

**CONTRAT PRELIMINAIRE
A UNE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT**



SCCV LES GARRIGUES

Route de Lacoste

84560 LIEU DIT « Les Garrigues » - MENERBES

Pour nous joindre : +33 4 37 49 77 40 - accueil@fontanelpromotion.com

CADRE JURIDIQUE :

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La **SCCV LES GARRIGUES** Société Civile de Construction Vente au capital de 1.000,00 € dont le siège social est à CHAMPAGNE AU MONT D'OR (69410) 12 rue Dominique Vincent, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 893 020 537

Représentée par :

Un gérant statutaire, la société **G. FONTANEL PROMOTION SAS** au capital de 547.219,20 Euros, dont le siège est à CHAMPAGNE AU MONT D'OR (69410) 12, rue Dominique Vincent immatriculée au Registre du commerce et de sociétés de LYON sous le numéro 330 605 908,

Représentée par Monsieur Gérald Fontanel, son Président Directeur Général ayant tout pouvoirs, aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration du 7 Avril 2003.

Un Co-gérant GALACTUS INVEST, elle-même représentée par Monsieur Dominique Pelle, lui-même représentée par Monsieur Franck Granauro, secrétaire général, dument habilité aux fins des présentes en vertu d'un pouvoir,

Avec la faculté de se substituer toute personne physique ou morale de son choix.

Ci-après dénommée **LE RESERVANT**

D'UNE PART

| | RESERVATAIRE | CO-RESERVATAIRE |
|----------------------|---------------------|------------------------|
| Profession | | |
| Tél. Domicile | | |
| Tél. Portable | | |
| Email | | |

Ci-après dénommé **LE RESERVATAIRE**, se réservant la faculté de se substituer toute personne physique ou morale qu'il lui plaira.

D'AUTRE PART

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 Projet de construction – Permis de Construire

La SCCV LES GARRIGUES, nom commercial « Terre Aquila » a entrepris la réalisation d'un groupe d'habitations situé à l'adresse suivante :

**Route de Lacoste
84560 MENERBES
Section 000 AK 300 et 000 AK 369.**

Le présent projet porte sur la construction de 19 villas individuelles, de 81 à 113 m² de surface habitable. L'ensemble immobilier est situé sur un tènement de 11 476 m².

Chaque maison disposera d'un garage et d'une place de parking extérieur soit 38 places. L'ensemble immobilier proposera aussi une aire de stationnement « visiteurs » à l'entrée du site avec 8 places visiteurs dont 1 PMR pour une capacité totale de 46 places.

Cette aire de stationnement « visiteurs » n'est pas contigu à la parcelle de terrain ou va être construite les villas.

Une ancienne route départementale coupe les deux parcelles de terrain.

A ce jour, la SCCV Les Garrigues regarde pour acquérir cette parcelle de terrain.

Le groupe d'habitations sera aménagé autour de deux voies à double sens bordées d'un cheminement piéton permettant une circulation pratique.

Un espace généreux de 4718 m² au nord du site sera laissé à l'état naturel et aménagé pour offrir un espace de convivialité, de détente pour l'ensemble des propriétaires des villas.

L'ensemble du groupe d'habitations respectera la réglementation thermique RT2012.

Paraphe réservataire

Le projet de construction susvisé a fait l'objet d'un dépôt de permis de construire auprès de la mairie de Ménerbes le 14 Juin 2019 qui a été obtenu le 10 septembre 2019, sous le numéro PC 084 073 19 S 0008 autorisant la construction 19 villas avec garages (permis valant division), pour lequel un recours gracieux a eu lieu le 8 novembre 2019 refusé par la mairie le 22 novembre 2019. Un recours judiciaire a eu lieu le 27 Janvier 2020. Le 24 novembre 2020 le Tribunal Administratif de Nîmes a rejeté la requête. Un certificat de non-appel a été établi le 9 février 2021 par la cour d'appel de Marseille.

Le permis de construire visé aux présentes a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte des procès-verbaux de constat établis par actes extrajudiciaires de Maître Valérie FABRE-TOUL, huissier de justice à APT, en date des 13 septembre, 15 Octobre et 14 Novembre 2019 attestant l'affichage dudit permis sur le terrain.

