
CONTRAT PRÉLIMINAIRE DE VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT (VEFA)

Suivant l'article L 261-15 du code de la Construction et de l'Habitation

Entre les soussignés :

et :

Acquéreur :

Civilité / Statut (1) :

Nom :

Nom de jeune fille :

Prénom :

Date de naissance :

Lieu de naissance :

Département / arrondissement :

Nationalité :

(si nationalité étrangère, joindre au contrat une photocopie du passeport)

Domicile :

Co-acquéreur :

Civilité / Statut (1) :

Nom :

Nom de jeune fille :

Prénom :

Date de naissance :

Lieu de naissance :

Département / arrondissement :

Nationalité :

(si nationalité étrangère, joindre au contrat une photocopie du passeport)

Domicile :

Tel. domicile :

Tel. bureau :

Tel. mobile :

Mail :

Profession :

Revenus annuels :

Tel. domicile :

Tel. bureau :

Tel. mobile :

Mail :

Profession :

Revenus annuels :

Situation de famille :

marié(e)

union libre

divorcé(e)

célibataire

pacs

veuf(ve)

Situation de famille :

marié(e)

union libre

divorcé(e)

célibataire

pacs

veuf(ve)

Contrat de mariage :

communauté

autres

séparations de biens

Contrat de mariage :

communauté

autres

séparations de biens

Date du mariage :

Lieu :

Date du contrat de mariage :

Nom et ville du notaire l'ayant reçu :

Date du décès du conjoint :

Date du jugement de divorce :

Tribunal de grande instance de :

Date du mariage :

Lieu :

Date du contrat de mariage :

Nom et ville du notaire l'ayant reçu :

Date du décès du conjoint :

Date du jugement de divorce :

Tribunal de grande instance de :

(1) Rayer la mention inutile

Paraphes

ARTICLE 1 – LES PARTIES AU CONTRAT

Ci-après désigné(s) «le réservant»,

Et M./Mme

Ci-après désigné(s) «le réservataire»,

Le réservataire pourra substituer dans le bénéfice du présent contrat de réservation toute SCI familiale de son choix.

Sont convenues et arrêtées les conditions de réservation du ou des lots de l'immeuble ci-après désigné, dans le cadre des dispositions en vigueur.

ARTICLE 2 – DÉSIGNATION

Le réservant confère au réservataire, qui accepte, la faculté d'acquérir le bien ci-après désigné, conforme au(x) plan(s) ci-annexé(s).

Programme :

Adresse :

| | | | |
|------|--|-------------------|-------|
| Type | Appartement/villa portant le numéro | du plan, situé au | Étage |
| | Surface habitable | m ² . | |
| | Parking(s) portant le(s) numéro(s) | du plan. | |
| | Emplacement vélo portant le(s) numéro(s) | du plan. | |

Le réservataire reconnaît avoir été informé que l'obligation de réserver pesant sur le réservant n'est pas une obligation de vendre.

Le réservataire reconnaît également au réservant la faculté de renoncer à la vente dans le cas où l'évolution, du projet ou de ses conditions financières, ne permettrait plus à ce dernier de réaliser la vente aux conditions stipulées dans le présent acte.

ARTICLE 3 – CONDITIONS GÉNÉRALES

La vente, si elle se réalise, aura lieu en l'état futur d'achèvement conformément aux dispositions de la Loi n° 67-3 du 3 Janvier 1967 modifiée, et du décret n° 67-1166 du 22 Décembre 1967, modifié, pris pour son application, actuellement codifiés sous les articles suivants : article 1601-1, 1601-3 et 1601-4 du Code Civil, articles L 261-9 à L 261-22, R 261-1 à R 261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment sous celles indiquées ci-dessous.

Les biens et droits immobiliers sont vendus dans leur état futur d'achèvement et seront livrés conformes aux plans et à la notice technique sommaire déposés au rang des minutes du notaire de l'opération, sous réserve des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter à la construction pour répondre aux contraintes techniques.

Les conventions résultant des présentes annulent et remplacent toutes autres ayant pu intervenir antérieurement entre les cocontractants, il en est ainsi notamment des dispositions et informations des documents de commercialisation présentées préalablement à la signature des présentes, ainsi que de tout contrat préliminaire éventuellement en contradiction avec les présentes que les cocontractants déclarent désormais nulles et non avenues: seules celles résultant des présentes constituent la loi des parties.

