



CONTRAT PRELIMINAIRE DE RESERVATION

(Préalable à une vente en l'état futur d'achèvement)

PROGRAMME : Résidence Urbaine « LE NEST » - Montévrain – Val d'Europe (77)

La Société dénommée **SCCV LA VALLEE MONTEVRAIN HOTEL** au capital de 20000 euros, dont le siège est à BUSSY SAINT GEORGES (77600) – 8, place de la Libération, identifiée au SIREN sous le numéro 531 074 169 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Meaux.

Ladite société représentée par Monsieur Alexis LIM, président, nommé à cette fonction aux termes de l'article 27 des statuts.

Ci-après dénommée « LE RESERVANT »

Etant ici précisé que le RESERVANT aura la faculté de se substituer dans le bénéfice des présentes à toute personne physique ou morale, de son choix, dont il sera garant personnel et solidaire pour l'exécution du contrat.

D'UNE PART

Et

Ci-après dénommé(s) « LE RESERVATAIRE »

D'AUTRE PART

Il est, préalablement aux conventions formant l'objet des présentes, exposé ce qui suit :

EXPOSE

Le RESERVANT envisage de réaliser une opération de construction d'un immeuble à usage de Tourisme classée 3 étoiles sur un terrain dont la désignation suit.

Au stade actuel, le RESERVANT entend se réserver la possibilité d'apporter outre des compléments, des modifications à la consistance et aux caractéristiques de la construction, en ce compris aux biens réservés. Le RESERVATAIRE déclare être dûment informé du caractère éventuel de l'opération et du caractère prévisionnel des indications données sur la consistance de l'immeuble et la qualité de la construction si celle-ci est exécutée. Il déclare en outre être intéressé par ce projet et désireux de bénéficier d'une réservation pour le cas où l'opération serait réalisée.

1/ SITUATION DU TERRAIN

Le terrain sur lequel doivent être édifiés les locaux ci-après désignés, se situe à MONTEVRAIN (Seine et Marne), ZAC des FRENES, lieudit « avenue des Frênes ».

2/ PROJET DE CONSTRUCTION

2.1 ZAC des Fresnes

Le conseil municipal de la Ville de MONTEVRAIN a décidé de créer une zone d'aménagement concerté d'une superficie de 78 hectares environ et localisée dans le périmètre du « secteur III » de la Ville nouvelle de MARNE LA VALLEE, dans le but de permettre un développement résidentiel diversifié.

Un cahier des charges des prescriptions générales de la ZAC des Frênes, a été établi par la SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE DE MONTEVRAIN, titulaire d'une convention publique d'aménagement, au titre d'une délibération du conseil municipal en date du 8 janvier 1993, pour l'aménagement de la ZAC des Frênes.

La SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE DE MONTEVRAIN s'est alors engagée à fournir au RESERVANT un terrain (objet des présentes) destiné à recevoir une résidence de tourisme intégrant un restaurant et un bar Lounge avec places de parking à l'extérieur, et parking en sous-sol.

Le RESERVANT s'engage à réaliser son programme immobilier en respectant les conditions définies dans ce cahier des charges.

2.2 Projet de construction

Permis de construire n° 0773071100016

Construction d'une résidence de tourisme classée intégrant un restaurant

La société se réserve le droit de déposer toute demande de permis de construire modificatif si nécessaire pour des besoins techniques, commerciaux, à ce programme de construction.

LE RESERVANT déclare expressément que le calendrier d'avancement des travaux et les indications relatives aux dates de livraison données au paragraphe « DESIGNATION » ont un caractère prévisionnel en raison des aléas susceptibles de se produire au cours de la réalisation du programme de construction, spécialement pour les causes indiquées au paragraphe ci-après « DEROULEMENT DES TRAVAUX », sa responsabilité vis à vis du RESERVATAIRE pour retard dans la poursuite des travaux imputables à de telles causes, ne pouvant jamais être recherchée par ce dernier.