La consistance et les caractéristiques techniques de ce groupe d'habitations résultent :

- De la notice descriptive sommaire annexée au présent contrat et signée par les parties
- Du plan masse avec les parkings extérieurs et l'espace non bâti
- Du plan général de chaque villa
- Des statuts de l'ASL

Les documents susvisés seront déposés en l'étude **SCP C BASIN, V BASIN, M VERE et C GIRAULT NOTAIRES** auprès de Maître Chantal BASIN 543 Route des Ecoles 84560 MENERBES Tel : 04 90 72 20 07

Article 2 Caractéristiques techniques

Les normes selon lesquelles l'immeuble sera construit, la nature, le genre et la qualité des matériaux qui seront utilisés pour son édification, les éléments d'équipements particuliers et les éléments d'équipements collectifs présentant de l'utilité pour les biens objet du présent contrat, sont indiqués dans une note technique sommaire, dont un exemplaire a été remis, en annexe du présent contrat, par le RESERVANT au RESERVATAIRE qui le reconnaît.

Les travaux seront effectués selon les prévisions de ces documents et des plans susmentionnés ainsi que selon le plan ci-annexé indiquant la consistance et les caractéristiques des biens vendus sous réserve d'une tolérance ne pouvant excéder 5 % des surfaces indiquées et des aménagements de détail qu'il pourrait être nécessaire d'y apporter en cours d'exécution pour des raisons d'ordre technique ou administration.

Article 3 Délai prévisionnel d'exécution

Sauf incidents techniques ou difficultés imprévues, cas fortuits ou forces majeures telles qu'intempéries, grève ou plus généralement en cas de cause légitime de retard, les ouvrages pourront être livrés conformément à leur destination au plus tard le :

31 mars 2025

Un procès-verbal de livraison, avec ou sans réserve, sera établi entre le réservant et le réservataire, conformément aux dispositions légales en vigueur au jour de la livraison du bien.

Paraphe réservataire

Les interventions des entreprises afin de lever les réserves auront lieu durant les horaires d'ouverture du chantier.

Le délai de livraison pourra être augmenté du fait de travaux supplémentaires demandés par le réservataire. Le délai de livraison sera également prorogé en cas d'abandon du chantier par une entreprise ou le placement en redressement ou liquidation judiciaire de celle-ci.

Le délai d'exécution des travaux sera prorogé du nombre de jours d'arrêt de chantier pour cause d'intempéries acceptés par le maître d'œuvre en accord avec le maître d'ouvrage, et sous réserve que soient dépassés les seuils établis par les règles des documents techniques unifiés et par la réglementation du travail.

Les retards pour cause d'évènement sanitaire : Les parties attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat et sur l'avancement des travaux. Une telle circonstance aurait pour effet de retarder la livraison du bien vendu du double du temps égal à celui effectivement enregistré sans pouvoir être inférieur à 30 jours en raison de leur répercussion sur l'organisation générale du chantier.

Article 4 Garanties légales

Le réservant fournira à l'acquéreur les garanties financières d'achèvement prévues par les articles R.261-17 à R.261-24 du code de la construction et de l'habitation.

Le réservant justifiera de la souscription des assurances obligatoires prévues par la loi et plus particulièrement de l'assurance « Dommages-Ouvrages ».

Article 5 CHARGES ET CONDITIONS résultant DE L'APPLICATION de réglementations PARTICULIERES

GROUPE D'HABITATIONS

L'immeuble constitue l'un des lots du groupe d'habitations dénommé commercialement « TERRE AQUILA ».

Un cahier des charges fixant les règles et servitudes de caractère contractuel du groupe d'habitations et les conditions générales des ventes ou locations dans le groupe d'habitations sera établi par l'Office notarial de MENERBES et publié au service de la publicité foncière compétent.

Le cahier des charges précisera notamment :

Afin de maintenir la destination du groupe d'habitations, il est interdit de subdiviser les lots. Chaque lot ne pourra comporter qu'une unité d'habitation.

Les constructions sont affectées à usage principal d'habitation.

Toutefois, seront tolérées les professions libérales et assimilés sous réserve des autorisations administratives nécessaires le cas échéant.

Les membres des groupes d'habitation sont également expressément autorisés à procéder à des locations saisonnières de leur lot.

Les divers ouvrages et équipements et espaces communs seront rétrocédés par le requérant à l'association syndicale.

Paraphe réservataire

L'association syndicale ne pourra refuser la cession à son profit.

La cession aura lieu à l'Euro symbolique.