Le réservant

conservera la qualité de maître de l'ouvrage à l'égard des architectes, entrepreneurs et autres techniciens du bâtiment, sans que le réservataire puisse s'immiscer dans la conduite des travaux et il aura le pouvoir de passer après la vente toutes conventions d'aliénations, de constitutions de servitudes et plus généralement tous pouvoirs de disposition et d'acquisition en vue de parvenir à la construction de l'immeuble désigné dans l'exposé qui précède.

Le réservataire

- sera propriétaire par le seul fait de la signature de l'acte de vente, des ouvrages alors existants ;
- deviendra propriétaire des ouvrages à venir, au fur et à mesure de leur exécution ; en aura la jouissance à l'achèvement de ses locaux;
- acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes les charges afférentes au bien vendu ;
- acquittera les droits, taxes et honoraires, et d'une manière générale, tous les frais entraînés par la vente et ceux afférents aux prêts sollicités par lui.

ARTICLE 4 – DATE PRÉVISIONNELLE D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX

Date prévisionnelle :

(Achèvement au sens de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Ce délai pourra être prorogé de plein droit de la durée d'interruption pour cas d'intempéries, grèves, défaillances d'entreprises ou événements constituant un cas de force majeure.

ARTICLE 5 – DATE PRÉVISIONNELLE DE CONCLUSION DE LA VENTE

De 6 mois à compter du (Date de réservation)
(Conformément à l'article R 261-26 du code de la construction et de l'habitation)

ARTICLE 6 – PRIX DE VENTE

Le prix de vente total, non révisable, (appartement + lot annexe) consenti et accepté par les parties, T.V.A au taux en vigueur comprise, est fixé à : euros (en chiffres)
euros (en lettres) .

Le prix de vente ci-dessus stipulé s'applique :

- A l'appartement à hauteur de euros.

- Au(x) parking(s) à hauteur de euros.

Dans le cas où le taux de TVA serait modifié, le prix de vente subirait automatiquement l'incidence de cette modification.

Ce prix ne tient pas compte des frais, qui seront à la charge du réservataire, tels que précisés à l'article 12 ci-après.

Frais des intermédiaires :

Conformément aux dispositions de l'article 199 Novovicies, § XBis du Code général des impôts, une estimation du montant des frais et commissions directs et indirects effectivement imputés ainsi que leur part dans le prix de revient sont communiquées à l'acquéreur lors de la signature du contrat prévu à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation. Le montant définitif de ces frais et commissions figure dans l'acte authentique d'acquisition du logement.

Conformément à l'article 1 du décret n°2019-1426 en date du 20 décembre 2019 « I. - Pour l'application du X bis de l'article 199 novovicies du code général des impôts, le montant hors taxe des frais et commissions directs et indirects imputés au titre d'une même acquisition de logement ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue au même article par les personnes mentionnées au premier alinéa du même X bis ne peut excéder 10 % du prix de revient, défini au V de ce même article, de ce même logement. ».

Résidence Principale

Investissement locatif sous dispositif PINEL

Autres

Ces frais et commissions, effectivement imputés et à la charge exclusive de la société venderesse, sont estimés à €
(%HT x Prix de vente TTC immo) représentant « % du prix de revient » (montant honoraires HT / prix TTC immo + frais de notaire).

La société venderesse indique que le prix comprend l'ensemble de ces frais directs et indirects, ce prix est ferme et définitif quelle que soit la destination du logement.

ARTICLE 7 – GESTION-SYNDIC

Le réservant s'engage à mettre en place un Syndic qui sera Sporting Gestion – 272 route de Launaguet – 31200 TOULOUSE (carte professionnelle n°416).

Le montant du loyer brut indicatif (hors charges) est de €.

