

CONTRAT PRELIMINAIRE A UN CONTRAT DE
VENTE EN L'ETAT D'ACHEVEMENT D'UN LOGEMENT

LOT N°

Résidence « RIVERTE »
ZAC de la Jaguère, îlots 6 bis et 12 bis à REZE

INVESTISSEUR



ENTRE LES SOUSIGNES

La Société Coopérative d'Intérêt Collectif à loyer modéré LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE-ATLANTIQUE, Société à capital variable, siège social sis Allée Jean Raulo 44 814 SAINT-HERBLAIN, immatriculée au RCS de NANTES sous le n° 869 800 359, représentée par Mickaël HARDOUIN en qualité de Directeur,

Ci-après dénommée « **LE RESERVANT** ».
D'UNE PART,

ET

RESERVATAIRE

Nom : _____

Nom de jeune fille : _____

Prénom : _____

Adresse : _____

Adresse mail : _____

Tél. domicile : _____

Tél. portable : _____

Profession : _____

Date et lieu de naissance : _____

CO-RESERVATAIRE

Nom : _____

Nom de jeune fille : _____

Prénom : _____

Adresse : _____

Adresse mail : _____

Tél. domicile : _____

Tél. portable : _____

Profession : _____

Date et lieu de naissance : _____

SITUATION FAMILIALE

☐ Célibataire(s) ☐ Concubinage ☐ PACSé(s) le _____

☐ Divorcé(s) le _____ ☐ En instance de divorce

☐ Marié(s) à : _____ Le : _____

Régime matrimonial : _____ (obligatoire) Nbre enfants à charge : _____

Pour les personnes physiques, joindre obligatoirement la photocopie de la carte d'identité ou du passeport.

Ci-après dénommé(e)(s) « **LE RESERVATAIRE** ».
D'AUTRE PART.

PREAMBULE

Les conditions d'accèsion à la propriété de ces logements, revêtent, pour le réservant en sa qualité de Coopérative HLM, un caractère social. Le protocole d'accord conclu le 28 mars 2002 entre la Fédération des coopératives HLM et le secrétariat d'Etat au logement prévoit que :

- les coopératives ne peuvent vendre des logements qu'à des ménages respectant les plafonds de ressources requis par les prêts PLI (Prêt Locatif Intermédiaire), 10 % des ménages devant être sous les plafonds des prêts PAS (Prêt Accession Sociale).
- L'achat dans le cadre de la loi « PINEL » est autorisé (cf article 12).

La loi du 10 septembre 1947, dans son article 3, prévoit :

« Les coopératives ne peuvent admettre les tiers non sociétaires à bénéficier de leurs services ».

Chaque réservataire devra à ce titre, se porter acquéreur d'une action, d'un montant de 16 €, dès la signature du présent contrat, par chèque libellé au nom de La Maison Familiale de Loire-Atlantique.

ARTICLE 1ER – OBJET DU CONTRAT

Le RESERVANT envisage de réaliser l'opération de construction désignée à l'article 2 ci-après. Le RESERVATAIRE entend acquérir dans cet ensemble le bien désigné à ce même article 2.

Le RESERVANT s'oblige envers le RESERVATAIRE, qui accepte l'engagement, à lui offrir, dans le cas où viendrait à être réalisée l'opération définie ci-dessous, la faculté d'acquérir les locaux désignés ci-après en leur état futur d'achèvement, tels qu'ils résultent de la note technique et du plan annexé.

Le présent contrat est passé conformément aux dispositions des articles L 261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, relatifs à la vente en l'état futur d'achèvement.

Il est expressément stipulé par le RESERVANT, ce dont le RESERVATAIRE lui donne acte, qu'il conserve la faculté de décider de ne pas réaliser l'opération précitée, notamment dans les cas suivants, ceux-ci n'étant pas limitatifs :

- Si les conditions de prix de revient n'étaient pas compatibles avec le prix prévisionnel de vente.
- Si le maintien du délai de livraison était rendu impossible.
- Si la pré-commercialisation n'atteint pas quarante pour cent (40 %) du chiffre d'affaires.