ASSOCIATION SYNDICALE

Les statuts de l'association syndicale libre qui existera entre les propriétaires des immeubles constituant le groupe d'habitations seront déposés au rang des minutes de l'Office notarial de MENERBES et publiés au service de la publicité foncière compétent.

Tout propriétaire de l'un des lots du groupe d'habitation est membre de plein droit de l'association.

La copie des statuts de l'ASL sont déposés au rang des minutes de Me Christelle GIRAULT, notaire à MENERBES en date du 3 mai 2023.

Engagements

*Le **RESERVATAIRE** s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues dans les statuts de l'association syndicale dont une copie lui a été remise.*

Il est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des statuts.

RESERVATION

Article 6 Remise des documents

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir pris connaissance des plans sus-énoncés, avoir reçu dès avant ce jour un exemplaire :

- De la notice descriptive sommaire, concernant la nature et la qualité des matériaux employés pour la construction de l'immeuble objet des présentes, ainsi que des éléments d'équipement dont il sera muni.
- Du plan masse avec les parkings extérieurs et l'espace non bâti
- Du plan général de la villa
- Des statuts de l'ASL

Le réservataire déclare également avoir pris connaissance de « l'Etat des risques et pollutions » en application des articles L.125-5 à 7, R.125-26, R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement et de l'article L 174-5 du nouveau Code minier.

Il est précisé que seuls les documents annexés à l'acte de vente feront foi entre les parties.

Article 7 Désignation des biens

Par les présentes, LE RESERVANT s'oblige envers LE RESERVATAIRE, qui accepte cet engagement à lui vendre les biens désignés ci-dessous envisagés en leur état futur d'achèvement et faisant partie de l'ensemble immobilier à réaliser, comme il est dit dans l'exposé ci-dessus

Paraphe réservataire

DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

Sur le territoire de la Ville de MENERBES

N° de la maison :**Type de maison :****Surface habitable :****Surface annexes :** jardin 1 : Jardin 2 : Terrasse :
Garage :

Porche : Stationnement extérieur :

Parking n° :**Article 8 Prix**

Le RESERVANT s'oblige sous réserve de l'application des articles L.261-11-1 et R.261-15 du code de la construction et de l'habitation (l'article 35 du décret du 22 décembre 1967), **à vendre les biens objet du présent contrat moyennant le prix de :**

..... € TTC

En lettres :**Prix de la maison :****Prix du parking :**

Ce prix est calculé compte-tenu du taux de la taxe sur la valeur ajoutée à ce jour de 20 %. En cas de variation de ce taux -en plus ou en moins- le prix sera automatiquement réajusté à due concurrence.

Ce prix est FERME ET DEFINITIF ne tient compte ni des frais, droits et honoraires d'acte notarié, ni des frais de publicité foncière (à la charge de l'acquéreur).

Une participation de 400 € sera demandé à chaque acquéreur correspondant aux frais relatifs à la constitution de l'ASL, dépôt de pièce et cession des espaces commun.

Le reliquat éventuel sera crédité sur le compte du RESERVATAIRE dans les comptes de l'ASL, par l'Office Notarial de MENERBES à l'issue de l'accomplissement de l'ensemble des formalités d'immatriculation de l'Association syndicale et de la publication au Service de la publicité foncière de la cession des voiries espaces et équipements communs à son profit sur présentation du RIB de l'ASL.

Ce prix est FERME ET DEFINITIF A LA CONDITION EXPRESSE que la signature de l'acte authentique accompagnée des fonds correspondants, intervienne dans un délai maximum de 1 mois et 8 jours à compter de la date de notification par le Notaire du projet d'acte authentique, conformément à l'article R.261-30 du code de la construction et de l'habitation.

Paraphe réservataire

Si la signature n'intervenait pas dans le délai de 1 mois et 8 jours à compter de la date de notification, sauf si ce retard incombe au RESERVANT, le prix prévisionnel visé ci-dessus sera réajusté par le notaire à la signature de l'acte de vente proportionnellement aux variations enregistrées entre la valeur de l'indice BT 01 publiée ce jour, et la dernière valeur publiée à la date de signature de l'acte de vente.

| |
|---|
| Article 9 Prêt(s) - Deniers Personnels |
|---|

L'acquéreur entend disposer **d'un prêt** :

Deniers personnels :

Organisme prêteur :

Montant maximum :

Taux d'intérêt hors assurance :

Durée maximum :

La somme citée ci-dessus engage formellement le réservataire. En effet, **il ne saurait opposer au réservant une attestation de refus de prêt portant sur une somme supérieure.** Le présent contrat est sous condition suspensive de l'obtention de ce prêt. Il s'engage à fournir avec diligence tout document, tout justificatif et toutes précisions qui seraient nécessaires à l'organisme prêteur pour la constitution du dossier de prêt.