ARTICLE 8 – FINANCEMENT – CONDITIONS SUSPENSIVES

1/ Condition suspensive de financement au profit du réservataire ou renonciation par lui à la condition suspensive de financement (Sélection à effectuer entre le 1-1 (condition suspensive de financement) ou le 1-2 (absence de condition suspensive de financement) ci-après)

1-1 Prêts sollicités par le réservataire

Le réservataire déclare avoir l'intention de solliciter un ou plusieurs prêts pour le financement du bien ci-dessus désigné. Pour partie de ses deniers personnels, et /ou, à l'aide d'un ou plusieurs emprunts :

- Somme correspondant au montant des deniers personnels apportés €
 - Somme correspondant au montant de l'emprunt contracté €
- Durée de l'emprunt : ans
- Taux %
- Nom de la Banque, Prêteur :

Il s'engage à déposer auprès de ou des organismes prêteurs de son choix, toutes les pièces nécessaires à l'établissement du dossier de demande de prêt, et ce, au plus tard dans un délai de 15 jours après la contre signature des présentes. Le réservataire s'engage également à obtenir un accord ou un refus de financement dans un délai de 45 jours et à le justifier au réservant par un écrit émanant d'un organisme prêteur. En cas d'accord de financement, le réservataire s'engage à mettre tout en oeuvre aux bonnes fins de l'édition des offres de prêt et à les accepter.

Le réservataire supportera l'ensemble des charges financières et autres de ses emprunts.

Si ce ou ces prêts n'ont pas été obtenus dans les délais impartis pour la signature de l'acte authentique de vente, le présent contrat préliminaire de réservation sera considéré comme nul et non avenue.

Pour le cas où ce ou ces prêts n'auraient pas été obtenus, le dépôt de garantie sera restitué au réservataire s'il adresse au réservant par lettre recommandée avec accusé de réception une demande de remboursement justifiant de la non obtention de son prêt par deux attestations de banque :

- l'une indiquant qu'il a déposé son dossier de prêt dans le délai imparti ci-dessus ;
- l'autre justifiant du refus de ce prêt.

Cette demande devra être adressée au réservant dans les quinze jours de la notification du refus de prêt.

1-2 Absence de prêt sollicité par le réservataire

Le réservataire déclare ne pas avoir l'intention pour financer l'acquisition des locaux réservés de solliciter de prêt.

En conséquence, il déclare ne pas soumettre la réalisation des présentes à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt et à apposer ci-après la mention manuscrite prévue par la Loi :

« Je soussigné(e) M./Mme déclare effectuer cette acquisition sans recourir à aucun prêt. Je reconnais avoir été informé(e) que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir de la condition suspensive de son obtention prévue par la Loi n° 79 - 596 du 13 Juillet 1979 ».

(Cette mention manuscrite doit être portée ci-après par chacun des réservataires suivie de la signature de chaque **réservataire** correspondant)

| |
|--|
| |
| |

2/ Autres conditions suspensives

Le présent contrat de réservation est soumis également aux conditions suspensives ci-après :

- signature de l'acte authentique d'acquisition par le réservant de l'assiette foncière du projet susvisé,
- obtention du permis de construire autorisant la construction de l'ensemble immobilier susvisé,
- absence de recours des tiers contre ledit permis de construire et absence de retrait dans les délais légaux.

ARTICLE 9 – PAIEMENT DU PRIX

En conformité avec les dispositions de l'article R.261.14 du code de la construction et de l'habitation.

Le prix sera payable en fonction de l'avancement des travaux de la façon suivante :

| | | |
|-----------------------------------|-----|-------------|
| Signature de l'acte authentique | 30% | 30% |
| Achèvement des fondations | 5% | 35% |
| Achèvement du plancher bas du RDC | 30% | 65% |
| A la mise hors d'eau | 5% | 70% |
| A la mise hors d'air | 15% | 85% |
| Achèvement des travaux | 10% | 95% |
| Livraison - Remise des clés | 5% | 100% |

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 l'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 société vendeuse sera de plein droit, et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, passible d'un intérêt calculé à raison de 1% (un pour cent) par mois de retard, tout mois commencé étant compté comme entier. Les autorisations d'appels de fonds seront envoyées aux acquéreurs après le passage de l'acte. Ces autorisations devront nous être renvoyées dûment signées par retour du courrier.

Les fonds seront ensuite demandés selon l'avancement des travaux et conformément à la grille ci-dessus.

ARTICLE 10 – TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUEREURS

La possibilité de réaliser des travaux modificatifs est subordonnée à l'accord exprès du réservant ou Maître d'Ouvrage qui pourra le cas échéant, les refuser, notamment en raison des contraintes techniques ou de chantier, et du stade d'avancement des travaux. La réalisation des travaux modificatifs ne pourra être engagée qu'après accord écrit du réservataire sur les devis chiffrés et plans qui lui auront été soumis (soit après réception d'un devis daté, signé et revêtu de la mention « Bon pour accord », ainsi que des plans signés).

