en dispense, obtienne d'un organisme bancaire ou financier la garantie d'achèvement de l'opération,
- que le réservataire obtienne le ou les prêts dont il est fait état à l'article 7.

VII. - RÉALISATION DE LA VENTE

Article 10.

La vente sera possible dès la mise en place des garanties résultant de l'intervention d'un établissement financier telles qu'elles sont prévues aux articles R. 261-17 à R. 261-24 du Code de la construction et de l'habitation.

Le réservant devra faire notifier au réservataire, par les soins du Notaire chargé de la vente le projet d'acte de vente ainsi que le règlement de copropriété et l'état descriptif de division. Il fixera dans la lettre recommandée avec accusé de réception accompagnant le projet d'acte, la date à laquelle sera signé l'acte de vente qui devra intervenir au plus tard **4ème trimestre 2016** et sera reçu par Maître PAOLI notaire à SAINT-JEAN DE LUZ.

Le réservataire bénéficiera d'un mois au moins pour examiner ce projet d'acte, et les pièces définissant la consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble vendu, étant ici précisé que le présent contrat préliminaire s'applique à un projet auquel le réservant peut être conduit à apporter des modifications et que seul l'acte authentique de vente et les pièces qui y sont annexés définissent les engagements définitifs et réciproques des parties. Le réservataire pourra toutefois demander au réservant que l'acte de vente soit conclu avant l'expiration de ce délai au cours duquel il pourra examiner les pièces visées plus haut.

Faute par le réservataire d'avoir signé l'acte de vente à la date fixée par le réservant et sauf résiliation amiable ou prorogation dûment acceptée par le réservant, sommation sera faite au réservataire de se présenter aux jours et heure fixés devant le notaire ci-dessus désigné, le défaut de régularisation de l'acte de vente rendant au réservant sa pleine et entière liberté.

VIII. – DELAI DE RETRACTATION

Article 11

En application de l'article L 271- 1 du code de la construction et de l'habitation, le réservataire dispose d'une faculté de rétractation pendant un délai de quatorze jours qui commencera à courir à compter de la notification du présent contrat qui lui sera faite par lettre recommandée avec avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. Cette faculté de rétractation s'exercera dans les mêmes formes.

IX.- PLAN DE PREVENTIONS DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES PREVISIBLES

- Le programme, objet des présentes, n'entre pas dans le champ d'application de l'article L-125-5 du Code de l'environnement.
- Le programme, objet des présentes, étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, les dispositions de l'article L-125-5 du Code de l'environnement sont applicables.
Un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le préfet est demeuré ci-annexé.

X - STIPULATIONS SPECIALES

REMISE DE DOCUMENTS

Le réservataire reconnaît avoir reçu :

- un exemplaire du présent contrat avec une note technique sommaire annexée,
- le plan masse prévisionnel de l'immeuble et le plan prévisionnel des locaux choisis par lui.

XI. - ÉLECTION DE DOMICILE

Article 12.

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection en leur siège social et demeure respectifs.

=====

Fait en deux exemplaires, le

à

Signature du Réservataire

Signature du Réservant

Précédée de la mention « lu et approuvé »

DEMARCHAGE A DOMICILE - BORDEREAU DE RÉTRACTATION
Ce bordereau fait partie du présent contrat de réservation

Si vous souhaitez vous rétracter en application de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, faculté énoncée à l'article 11 du présent contrat de réservation, vous pouvez utiliser le formulaire détachable ci-contre :



ANNULATION DU CONTRAT DE RESERVATION

Code de la consommation : articles L. 121-23 à L121-26

CONDITIONS :

- compléter et signer ce formulaire

- **l'envoyer par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'adresse suivante :**

SARL APRIA – 9 Rue du 8 Mai – 64600 ANGLET.....

- **l'expédier au plus tard le quatorzième jour à partir du jour de la commande ou, si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, le premier jour ouvrable suivant.** Je soussigné, déclare annuler le contrat de réservation ci-après :

- Commune de : SAINT-JEAN DE LUZ Résidence Baretasun

.....
- N° de lot :

- Date du contrat de réservation :

- Nom du réservataire :

- Adresse du réservataire :

SIGNATURE DU RESERVATAIRE :

CODE DE LA CONSOMMATION

Article 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° Noms 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 biens offerts ou des services proposés ;

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

6° Prix global à payer et 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 par 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.

Article 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 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.

Article 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 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.

Article 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 des prestations de services de quelque nature que ce soit.