Le RESERVATAIRE doit être en mesure de justifier du dépôt de cette demande à la première réquisition émanant du RESERVANT.

Le RESERVATAIRE à l'obligation de déposer son dossier de demande de prêt **dans un délai de 30 JOURS** à compter de la signature du présent contrat.

Le ou les prêt(s) est (sont) réputé(s) obtenu(s) lorsque l'acquéreur a reçu la ou les offre(s) de prêt conforme(s) aux conditions énoncées ci-dessus. La réception de cette offre devra intervenir dans un **délaï maximum de 90 JOURS à compter de :**

-La date d'envoi du courrier du recommandé avec accusé de réception notifiant le présent contrat de réservation, **dans le cas où les travaux ont commencé à la signature du présent contrat.**

-La date d'envoi du courrier de confirmation de la réalisation de l'opération immobilière, **dans les cas où les travaux n'ont pas commencé à la signature du présent contrat.**

Si l'un ou l'autre des délais ci-dessus est dépassé, la société venderesse se réserve le droit de reprendre le lot réservé et d'annulé le présent contrat, par lettre recommandée avec A.R. Si le réservataire décide de ne pas acquérir alors qu'il a reçu une ou des offre(s) de prêt(s) répondant aux conditions mentionnées ci-dessus, le dépôt de garantie est acquis à la société venderesse.

En cas d'obtention du prêt, son montant servira à régler les fractions du prix appelées au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Le RESERVATAIRE devra verser en priorité son apport personnel.

Reproduire de façon manuscrite la clause suivante et signer :

RENONCIATION AU PRET

Dans le cas où l'acquisition est faite sans l'aide d'un ou plusieurs prêts :

Le **RESERVATAIRE** déclare que pour le financement de l'acquisition envisagée il n'entend pas contracter un emprunt, le financement devant être assuré en totalité ou en partie de ses deniers personnels ou assimilés.

Le **RESERVATAIRE** reconnaît avoir été informé des dispositions des articles L 312-1 à L 312-36 du Code de la consommation et déclare ne vouloir recourir à aucun autre prêt pour le paiement, en tout ou partie, du prix de cette acquisition.

Si, contrairement à cette déclaration, il avait néanmoins recours à un tel prêt, il reconnaît avoir été informé qu'il ne pourrait, en aucun cas, se prévaloir des dispositions de ladite loi et notamment de la condition suspensive prévue aux articles L 312-1 à L 312-36 sus visés.

A cet égard, le **RESERVATAIRE** porte aux présentes sous la forme manuscrite la mention suivante prévue à l'article L 312-17 du Code de la consommation :

*"Je soussigné(e) M.....déclare effectuer cette acquisition immobilière, objet du présent contrat de réservation **sans recourir à aucun prêt**. Je reconnais avoir été expressément informé que si, je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir des dispositions de la condition suspensive de son obtention prévue par la loi n°79 596 du 13 Juillet 1979 figurant aux articles L 312-1 et s. du Code de la Consommation. »*

MENTION MANUSCRITE (Réservataire) :

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

Signature :

MENTION MANUSCRITE (Co-réservataire) :

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

Paraphe réservataire

.....

Signature :

Article 10 Paiement du prix

Conformément à l'article R.261-14 du code de la construction et de l'habitation, le prix sera payable par tranches déterminées par l'état d'avancement des travaux et selon l'échéancier suivant :

| | Pourcentage | Cumul |
|-------------------------------|--------------------|--------------|
| A l'acte | 30% | 30% |
| Fondations Achevées | 5% | 35% |
| Plancher bas RDC | 20% | 55% |
| Plancher haut du RDC | 10% | 65% |
| Hors d'eau | 5% | 70% |
| Hors d'air | 20% | 90% |
| Achèvement de la villa | 5% | 95% |
| Livraison | 5% | 100% |

Soit la somme totale de :euros. TTC

Il est bien précisé qu'en plus de la somme indiquée ci-dessus, il restera à la charge de l'ACQUEREUR :