En outre, le réservataire déclare être parfaitement informé du fait qu'un acompte d'un montant maximum de 30% du montant total des travaux modificatifs toutes taxes comprises lui sera demandé au moment de la validation des devis.

Pour le cas où des modifications seraient entreprises dans les lots réservés, conformément aux stipulations ci-dessus, le réservataire s'engage à en assumer l'entière responsabilité et à en régler l'intégralité du coût. De même, la livraison des locaux concernés pourra être retardée, sans aucune pénalités ni indemnités de retard pour le réservant, si la réalisation des modifications demandées engendrent des délais d'exécution supplémentaires par rapport au délai prévisionnel de livraison indiqué aux présentes.

La signature du contrat préliminaire ne constituant qu'un contrat de réservation pur et simple et non un transfert de propriété, le réservataire devrait assumer en tout état de cause le coût des modifications et de la remise en état initial des lots modifiés, s'il ne donnait pas suite à sa réservation, et ce, même en cas de non réalisation de la condition suspensive de prêt stipulée éventuellement aux présentes.

Toute ouverture de dossier de travaux modificatifs ou supplémentaires fera l'objet d'une facturation forfaitaire d'honoraires de SIX CENTS EUROS Toutes Taxes Comprises (600 € TTC). Etant ici précisé que ce montant comprend les frais de suivi du dossier TMA facturés par le maître d'oeuvre, ainsi que les frais de dossier TMA facturés par l'architecte, pour reprise des plans de vente et des plans d'exécution.

ARTICLE 11-1 – DÉPÔT DE GARANTIE (CHÈQUE)

La somme versée ce jour, est égale à _____ euros par chèque n° _____ sur
la banque _____ constitue un
dépôt de garantie indisponible, incessible et insaisissable, chez le notaire ci-dessous désigné.
A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité des locaux réservés au profit du réservataire, celui-ci constitue
aujourd'hui même un dépôt du montant figurant ci-dessus.

ARTICLE 11-2 – DÉPÔT DE GARANTIE (VIREMENT)

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité des fractions réservées au profit du réservataire, celui-ci s'engage à
verser dans le délai de dix jours à compter de la signature des présentes, la somme de :

€

Par virement sur le compte auprès de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, par de la comptabilité de la Société Civile Professionnelle

ci-dessous identifié :

Code banque :
Code guichet :
Numéro de compte :
Clé RIB :
Code IBAN :
Code BIC :

Cette somme n'excède pas cinq pour cent du prix ci-après fixé.

Un duplicata des présentes sera remis au dépositaire, lequel devra remettre un reçu au réservataire pour l'application des dispositions qui seront ci-
après établies quant à l'indisponibilité du dépôt de la cessation de celui-ci.

Faute par le réservataire de ne pas avoir exécuté l'obligation de virement dans le délai qui lui était imparti, ou si la somme n'est pas comptabilisée
dans le délai indiqué ci-dessus sur le compte susvisé, le réservant pourra, si bon lui semble, notifier au réservataire par lettre recommandée avec
accusé de réception, son intention de faire jouer la clause résolutoire.

L'intention du réservant pourra être manifestée également par la signification par acte d'huissier.

La notification ou signification faite par le réservant au réservataire entrainera ipso facto, la résolution rétroactive du présent contrat.

Cette notification ou signification pourra intervenir sans mise en demeure préalable.

Les fonds déposés en garantie sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion de l'acte de vente (sauf réalisation des
hypothèses prévues au 2/ et 3/ ci-dessous) ;

1. ils s'imputeront sur le prix de vente, si celle-ci se réalise, et ce, lors du premier versement ;
2. ils seront restitués au réservataire dans les cas prévus par l'article R 261-31 et textes subséquents ;
3. ils seront acquis de plein droit au réservant à titre de dommages et intérêts, si le réservataire ne signe pas le contrat authentique de vente, pour
une ou des raisons autres que celles indiquées au 2/ ci-dessus.

Le réservataire autorise expressément par les présentes, le dépositaire à verser le dépôt de garantie entre les mains du réservant, sur la seule
signature de ce dernier et contre justification de la carence du réservataire constatée comme il est prévu au troisième alinéa de l'article précédent.