Dans le cas où l'opération ne s'effectuerait pas, le dépôt de garantie serait restitué au RESERVATAIRE, le présent contrat étant considéré comme résolu.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DES BIENS RESERVES

A Rezé (44 400), ZAC de Jaguère, îlots 6 bis et 12 bis, Avenue Willy Brandt, la société MFLA (le réservant) projette de réaliser avec LNH (La Nantaise d'Habitation), dans le cadre d'un groupement de commandes un ensemble immobilier à usage d'habitation comprenant 109 logements (95 collectifs et 14 individuels) et un parking en sous-sol de 114 places.

Les permis de construire relatifs à cette opération ont été obtenus le 13 décembre 2017 et portent les numéros PC4414317Y1099 et PC 4414317Y1100.

DESIGNATION

Logement n°.....

Parking n°

Étage

Surface habitable : m² environ

Terrasse : m² environ

Loggia : m² environ

Rangement :m² environ

COMPOSITION DES LIEUX

..... Pièces principales

..... Salle(s) d'eau

..... Cuisine

..... Dégagement(s)

..... Salle(s) de bains

.....Terrasse / Loggia

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

Les plans visés ci-annexés sont susceptibles de recevoir des modifications de détail jusqu'à mise au point des plans d'exécution avec les entreprises.

Il est expressément convenu qu'une tolérance de surface est admise lors de l'exécution des travaux et que les différences inférieures à 5% par rapport à la surface habitable du bien vendu ne pourront fonder aucune réclamation.

Il est convenu que le RESERVANT pourra apporter aux plans et descriptifs les modifications imposées par l'administration ou toute modification non substantielle qui s'avérerait nécessaire. Le RESERVANT pourra, de même, consentir au profit des tiers, collectivités ou services publics, toute servitude qui s'avérerait nécessaire.

Toutefois, en cas de modifications substantielles du programme immobilier, le RESERVANT s'engage à informer le RESERVATAIRE par lettre de recommandée avec accusé de réception au plus tard 30 jours à compter de la survenance de la modification.

Le RESERVATAIRE dispose alors d'un délai de 15 jours à compter de la réception de ladite lettre pour notifier sous la même forme au RESERVANT :

- Soit sa volonté de maintenir sa réservation ;
- Soit sa volonté d'y renoncer. Dans ce cas, le dépôt de garantie lui sera restitué dans le délai maximum d'un mois à l'exclusion de toute autre indemnité à quelque titre que ce soit.

Le RESERVATAIRE déclare avoir parfaite connaissance de l'implantation de l'opération et de son environnement pour s'être rendu sur les lieux.

ARTICLE 3 – QUALITE DE LA CONSTRUCTION

Celle-ci résulte de la notice descriptive sommaire des parties privatives et communes de l'ensemble immobilier, annexée au présent contrat et dont le RESERVATAIRE reconnaît avoir pris connaissance.

ARTICLE 4 – DELAI DE SIGNATURE DE L'ACTE NOTARIE

La signature de l'acte notarié de vente en l'état futur d'achèvement devra intervenir en l'étude de **Maître Pierre Villatte, Office Notarial Rezé Bouguenais :**

- pour les réservataires ayant conclu le présent contrat de réservation avant le commencement des travaux de construction de l'immeuble : au plus tard douze (12) mois après la déclaration d'ouverture de chantier,

- et pour les réservataires ayant conclu le présent contrat de réservation après le commencement des travaux de construction de l'immeuble : au plus tard douze (12) après la conclusion des présentes.

Faute par le RESERVATAIRE d'avoir signé l'acte à la date fixée par le RESERVANT, et sauf résiliation amiable, sommation sera faite au RESERVATAIRE huit jours à l'avance de se présenter au jour et heure fixés à l'Etude du Notaire du RESERVANT, le défaut de régularisation de l'acte rendant au RESERVANT sa pleine et entière liberté.

Toutefois, au cas où le report de la date de signature à une date ultérieure serait accepté par le RESERVANT, le prix total indiqué ci-après serait augmenté d'une indemnité compensatrice calculée prorata temporis au taux de 1 % par mois, sauf renonciation unilatérale expresse du RESERVANT.

Les frais et honoraires de l'acte notarié seront à la charge du RESERVATAIRE, ainsi que la quote-part afférente au montage juridique de l'opération (actes de dépôt de pièces et de leurs suites, règlement de copropriété, état descriptif de division, création d'une association syndicale...).