- les frais d'acte notarié de vente y compris les frais de publicité foncière.
- s'il y a lieu des frais d'emprunt,
- la quote-part des frais relatifs à la constitution de l'ASL, du cahier des charges, dépôt de pièce et cession des espaces commun. Ces frais seront réglés directement à l'étude du notaire

Paraphe réservataire

- la variation éventuelle de TVA en cas de modifications des taux pratiqués à ce jour.
- les versements ci-dessus mentionnés, à l'exclusion du dépôt de garantie dont il sera question ci-après, seront différés jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente en état futur d'achèvement.
- toute somme faisant partie du prix ci-dessus stipulé qui ne serait pas payée à son échéance exacte, en fonction de l'avancement des travaux de construction sus-indiqués, conformément aux appels de fonds effectués par la SOCIETE VENDERESSE, sera de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, passible d'un intérêt calculé à raison de un pour cent (1%) par mois de retard, tout mois commencé étant compté comme entier, conformément à l'article L.261-14 du code de la construction et de l'habitation.
- Cette stipulation ne pourra toutefois être considérée comme une modification des délais de paiement des fractions sus-indiquées et l'ACQUEREUR ne pourra s'en prévaloir pour retarder de quelque manière que ce soit les règlements lui incombant, la SOCIETE VENDERESSE conservant le droit de poursuivre la résolution du présent contrat, pour défaut d'exécution des conditions qu'il renferme.

Article 11 Conditions de la vente

L'acquisition, objet de la présente réservation, aura lieu sous les garanties ordinaires et de droit et en outre sous les charges et conditions suivantes :

- elle est conclue sous la forme légale de vente en état futur d'achèvement telle que prévue aux articles L.261-1 à L.261-22 et R.261-1 à R.261-33 du code de la construction et de l'habitation
- elle comportera l'une des garanties d'achèvement prévues par les articles R.261-17 à R.261-24-1 du code de la construction et de l'habitation (décret 67-1166 du 22 décembre 1967)
- les locaux seront vendus dans l'état conforme aux plans et indications techniques énoncées en l'exposé qui précède
- l'acte de vente transférera immédiatement au RESERVATAIRE la propriété **au fur et à mesure de l'avancement de la construction**
- le VENDEUR se réserve la qualité de Maître de l'Ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs, et autres techniciens, vis-à-vis de toutes administrations, ainsi que d'une manière générale, vis-à-vis de tout tiers. Il se réserve également le droit de déposer tout permis modificatif pour mettre en conformité les présents plans par rapport au permis initial
- avec la signature de l'acte authentique d'autres documents sont signés chez le notaire, notamment l'Article 18 du décret 67-1166 du 22 décembre 1967 qui prend contractuellement le relais de la notice descriptive sommaire remise à l'acquéreur à la réservation.

Article 12 Travaux modificatifs acquéreur

L'acquéreur aura la possibilité de demander des travaux modificatifs complémentaires dans les conditions suivantes :

- accord des intervenants à la construction (architecte, maître d'œuvre, bureau de contrôle, bureau d'études techniques, entreprises...),
- exécution de ces travaux complémentaires par les entreprises chargées de la construction du groupe d'habitations, et sous le contrôle de la maîtrise d'œuvre du groupe d'habitations, après accord de l'acquéreur sur les plans et devis transmis par le maître d'ouvrage,
- Ces travaux modificatifs demandés par l'acquéreur et formalisés par un devis accepté, auront pour conséquence de proroger le délai de livraison pour le temps nécessaire à la réalisation de ces travaux.

Paraphe réservataire

Le délai nécessaire à la réalisation de ces travaux modificatifs pourra être précisé dans l'avenant ou le devis accepté par les parties. Il ne pourra ultérieurement être fait grief au réservant de l'allongement des délais d'exécution du local liés à l'exécution de ces travaux supplémentaires.

- Au moment de la validation définitive du devis par le Réservataire, le Réservataire règlera par virement bancaire sur le compte du Réservant :

- 50% du montant du devis au moment de son acceptation,
- 45% du montant du devis lorsque l'avancement des travaux aura atteint l'état « Achèvement de la villa ».
- 5% à la livraison.

Article 13 Réalisation de la vente

Le présent engagement est valable pour une durée de **12 mois**, à compter de ce jour.