ARTICLE 12 – FRAIS

Le réservataire déclare être informé de l'obligation qu'il aura d'acquitter en sus du prix de vente fixé dans la fiche particulière, les frais suivants :

- les frais d'acte de vente et des formalités y afférentes (frais d'acte, frais d'acte de prêt,...);
- la quote-part lui incombant dans l'établissement de l'Etat Descriptif de Division-Règlement de Copropriété,
- les frais éventuels de prêts qu'il aura sollicités ;
- les frais liés aux modifications qu'il aura éventuellement demandées.

ARTICLE 13 – TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

L'entrée en jouissance de l'appartement habitable est subordonnée au paiement intégral du prix convenu.

La notification de la mise à disposition des locaux entraîne l'exigibilité du solde du prix conformément à l'article R261-14 du code de la construction et de l'habitation.

Le Réservant informe les Réservataires que le notaire en charge du programme pourra notifier aux Réservataires le projet d'acte de vente définitif avec les pièces devant lui être remises par **voie électronique**.

À cette fin :

- Le Réservataire déclare accepter recevoir par voie électronique ledit projet d'acte de vente ainsi que l'ensemble des pièces devant lui être remises à l'adresse email suivante :

Le Réservataire déclare refuser la notification du projet d'acte de vente par voie électronique et à cet effet coche la case suivante :

- Le co réservataire déclare accepter recevoir par voie électronique ledit projet d'acte de vente ainsi que l'ensemble des pièces devant lui être remises à l'adresse email suivante :

Le Co Réservataire déclare refuser la notification du projet d'acte de vente par voie électronique et à cet effet coche la case suivante :

ARTICLE 14 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile :

« le réservant » en son siège social, « le réservataire » en son domicile.

| | | |
|--------|----|----------------------------|
| Fait à | le | pour le(s) Réservataire(s) |
| Fait à | le | pour le(s) Réservataire(s) |
| Fait à | le | pour le Réservant |

Signatures précédées de la mention «lu et approuvé»

Le(s) Réservataire(s)

Le Réservant

DISPOSITIONS LÉGALES

1) Extraits du Code de la Construction et de l'Habitation

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 ce délai excède deux ans.

Article R 261- 29

Le dépôt de garantie est fait sur un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez le 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 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 du 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 de l'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%

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

Article R 261-9

Modifié par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 80 JORF 16 juillet 2006

Lorsque l'un quelconque des locaux composant un immeuble a été vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement, la vente, après achèvement, d'un local compris dans cet immeuble est assujettie aux dispositions de l'article 1646-1 du code civil, reproduit à l'article L. 261-6 du présent code. Toutefois, l'action éventuellement née en application dudit article ne peut être exercée par les acquéreurs successifs qu'à l'encontre du vendeur originaire.

Article R 261-22

Modifié par LOI n°2009-526 du 12 mai 2009 - art. 11

Un décret en Conseil d'Etat fixe en tant que de besoin les modalités d'application du présent chapitre, et notamment les conditions dans lesquelles les personnes obligées à garantie par application des articles L. 111-13, L. 111-18, L. 261-5 et L. 261-6 peuvent être tenues de se prémunir contre les conséquences pécuniaires qui peuvent résulter de cette garantie.

Article R 261-1

Modifié par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 80 JORF 16 juillet 2006

Ainsi qu'il est dit à l'article 1601-1 du code civil :

« La vente d'immeuble à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat. Elle peut être conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement.»

Article R 261-24

Version en vigueur au 6 avril 2010, depuis le 1 octobre 2007 Modifié par Décret n°2007- 18 du 5 janvier 2007 - art. 16 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

La garantie d'achèvement ou de remboursement prend fin à l'achèvement de l'immeuble. Cet achèvement résulte soit de la déclaration certifiée par un homme de l'art, prévue à l'article L. 462-1 du code de l'urbanisme, soit de la constatation par une personne désignée dans les conditions prévues par l'article R. 261-2.

Article L271-1

Modifié par LOI n°2015-990 du 6 août 2015 - art. 210

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

Article L271-2 alinéas 1 et 2

Modifié par LOI n°2015-990 du 6 août 2015 - art. 210

Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date

2) Extrait du code civil :

Article 1601-1

La vente d'immeubles à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat. Elle peut être conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement.