ARTICLE 5 – DELAI DE LIVRAISON

L'achèvement du lot réservé est prévu pour le 1er semestre 2022, sous réserve d'un lancement des travaux au 2ème semestre 2019 au plus tard.

Il sera toutefois stipulé dans l'acte de vente que cette date pourra être reportée en fonction du nombre de jours correspondant, notamment :

- Aux intempéries empêchant les travaux, selon la réglementation des chantiers de bâtiments et de VRD,
- Aux grèves générales ou partielles affectant le chantier ou les entreprises fournisseurs,
- Aux retards consécutifs aux liquidations de biens ou aux admissions aux bénéfices du règlement judiciaire affectant les entreprises réalisant le chantier ou les fournisseurs,
- Aux injonctions administratives de suspendre ou d'arrêter les travaux,
- Et, d'une façon générale, aux cas fortuits et de force majeure.

ARTICLE 6 - PRIX

La valeur des biens sus indiqués est la suivante :

Le prix Hors Taxes s'élève à _____ € HT (en chiffres)
_____ **Hors Taxes (en toutes lettres).**

La TVA applicable à l'opération sera celle en vigueur au jour de la signature de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement. En cas de modification légale en matière de TVA, d'impôt ou autre taxe frappant les éléments constitutifs du prix, ce dernier sera ajusté en conséquence à la charge du réservataire lors de la vente, le prix hors taxes étant ferme et définitif.

Le présent contrat est conclu à un prix, TVA au taux de 20 % comprise, de :

_____ € TTC (en chiffres)
_____ Toutes Taxes Comprises (en toutes lettres).

Les frais de notaire à la signature du contrat de vente en l'état futur d'achèvement seront supportés par le RESERVATAIRE et n'apparaissent pas dans le total à financer.

Païement du prix

Ce prix sera payable conformément à l'échelonnement suivant :

		Cumul
▪ A la signature de l'acte authentique	20 %	20%
▪ A l'achèvement des fondations	10%	30%
▪ A l'achèvement du plancher haut du RDC	10%	40%
▪ A l'achèvement du plancher haut du dernier niveau	10%	50%
▪ A la mise hors d'eau et hors d'air	15%	65%
▪ A l'achèvement des cloisons sèches	20%	85%
▪ A l'achèvement du logement	10%	95%
▪ A la livraison du logement	5%	100%

Étant précisé que conformément à la loi, l'échelonnement du paiement du prix n'excède pas :

- 35% à l'achèvement des fondations,
- 70% à la mise hors d'eau,
- 95% à l'achèvement de l'immeuble.

Les fractions payables en fonction de l'état d'avancement de travaux atteint au jour de la notification du projet de vente seront exigibles lors de la signature de l'acte authentique de vente.

ARTICLE 7 – DEPOT DE GARANTIE

A la garantie de la présente réservation, le RESERVATAIRE remet, ce jour, à La Maison Familiale de Loire-Atlantique un chèque, à l'ordre de **Maître Pierre Villatte, Office Notarial Rezé Bouguenais**, notaire, d'un montant de :

1 000€

La somme déposée au titre de dépôt de garantie est indisponible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente (sauf résiliation des hypothèses prévues aux b) et c) ci-dessous).

Il est précisé qu'elle :

- a) S'imputera sur le prix de vente si celle-ci se réalise,
- b) Sera restituée, sans indemnité de part ni d'autre, au RESERVATAIRE dans les trois mois de la demande dans les cas prévus à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation reproduit ci-dessous à l'article 10, ou si la condition suspensive prévue à l'article 8 ne se réalise pas,
- c) Sera acquise au RESERVANT qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le RESERVATAIRE ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celle indiquée au b) du présent article.

ARTICLE 8 – ARTICLES R 261-28 A R 261-31 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Conformément à la réglementation en vigueur, les articles R 261-28 à R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation sont reproduits ci-dessous :

Article R 261-28

Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 p. 100 du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2 p. 100 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 à un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou un établissement spécialement 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 p. 100 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 p. 100 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 dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 p. 100.