En conséquence, le VENDEUR pourra demander la réalisation de la vente jusqu'à l'expiration de ce délai, par lettre recommandée ou par acte extrajudiciaire.

L'acte notarié de vente devra être signé par le RESERVATAIRE dans un délai d'1 mois et 8 jours à compter de la notification du projet d'acte de vente par le notaire.

Cette notification interviendra au plus tard dans un délai de 12 mois courant à compter de la notification du présent contrat, sans qu'elle puisse intervenir avant la réalisation de la condition suspensive liée à l'obtention d'un prêt, si le RESERVATAIRE a déclaré avoir recours à un prêt.

Il sera transmis au RESERVATAIRE par le notaire, en même temps que la convocation, une copie du projet de l'acte de vente, par lettre recommandée avec accusé de réception au moins un mois avant la date proposée pour la signature de l'acte authentique de vente qui sera indiquée dans la notification.

Le RESERVATAIRE aura la possibilité de proposer une autre date de signature comprise dans un délai de 10 jours à compter de la date proposée ; sans réajustement du prix.

La vente sera constatée par acte authentique à recevoir par **Maître BASIN Chantal**.

La vente ne sera parfaite que par la signature de l'acte authentique, à laquelle le transfert de propriété est expressément subordonné.

Faute par le RESERVATAIRE d'avoir signé l'acte à la date fixée dans les conditions ci-dessus, et sauf résiliation amiable, sommation sera faite au RESERVATAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire, huit jours à l'avance, de se présenter à jour et heure fixes en l'étude du notaire ci-dessus désigné, le défaut de régularisation de l'acte rendant au RESERVATAIRE sa pleine et entière liberté.

Au cas où le RESERVANT n'offrirait pas la vente dans le délai ci-dessus fixé, le RESERVATAIRE devra notifier par lettre recommandée avec accusé de réception sa demande motivée de remboursement du dépôt de garantie versé au RESERVANT.

Le RESERVANT devra, dans le délai de quinzaine après l'émission de la demande de remboursement, faire connaître au RESERVATAIRE s'il reconnaît ou s'il conteste le droit du RESERVATAIRE au remboursement.

S'il reconnaît son droit ou à défaut de contestation dans le délai de quinzaine susvisé, le dépositaire devra rembourser le dépôt de garantie, sans retenue ni pénalité, au plus tard dans le délai de trois mois à compter de la demande du RESERVATAIRE.

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

| |
|-------------------------------------|
| Article 14 Dépôt de garantie |
|-------------------------------------|

En contrepartie de la présente réservation, le RESERVATAIRE **s'engage à verser, par virement bancaire, la somme de :**

.....EUROS

L'ordre de virement est donné par le RESERVATAIRE



Relevé d'Identité Bancaire



Relevé d'Identité Bancaire
DDFIP VAUCLUSE
CITE ADMINISTRATIVE CS 90043
84098 AVIGNON CEDEX 9

Domiciliation : SIEGE SOCIAL

| Code Banque | Code Guichet | N° de compte | Clé RIB |
|--|--------------|--------------|---------|
| 40031 | 00001 | 0000176914X | 47 |
| Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN) | | | |
| FR4140031000010000176914X47 | | | |
| Identifiant International de la banque (BIC) | | | |
| CDCGFRPPXXX | | | |

Cadre réservé au destinataire du relevé

SCP BASIN BASIN-GIGAN VERE NOTAIRES
543 RTE DES ECOLES
84560 MENERBES

Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virements, paiements de quittances, etc.). Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et évite des réclamations pour erreur ou retard d'imputation.

Dans un délai de 10 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant la réservation ; à défaut, le présent contrat préliminaire sera caduc sur décision du RESERVANT qui en informera le RESERVATAIRE par courrier simple.

A titre de dépôt de garantie,

Conformément à la loi, cette somme sera portée et maintenue au crédit d'un compte spécial au nom du RESERVATAIRE, ouvert à l'Office **SCP C BASIN V BASIN M VERE** de Maître Chantal BASIN à Ménerbes (84).