Article 1601-3

Créé par Loi n°67-3 du 3 janvier 1967 - art. 1 JORF 4 janvier 1967 en vigueur le 1er juillet 1967

La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux.

Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

Article 1601-4

En vigueur depuis le 9 Juillet 1967

La cession par l'acquéreur des droits qu'il tient d'une vente d'immeuble à construire substitue de plein droit le cessionnaire dans les obligations de l'acquéreur envers le vendeur. Si la vente a été assortie d'un mandat, celui-ci se poursuit entre le vendeur et le cessionnaire.

Ces dispositions s'appliquent à toute mutation entre vifs, volontaire ou forcée, ou à cause de mort.

Extrait article 1642-1

Le vendeur d'immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration du délai de un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction alors apparents.

postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à

la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Extrait article 1648 alinéa 2

Dans le cas prévu à l'article 1642-1, l'action doit être introduite à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur ne peut être déchargé des vices apparents.

DISPOSITIONS LÉGALES

3) Démarche à domicile extrait du Code de la Consommation

Article L121-16

Au sens de la présente section, sont considérés comme :

1° « Contrat à distance » tout contrat conclu entre un professionnel et un consommateur, dans le cadre d'un système organisé de vente ou de prestation de services à distance, sans la présence physique simultanée du professionnel et du consommateur, par le recours exclusif à une ou plusieurs techniques de communication à distance jusqu'à la conclusion du contrat ;

2° « Contrat hors établissement » tout contrat conclu entre un professionnel et un consommateur :

a) Dans un lieu qui n'est pas celui où le professionnel exerce son activité en permanence ou de manière habituelle, en la présence physique simultanée des parties, y compris à la suite d'une sollicitation ou d'une offre faite par le consommateur ;

b) Ou dans le lieu où le professionnel exerce son activité en permanence ou de manière habituelle ou au moyen d'une technique de communication à distance, immédiatement après que le consommateur a été sollicité personnellement et individuellement dans un lieu différent de celui où le professionnel exerce en permanence ou de manière habituelle son activité et où les parties étaient, physiquement et simultanément, présentes ;

c) Ou pendant une excursion organisée par le professionnel ayant pour but ou pour effet de promouvoir et de vendre des biens ou des services au consommateur ; 3° « Support durable » tout instrument permettant au consommateur ou au professionnel de stocker des informations qui lui sont adressées personnellement afin de pouvoir s'y reporter ultérieurement pendant un laps de temps adapté aux fins auxquelles les informations sont destinées et qui permet la reproduction à l'identique des informations stockées.

Article L121-17

I.- Préalablement à la conclusion d'un contrat de vente ou de fourniture de services, le professionnel communique au consommateur, de manière lisible et compréhensible, les informations suivantes : 1° Les informations prévues aux articles L. 111-1 et L. 111-2 ; 2° Lorsque le droit de rétractation existe, les conditions, le délai et les modalités d'exercice de ce droit ainsi que le formulaire type de rétractation, dont les conditions de présentation et les mentions qu'il contient sont fixées par décret en Conseil d'Etat ;

Article L121-18

Dans le cas d'un contrat conclu hors établissement, le professionnel fournit au consommateur, sur papier ou, sous réserve de l'accord du consommateur, sur un autre support durable, les informations prévues au I de l'article L. 121-17. Ces informations sont rédigées de manière lisible et compréhensible.

Article L121-18-1

Le professionnel fournit au consommateur un exemplaire du contrat conclu hors établissement, sur papier signé par les parties ou, avec

l'accord du consommateur, sur un autre support durable, confirmant l'engagement exprès des parties. Ce contrat comprend, à peine de nullité, toutes les informations mentionnées au I de l'article L. 121-17. Le contrat mentionne, le cas échéant, l'accord exprès du consommateur pour la fourniture d'un contenu numérique indépendant de tout support matériel avant l'expiration du délai de rétractation et, dans cette hypothèse, le renoncement de ce dernier à l'exercice de son droit de rétractation. Le contrat est accompagné du formulaire type de rétractation mentionné au 2° du I de l'article L. 121-17.

Article L121-18-2

Le professionnel ne peut recevoir aucun paiement ou aucune contrepartie, sous quelque forme que ce soit, de la part du consommateur avant l'expiration d'un délai de sept jours à compter de la conclusion du contrat hors établissement.

