

CONTRAT PRELIMINAIRE A UN CONTRAT D'UN LOCAL COMMERCIAL EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

LOT N°

« L'ESCAMILO » – SAINT JULIEN DE CONCELLES



ENTRE LES SOUSIGNES

La Société Coopérative de production d'Habitations à Loyer Modéré LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE-ATLANTIQUE, S.A. Coopérative à capital variable, siège social sis Allée Jean Raulo 44 814 SAINT-HERBLAIN, immatriculée au RCS de NANTES sous le n° 869 800 359, représenté par Mickaël HARDOUIN en qualité de Directeur,

Ci-après désignée « **le RESERVANT** »
D'une part,

ET

A compléter si le RESERVATAIRE est une PERSONNE PHYSIQUE

Nom : _____

Nom de jeune fille : _____

Prénom : _____

Adresse : _____

Adresse mail : _____

Tél. domicile : _____

Tél. portable : _____

Profession : _____

Date et lieu de naissance : _____

A compléter si le RESERVATAIRE est une PERSONNE MORALE

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 désigné « **le RESERVATAIRE** »
D'autre part,

ARTICLE 1 - OBJET DU CONTRAT

Le RESERVANT envisage de réaliser une opération de construction et le RESERVATAIRE ou toute personne morale qu'il se substituera, entend y acquérir un bien.

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 L261-1 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, si les travaux d'édification n'ont pas débuté, 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 40 % du Chiffre d'affaires.

Il est également précisé que le RESERVANT soumet la réalisation du programme à des conditions préalables, si celles-ci ne sont pas encore réalisées, telles que :

- L'acquisition du terrain ;
- L'obtention des autorisations administratives (permis de construire, permis de démolir) ;
- L'absence de recours des tiers contre les autorisations administratives et absence de leur retrait dans les délais légaux ;
- Et l'obtention des garanties de remboursement ou d'achèvement prévues par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la construction et de l'habitation ;

Le RESERVANT s'oblige à notifier au RESERVATAIRE de la réalisation des conditions préalables ou de leur non-réalisation.

Dans ce dernier cas, le dépôt de garantie serait restitué au RESERVATAIRE, le présent contrat étant considéré comme résolu.

ARTICLE 2 - DESCRIPTION GENERALE DU PROGRAMME et DESIGNATION DU BIEN

A SAINT JULIEN DE CONCELLES (44 450), entre la rue du Pigeon Blanc et la rue de Bretagne, le réservant projette de réaliser un ensemble immobilier à usage d'habitation comprenant 10 logements collectifs et 7 maisons individuelles en accession abordable à la propriété (dans une copropriété de 37 logements) ainsi qu'une surface commerciale à diviser d'environ 270m² en accession libre.

L'opération envisagée est dénommée « L'ESCAMILO ».

Pour cette opération, une demande de permis de construire a été déposée conjointement par La Maison Familiale de Loire Atlantique (MFLA) et Atlantique Habitations (AH), le 08 avril 2016 pour la construction de 30 logements collectifs sur l'îlot A3 (10 logements collectifs en PSLA, 20 logements collectifs locatifs et une surface commerciale à diviser) et 34 places de stationnement (10 places pour les logements en PSLA, 20 places pour les logements locatifs et 4 places pour les commerces).

Ce permis de construire portant le numéro PC n° 44169 16 A1034 a été complété le 26 mai 2016 et a été accordé le 20 septembre 2016.



Il est ici précisé que le bien sera livré brut de béton, vitrines posées.

Il est expressément convenu qu'une tolérance de surface est admise lors de l'exécution des travaux et que les différences inférieures à 4% par rapport à la superficie totale du bien vendu ne pourront fonder aucune réclamation.

Il est précisé 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.

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

CECI EXPOSE, LES PARTIES CONVIENNENT CE QUI SUIVRA :

MFLA réserve à M / Mme.....
qui accepte(nt), dans les conditions de l'article 3 de la loi du 12 juillet 1984.

Dépendant de l'ensemble immobilier ci-dessus désigné :

DESIGNATION

Local Commercial LOT n°
Parking n°

Surface : m² environ

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.