Cette somme, qui est indisponible, inaccessible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente (hypothèse c, ci-après) ou en cas de résolution du présent contrat préliminaire (hypothèse a ou b ci-après), sera libérée par le DEPOSITAIRE sur la simple présentation d'un document émanant des deux parties et faisant ressortir la réalisation de l'une des trois hypothèses :

- a) Cette somme sera restituée par le DEPOSITAIRE sans indemnité de part et d'autre, au BENEFICIAIRE de la présente réservation, dans les cas prévus à l'article R.261-31 du code de la construction et de l'habitation (article 35 du décret du 22 décembre 1967 ; reproduit ci-après), sur simple présentation d'un document visé par les deux parties.
- b) Cette somme sera libérée par le DEPOSITAIRE au RESERVANT qui ne pourra pas demander une quelconque autre indemnité, et qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le RESERVATAIRE ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celles indiquées au a) du présent paragraphe.

| |
|----------------------|
| Paraphe réservataire |
|----------------------|

c) Cette somme s'imputera sur le prix de vente, si celle-ci se réalise.

d) Dans le cas prévu à l'article 13 du présent contrat, où le RESERVATAIRE refuse de répondre à la convocation du VENDEUR par lettre recommandée ou par acte extra judiciaire, le VENDEUR pourra demander au DEPOSITAIRE, le versement du dépôt de garantie sur justification de l'envoi de la lettre d'offre de vente et si dans ce délai de 45 jours de l'envoi de cette offre, le DEPOSITAIRE n'a pas reçu le remboursement du RESERVATAIRE, conformément aux stipulations du paragraphe a) ci-dessus.

Article 15 Information de l'acquéreur

L'article L 125-5 du Code de l'environnement, crée par la loi du 30 juillet 2003 ci-après littéralement retranscrit, met à la charge des vendeurs de biens immobiliers situés dans certaines zones à risque une obligation d'information de l'existence de ces risques et impose au vendeur l'obligation d'informer l'acquéreur de tout sinistre survenu pendant sa période de propriété ou dont il a été informé au titre de l'assurance des risques naturels ou des risques technologiques.

◆ Article L 125-5 (loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 art. 77 Journal Officiel du 31 juillet 2003) (Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 art. 21 journal Officiel du 9 juin 2005) :

« 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 les 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 217-4 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 ont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et de 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 du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI- Un décret en conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article ».

Précision ici faite qu'un arrêté en date du 18 décembre 2017 a modifié l'arrêté du 19 mars 2013 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques. Un

Paraphe réservataire

nouveau modèle a été publié par arrêté du 28 décembre 2017. Le présent état des risques ci-annexé sera mis à jour conformément à l'application de la loi, dès publication d'un arrêté ou texte indiquant les zones de pollution, non connues à ce jour.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

Ainsi qu'il résulte de l'état des risques et pollutions ci-après visé, l'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

| |
|------------------------------------|
| Article 16 Mentions Légales |
|------------------------------------|

CONTRAT PRELIMINAIRE

Conformément à l'article *R.261-27 du code de la construction et de l'habitation* (article 31 du décret n° 67.1166 du 22 décembre 1967), il est reproduit ci-après les articles R.261-28 à R.261-31 de ce texte.

◆ Article R.261-28 du code de la construction et de l'habitation

Le montant du dépôt ne peut excéder 5 % du prix prévisionnel de vente, si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; le 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 du code de la construction et de l'habitation

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

◆ Article R.261-30 du code de la construction et de l'habitation

Le RESERVANT doit notifier au RESERVATAIRE le projet d'acte de vente, un mois au moins avant la date de la signature de cet acte.

◆ Article R.261-31 du code de la construction et de l'habitation

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

- 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 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, mêmes si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à l'amélioration de sa qualité.

c) si le ou les prêts spéciaux 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'un des éléments d'équipement 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 la qualité des ouvrages prévus, une réduction de valeur supérieure à 10 %.

Dans les cas prévus au présent article, le RESERVATAIRE notifie sa demande de remboursement au VENDEUR ou au DEPOSITAIRE par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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

- Articles L 261.15 du Code de la construction et de l'habitation et R 261-31 du Code de la construction et de l'habitation

« /.../

"Ils 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 par l'article L 312-16 du Code de la consommation n'est pas réalisée, ou si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux précisions du contrat préliminaire."