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

Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois (3) mois à dater de cette demande.

ARTICLE 9 – PRETS SOLLICITÉS PAR LE RESERVATAIRE

Le RESERVATAIRE se propose de demander un prêt :

☐ NON

Le RESERVATAIRE doit en ce cas faire précéder sa signature de la mention manuscrite suivante :

« Je 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 pourrais me prévaloir du bénéfice de la condition suspensive de son obtention prévue au paragraphe 8 et codifiée aux articles L.312-1 et suivants du Code de la consommation. ».

Mention manuscrite du RESERVATAIRE

.....

Mention manuscrite du CO-RESERVATAIRE

.....

☐ OUI

Le RESERVATAIRE déclare que ses ressources lui permettent de solliciter un prêt et qu'il se propose de les contracter à des conditions compatibles avec ses possibilités de remboursement, soit :

Un montant global maximum de

• pour une durée maximum de

• au taux maximum hors assurance de

Organisme prêteur :

- CREDIT MUTUEL ☐
- Autre organisme ☐

Il est précisé que le RESERVATAIRE **entend solliciter tous organismes financiers.**

Le RESERVATAIRE déclare qu'à ce jour, il n'a pas d'autres engagements financiers de nature à s'opposer à ce projet.

Le RESERVATAIRE s'engage expressément à faire toutes démarches nécessaires pour l'obtention de ses prêts.

A cette fin, il s'oblige à déposer ses demandes de prêts dans les trois (3) mois de la réception dudit contrat contresigné par le RESERVANT.

Il devra en justifier par écrit auprès du RESERVANT.

ARTICLE 10 – CONDITIONS SUSPENSIVES

Condition suspensive applicable si le réservataire sollicite le (ou) les prêts indiqués à l'article 7 ci-dessus.

Le présent contrat est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou desdits prêts dans un délai de quatre (4) mois à compter de la réception dudit contrat.

Le RESERVATAIRE s'engage à transmettre au notaire de l'opération, une copie des offres de prêts dès leur acceptation.

Au cas où cette condition ne serait pas réalisée, les parties seraient déliées de leur engagement et le dépôt de garantie serait restitué, sans retenue ni indemnité, au RESERVATAIRE.

NON REALISATION DE LA CONDITION SUSPENSIVE

A défaut d'obtention dans le délai imparti d'une ou plusieurs offres de prêt couvrant le besoin en financement du RESERVATAIRE tel que décrit au plan de financement, le RESERVATAIRE et le RESERVANT se trouveront dégagés de toute obligation, sauf si le RESERVATAIRE justifie pouvoir financer son acquisition par tout autre moyen, auquel cas la condition serait réputée réalisée.

Pour entraîner la caducité des présentes et donner lieu à restitution du dépôt de garantie, la non obtention des prêts devra être notifiée par le RESERVATAIRE au RESERVANT par lettre recommandée.

ARTICLE 11 - CONDITIONS DE LA VENTE

- Le réservataire :
 - supportera et acquittera tous les droits, les taxes, les avances de quote-part de copropriété, les frais de son acte de prêt éventuel et les émoluments des actes notariés,
 - continuera tous les contrats d'abonnements relatifs au bien vendu à compter de la mise à disposition,
 - supportera les impôts et charges afférents à l'immeuble à compter de l'entrée en jouissance.
- Le réservataire s'obligera à exécuter et à respecter toutes les charges et conditions qui découleront du cahier des charges de la division volumétrique si elle s'avère nécessaire, de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé à ce sujet contre le réservant pour quelque cause que ce soit.
- Le réservataire profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'immeuble vendu, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le réservant.
- Le réservant conservera en dépit de la vente, la qualité de Maître de l'ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs, des autres techniciens ou hommes de l'art et de toute administration ou service concédé ainsi que, d'une manière générale, vis-à-vis de tout tiers, et ce jusqu'à l'obtention du certificat de conformité.
En conséquence, il restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour la réception des bâtiments, ainsi que pour demander tout permis modificatif.
Le réservataire s'interdira de s'immiscer dans les opérations de construction à la charge du réservant, et de se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs.
- **En raison des risques inhérents au chantier, le réservataire s'interdit formellement de pénétrer dans l'immeuble en cours de construction objet de la réservation ou dans tout autre immeuble construit par le réservant sans l'autorisation expresse de ce dernier. En toute hypothèse, si un accident se produisait, le réservataire s'engage à en supporter définitivement toutes les conséquences et renonce à exercer quelques recours que ce soit contre le réservant.**