Etant précisé que la nature et la qualité des matériaux utilisés à son édification, et l'indication des équipements collectifs, sont sommairement décrits dans une note descriptive sommaire annexée aux présentes après visa des deux parties.

ARTICLE 3 - PRIX DE VENTE

Le prix Hors Taxes s'élève à :

_____ € HT (en chiffres) _____

_____ Hors Taxes (en toutes lettres).

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

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

Toute variation du taux de TVA, pour quelque cause que ce soit, sera supportée par le RESERVATAIRE, ou lui bénéficiera.

Le RÉSERVATAIRE déclare avoir été informé que, sauf dispositions légales contraires, le taux applicable de TVA est celui en vigueur à la date d'encaissement des appels de fonds, opérés selon les modalités de paiement prévues ci-après.

Ce prix ne tient pas compte des frais d'acte notarié et de publicité foncière.

Ce prix sera payable de la manière suivante : Cumul

▪ A la signature de l'acte	20 %	20 %
▪ À l'achèvement des fondations	25 %	45 %
▪ Au plancher bas du rez-de-chaussée	25 %	70 %
▪ A la mise hors d'eau	25 %	95 %
▪ A la remise des clés	5 %	100 %

Le prix sera exigible par fractions, aux échéances prévues, dix jours après leur notification. La date du cachet de la poste constituera le point de départ du délai de dix jours entraînant l'exigibilité d'une fraction échue. Les fractions pourront être cumulées dans la mesure où l'avancement des travaux le justifiera. Tout versement en retard portera intérêt de plein droit, au profit du RESERVANT au taux de 1% par mois avec un minimum d'un mois.

Il est précisé que 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 4 – DEPOT DE GARANTIE

A la garantie de la présente réservation, le RESERVATAIRE remet ce jour, à MFLA un chèque d'un montant de à l'ordre de Maître DEL VALLE-LEZIER, notaire à NANTES.

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 9 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 5 – MODALITE DE FINANCEMENT

Le RESERVATAIRE se propose de demander un prêt : _____

OUI ☐

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

Un montant global maximum de
Durée du prêt.....

Organisme(s) prêteur(s) :

.....
.....

Le RESERVATAIRE s'engage expressément à faire toutes démarches nécessaires pour l'obtention de ses prêts. Il devra en justifier par écrit auprès du RESERVANT.

NON ☐

Le RESERVATAIRE doit en ce cas faire précéder sa signature de la mention manuscrite suivante :
« Je déclare que le prix convenu sera payé sans l'aide d'aucun prêt, et je reconnais avoir été informé que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir des dispositions des articles L.312-1 à L.312-23 du Code de la consommation, relatifs à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier ».

Mention manuscrite du RESERVATAIRE

Mention manuscrite du CO-RESERVATAIRE

ARTICLE 6 - CONDITION SUSPENSIVE APPLICABLE SI LE RESERVATAIRE SOLLICITE LE OU LES PRETS INDIVIDUELS A L'ARTICLE 5 CI-DESSUS

Dans le mois de la réception du projet d'acte définitif adressé par le notaire, le RESERVATAIRE s'engage à obtenir une offre ferme de prêt afin d'être en mesure de débloquer les fonds nécessaires, au plus tard à la signature de l'acte authentique.

Selon l'article R261-31 du code de la construction et de l'habitation, les parties se trouvent déliées de leur engagement et le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni indemnité, au RESERVATAIRE lorsque ce dernier n'a pas obtenu son ou ses prêts.

Non réalisation 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.

Il est entendu que le RESERVATAIRE devra justifier de la non-réalisation de la condition suspensive par la production d'une attestation de refus de prêt délivrée par tous organismes bancaires. Elle devra préciser les caractéristiques de la demande du prêt, à savoir le montant de l'emprunt, tout en respectant les dispositions contractuelles visées ci-dessus.

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.

Il est précisé que le RESERVANT pourra se prévaloir de la caducité du présent contrat.

ARTICLE 7 - QUALITE DE LA CONSTRUCTION

La qualité de la construction 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 8 - DELAI DE SIGNATURE DE L'ACTE NOTARIE

La signature de l'acte notarié de vente en l'état futur d'achèvement devra intervenir dans le délai de 40 jours à compter de l'envoi du projet d'acte de vente par Maître DEL VALLE LEZIER, Notaire à Nantes.