/.../

DELAI DE RETRACTATION

- ◆ Article L.271-1 du code de la construction et de l'habitation (Loi n° 2015-990 du 6 août 2015)

*« Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, **l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.***

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

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

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

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de dix jours à compter de la notification ou de la remise

Paraphe réservataire

du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premiers et troisièmes alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de dix jours. »

◆ Loi 78-17 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés du 6 janvier 1978

Les informations relatives au réservataire, recueillies dans le présent contrat de réservation et ses annexes ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication, que pour les seules nécessités de gestion administrative ou d'actions commerciales ou pour satisfaire aux obligations légales ou réglementaires. Elles pourront donner lieu à l'exercice du droit d'accès, de rectification et d'opposition auprès du réservant dans les conditions prévues par la loi relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés

Article 17 Traitement des réclamations et règlement des litiges

Lorsqu'une des parties ne se conforme pas aux conditions du contrat préliminaire, l'autre partie la met en demeure d'y satisfaire par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'acquéreur, consommateur personne physique, peut, après échec de la procédure prévue à l'alinéa ci-dessus, recourir à la médiation de la consommation en s'adressant à : CM2C – 14, rue Saint Jean, 75017 PARIS – 06 09 20 48 86 – ou à sa plate-forme d'e-médiation : www.cm2c.net.

Article 18 Juridiction compétente

En cas de désaccord ou litige concernant l'exécution du présent contrat, les parties s'engagent à mettre tous les moyens en œuvre pour trouver une solution amiable à leurs différends, dans un délai raisonnable.

Les parties conviennent de soumettre tous différends qui ne seraient pas réglés à l'amiable entre elles à la compétence du Tribunal Judiciaire du lieu de la situation du groupe d'habitations.

Article 19 Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, et notamment pour la notification prévue à l'article 1 du présent contrat, il est fait élection de domicile :

Pour le réservataire : A la même adresse notée en page 3 oui Non si non indiqué l'adresse :

Article 20 Notification et notaires

Notaire de chacune des parties :

Pour le RESERVANT : **SCP C BASIN, V BASIN, M VERE et C GIRAULT NOTAIRES**

Maître Chantal BASIN
543 Route des Ecoles
84560 MENERBES

Pour le RESERVATAIRE :

ENVOI ELECTRONIQUE

Le RESERVATAIRE donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée ci-après, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Il reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, il garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par lui à le représenter et agir en son nom. Il s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par lui au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR24.

Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

AUTORISATION DE NOTIFICATION PAR VOIE ELECTRONIQUE

Le RESERVATAIRE déclare donner son accord pour que la notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, prévue à l'article L 271-2 du Code de la construction et de l'habitation ainsi que celle prévue à l'article R 261-30 du Code de la construction et de l'habitation, lui soient adressées par courrier électronique avec accusé de réception par la **société AR24**, et ce conformément aux dispositions des articles 1126 et 1127-5 du Code civil.

Conformément à l'article R.261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, le RESERVANT doit notifier au RESERVATAIRE le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte. Cette formalité sera effectuée par l'Etude de Maître Chantal BASIN, notaire chargé de recevoir la vente si elle devait intervenir.

Les notifications qui s'avèreraient nécessaires seront effectuées par la société AR24.

Le RESERVATAIRE donne son accord pour que la notification lui soit faite par lettre recommandée par courrier électronique à l'adresse indiquée ci-dessous, et ce conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil.

Le RESERVATAIRE reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder.

Il s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail.

Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par le RESERVATAIRE au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

En cas de pluralité de réservataires, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux.

Le RESERVATAIRE devra avertir le RESERVANT en cas de non-réception de la notification de son droit de rétractation sous huitaine, et surveiller le classement éventuel en SPAM par son serveur du message de notification.

ADRESSES ELECTRONIQUES

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des parties sont les suivantes :

Adresse e-mail du RESERVATAIRE :
@.....

Adresse e-mail du CO-RESERVATAIRE :
@.....

Article 21 Signature électronique

De convention expresse valant convention sur la preuve, les Parties sont convenues de signer électroniquement le contrat de réservation conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil, par le biais du service Docusign (www.docusign.fr), les Parties s'accordant pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que leur signature manuscrite et pour conférer date certaine à celle attribuée à la signature du contrat de réservation par le service Docusign (www.docusign.fr).

Article 22 Enregistrement

Le présent contrat de réservation n'est pas soumis à la formalité de l'enregistrement.

Si la formalité était cependant requise par le RESERVATAIRE, les frais et droits seraient à sa charge.

Fait à

En 2 exemplaires.

Le

Signatures précédées de la mention « Lu et approuvé »

LE RESERVANT
SCCV LES GARRIGUES

LE RESERVATAIRE et LE CO-RESERVATAIRE
si comparution conjointe