ARTICLE 12 - ACHAT DANS LE CADRE DE LA LOI « PINEL »

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain et l'article R443.34 du CCH permettent aux organismes HLM de réaliser des logements en accession à la propriété destinés à des personnes physiques qui pourront louer ces mêmes logements en bénéficiant du dispositif « PINEL ». Les investisseurs fourniront obligatoirement une attestation de leur part indiquant leur engagement à louer le logement dans le cadre de cette disposition (cf annexe 3).

ARTICLE 13 - CONTRAT D'ASSURANCE - GARANTIES

Le RESERVANT est assurée :

- 1) en responsabilité civile décennale,
- 2) l'assurance dommage ouvrage sera apportée dans le cadre des prestations dues au RESERVATAIRE,

3) la garantie d'achèvement ou de remboursement visée à l'article R261.17 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation sera donnée par un établissement indiqué au dit article du Code (société de garantie SGA HLM).

ARTICLE 14 - NOTIFICATION

Conformément aux dispositions de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le présent contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au RESERVATAIRE. Celui-ci aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de dix jours à compter de la réception de cette lettre.

« Article 1126 du code civil : « Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen ».

L'article 23 de la loi du 12 juillet 1984 disposant que le Notaire en charge du programme devra notifier le projet de contrat de location-accession au réservataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par la présente le réservataire accepte que cette notification lui soit réalisée par recommandé électronique, conformément à l'article 1126 du code civil précité, à l'adresse électronique suivante :
(deux adresses emails distinctes si pluralités d'acquéreurs)

ARTICLE 15 - LITIGES

En cas de litige sur l'interprétation ou pour l'exécution des présentes, les tribunaux du lieu de situation de l'immeuble seront seuls compétents.

ARTICLE 16 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective, ci-dessus indiquée.

Fait en _____ exemplaires, le _____

A _____

LE RESERVANT (1)

LE(S) RESERVATAIRE(S) (1)

(1) Porter la mention manuscrite « lu et approuvé, bon pour réservation ».

Annexe 1 : Plans de commercialisation

Annexe 2 : Notice descriptive

Annexe 3 : Engagement de location « PINEL »

ANNEXE 1 : PLANS DE COMMERCIALISATION

ANNEXE 2 : NOTICE DESCRIPTIVE

ANNEXE 3 : ENGAGEMENT DE LOCATION « PINEL »

ATTESTATION

Je (nous) soussigné (s).....
demeurant à.....,
m'engage(nt) à louer l'appartement objet de la présent réservation dans le cadre du dispositif
« PINEL » réglementé pour les organismes HLM par la loi SRU et l'article R 443.34 du Code de la
Construction et de l'Habitation, en respectant les ressources des futurs locataires et en appliquant
les loyers plafonnés.

Je (nous) m'engage(nt) à fournir à MAISON FAMILIALE DE LOIRE ATLANTIQUE à la livraison la copie
du bail.

FAIT A , LE

SIGNATURE

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 13 du présent contrat de réservation, vous pouvez utiliser le formulaire détachable ci-contre :

✂=====

ANNULATION DU CONTRAT DE RESERVATION

Code de la consommation : articles L. 121-17 2°

CONDITIONS :

* compléter et signer ce formulaire

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

MFLA Impasse Jean Raulo 44800 SAINT HERBLAIN

* **l'expédier au plus tard le 10ème jour à partir du jour de la réception du présent contrat 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 :REZE, RESIDENCE : « RIVERTE ».....

. N° de lot :

* Date du contrat de réservation :.....

* Nom du réservataire :

* Adresse du réservataire :

SIGNATURE DU RESERVATAIRE :

Commentaires :

♦ Le délai de 10 jours commence à courir à partir du lendemain du jour de la réception du présent contrat de réservation. Le 10ème jour est reporté au 1er jour ouvrable suivant s'il tombe un samedi, un dimanche ou un jour férié.