Le RESERVATAIRE souhaite être assisté de

Dans tous les cas, la signature de l'acte authentique interviendra au plus tard dans un délai d'un an à compter du jour de la signature du présent contrat.

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 aux jours et heures 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 9 - DELAI DE LIVRAISON

L'achèvement du lot réservé est prévu pour le **2^{ème} semestre 2019**, sous réserve d'un lancement des travaux au 2^{ème} semestre 2017 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,
- La non-finition des parties communes ou des ouvrages d'intérêt commun ne saurait être invoqués par le RESERVATAIRE comme une cause d'empêchement de livraison dès lors que les parties qui lui seront vendues seront habitables ou utilisables en conformité de leur destination, conformément à l'article R261-1 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 10 - 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 mois à dater de cette demande.

ARTICLE 11 - ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES - REGLEMENTATION GENERALE

Si le bien immobilier est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en conseil d'Etat, un état des risques naturels et technologiques, datant de **moins de six mois à ce jour**, sera annexé aux présentes.

ARTICLE 12 – MODALITES DE LA VENTE

La vente en l'état futur d'achèvement des locaux, objet des présentes, sera consentie notamment sous les charges et conditions suivantes :

- Les locaux sont vendus conformément aux plans et à la notice descriptive visés dans les présentes, les caractéristiques et la consistance figurant dans ces annexes ayant un caractère prévisionnel.
- Le RESERVATAIRE en aura la jouissance au jour de la mise à disposition.
- En raison des risques inhérents au chantier, le RESERVATAIRE s'interdit formellement de pénétrer dans l'immeuble en cours de construction, objet de la réservation, ou dans tout autre immeuble construit par le RESERVANT sans l'autorisation expresse de ce dernier. En toute hypothèse, si un accident se produisait, le RESERVATAIRE s'engage à en supporter définitivement toutes les conséquences, et renonce à exercer quelques recours que ce soit contre le RESERVANT.
- Le RESERVATAIRE s'interdira de s'immiscer dans les opérations de construction à la charge du RESERVANT, et de se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs.

Le RESERVANT 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, 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,

Il est précisé que dès son entrée en jouissance, le RESERVATAIRE, alors devenu acquéreur définitif :

- 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,
- souscrira 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,
- 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 RESERVANT.

ARTICLE 13 - 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 11 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes les parties font élection de domicile en leur siège social et demeure respectifs indiqués en tête des présentes.

Fait en exemplaires, à , le :

Le(s) réservataire(s) :

Réservataire(1)

Co-réservataire (1)

Le réservant :

Pour MFLA
Mickaël HARDOUIN

1) Faire précéder la signature de la mention « **Lu et approuvé, bon pour réservation** » et si le réservataire déclare ne solliciter aucun prêt, « je soussignédéclare ne pas vouloir recourir à un ou plusieurs prêts pour assurer le financement de l'opération objet du présent acte. Je reconnais être informé de ce que si, contrairement aux indications portées dans le présent acte, je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai pas me prévaloir du statut institué par la loi du 13 juillet 1979 ».

ANNEXES

Annexe 1 : Plans de commercialisation

Annexe 2 : Notice Descriptive

ANNEXE 1 : PLANS DE COMMERCIALISATION

ANNEXE 2 : NOTICE DESCRIPTIVE

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

Si vous annulez votre 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 :**

Maison Familiale de Loire-Atlantique
Allée Jean Raulo – BP 90069
44 814 Saint-Herblain Cedex

* **l'expédier au plus tard le quatorzième jour à partir du jour de la commande ou, si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, le premier jour ouvrable suivant.**

Je soussigné, déclare annuler le contrat de réservation ci après :

* Commune de : SAINT JULIEN DE CONCELLES – Opération L'ESCAMILO

. N° de lot :

* Date du contrat de réservation :

* Nom du réservataire :

* Adresse du réservataire :

SIGNATURE DU RESERVATAIRE :

Commentaire :

♦ Le délai de 14 jours commence à courir à partir du lendemain du jour de la signature du présent contrat de réservation. Le 14ème jour est reporté au 1er jour ouvrable suivant s'il tombe un samedi, un dimanche ou un jour férié.