Article L121-19

Lorsque le contrat est conclu à distance, le professionnel fournit au consommateur, de manière lisible et compréhensible, les informations prévues au I de l'article L. 121-17 ou les met à sa disposition par tout moyen adapté à la technique de communication à distance utilisée.

Article L121-21-2

Le consommateur informe le professionnel de sa décision de rétractation en lui adressant, avant l'expiration du délai prévu à l'article L. 121-21, le formulaire de rétractation mentionné au 2° du I de l'article L. 121-17 ou toute autre déclaration, dénuée d'ambiguïté, exprimant sa volonté de se rétracter.

Le professionnel peut également permettre au consommateur de remplir et de transmettre en ligne, sur son site internet, le formulaire ou la déclaration prévus au premier alinéa du présent article. Dans cette hypothèse, le professionnel communique, sans délai, au consommateur un accusé de réception de la rétractation sur un support durable. La charge de la preuve de l'exercice du droit de rétractation dans les conditions prévues au présent article pèse sur le consommateur.

Article L121-21-4

Lorsque le droit de rétractation est exercé, le professionnel est tenu de rembourser le consommateur de la totalité des sommes versées, y compris les frais de livraison, sans retard injustifié et au plus tard dans les quatorze jours à compter de la date à laquelle il est informé de la décision du consommateur de se rétracter.

Article L121-26

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 que ce soit, 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.

DISPOSITIONS LÉGALES

Article L121-27

Modifié par LOI n°2014-344 du 17 mars 2014 - art. 9 (V)

En temps utile et avant qu'il ne soit lié par un contrat, le consommateur reçoit des informations dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat et portant sur :

- 1° L'identité et les coordonnées du professionnel et de toute personne agissant pour son compte ;
- 2° Les informations relatives aux produits, instruments et services financiers proposés ;
- 3° Le droit de rétractation ;
- 4° Les conditions contractuelles, notamment tarifaires, et les modalités ainsi que le lieu de conclusion du contrat ;
- 5° La loi applicable au contrat et la juridiction compétente.

Les informations communiquées par le fournisseur au consommateur sur les obligations contractuelles sont conformes à la loi applicable au contrat en cas de conclusion de celui-ci.

Ces informations, dont le caractère commercial doit apparaître sans équivoque, sont fournies de manière lisible et compréhensible par tout moyen adapté à la technique de communication à distance utilisée.

Le présent article est applicable sans préjudice de l'application des obligations législatives et réglementaires spécifiques à chaque produit, instrument financier ou service proposé.

Le décret en Conseil d'Etat mentionné au premier alinéa fixe également les modalités particulières applicables en cas de communication par téléphonie vocale.

Article L121-28

Le consommateur reçoit, par écrit ou sur un autre support durable à sa disposition et auquel il a accès en temps utile et avant tout engagement, les conditions contractuelles ainsi que les informations mentionnées à l'article L.121-27. Elles sont fournies au consommateur conformément aux dispositions législatives et réglementaires spécifiques à chaque produit, instrument financier ou service proposé.

Le fournisseur exécute ses obligations de communication immédiatement après la conclusion du contrat, lorsque celui-ci a été conclu à la demande du consommateur en utilisant une technique de communication à distance ne permettant pas la transmission des informations précontractuelles et contractuelles sur un support papier ou sur un autre support durable. Dans ce cas et lorsque le contrat porte sur une opération mentionnée au premier alinéa de l'article L. 311-42, le fournisseur n'est tenu de communiquer au consommateur que les seules informations contractuelles. A tout moment au cours de la relation contractuelle, le consommateur a le droit, s'il en fait la demande, de recevoir les conditions contractuelles sur un support papier. En outre, le consommateur a le droit de changer les techniques de communication à distance utilisées, à moins que cela ne soit incompatible avec le contrat à distance conclu ou avec la nature du service financier fourni.

BON DE RETRACTION

(Articles L271-1 du CCH)

Compléter et signer ce formulaire
L'envoyer par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse ci-dessous.
L'expédier au plus tard le dixième jour à partir de la date de réception.

Je/nous soussigné(e)(s) :
déclar(e)(ons) annuler la réservation ci – après :
Date de la réservation :
Résidence :
N° lot :
Date et signature du (des) acquéreur(s):

A adresser au promoteur