3/ STRUCTURE JURIDIQUE DU PROGRAMME

La vente des biens objet de la présente réservation, si elle est réalisée, aura lieu en l'état futur d'achèvement en application de l'article 1601-3 du Code civil.

Le réservant par les présentes, dans les conditions de l'article L 261-15 du code de la construction et de l'habitation et les articles R 261-25 et R 261-31 dudit code s'engage à réserver au profit du réservataire les biens spécifiés à l'article 8 ci-après visé, en contrepartie du versement par le réservataire du dépôt de garantie visé ci-après, le tout dans les conditions des présentes.

L'ensemble à édifier est destiné à être vendu par appartements ou locaux placés sous le régime de la copropriété conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet

1965. L'état descriptif de division de cet ensemble immobilier et le règlement de copropriété y afférent seront notifiés aux réservataires avec le projet d'acte de vente dont il sera question ci-après.

La vente comportera l'une 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 vendeur conservera les pouvoirs de Maître de l'ouvrage et aura, en outre, le pouvoir irrévocable de passer après la vente, s'il y a lieu, toute convention de cession de terrains, de cours communes, de servitudes et autres, nécessaires pour la réalisation de l'immeuble, ainsi que de déposer toute demande de permis de construire ou autorisation administrative qui s'avérerait nécessaire ou utile pour la bonne réalisation de l'opération de construction.

La vente aura lieu avec garantie de contenant du terrain, de la surface et des côtes des locaux. Toutefois, les différences de 5 % en plus ou en moins des surfaces ou des côtes exprimées sur les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront motiver aucune réclamation.

L'entrée en jouissance n'aura lieu qu'après l'achèvement, au sens de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, des biens objet de la réservation et le paiement du solde du prix sous les réserves de l'article R. 261-14 du même code ainsi que les indemnités de retard qui pourraient être dues.

Le paiement des fractions du prix payable à terme sera garanti par le privilège du vendeur (à moins que le réservant puisse garantir au vendeur le paiement intégral du prix) et l'action résolutoire.

La résolution de la vente entraînera à la charge de la partie à qui elle sera imputable une indemnité égale à 10 % du prix sans préjudice de la faculté pour la partie invoquant la résolution de demander la réparation du dommage effectivement subi.

Le vendeur sera tenu à la garantie des vices apparents lors de la mise à disposition de l'acquéreur dans les termes de l'article 1642-1 du code civil, étant précisé que le vendeur en sera déchargé si, dans le délai fixé audit article, l'acquéreur n'a pas dénoncé les vices qu'il aurait constatés. Il en sera de même, dans des conditions identiques, des défauts de conformité par rapport aux spécifications de l'acte de vente.

4/ CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Elles résultent :

- de la notice technique annexée au présent contrat et signée des parties
- des plans des locaux choisis

Il est précisé que, sauf accord exceptionnel du RESERVANT, aucune modification, suppression ou amélioration ne pourra être demandée par le RESERVATAIRE, aux plans et devis descriptifs avant la remise des clefs : après celle-ci, le RESERVATAIRE s'engage à ne faire effectuer dans les locaux aucune modification susceptible de faire obstacle à la délivrance du certificat de conformité.

5/ PRET

Pour satisfaire aux prescriptions de l'article R 261-26 du code de la Construction et de l'habitation, le RESERVANT déclare qu'il n'a fait état à l'égard du RESERVATAIRE d'aucun prêt susceptible d'aider ce dernier à parfaire une fraction du prix de l'acquisition visé aux présentes.

6/ GARANTIE D'ACHEVEMENT

La garantie d'achèvement résulte de l'article R 261-17 du décret numéro 78-621 du 31 mai 1978, soit garantie extrinsèque.

Le vendeur ayant toutefois le choix de la forme de la garantie fournie aura la faculté de substituer la garantie de remboursement à la garantie d'achèvement de l'article R 261-21 du code de la construction et de l'habitation, et ce sans le concours de l'acquéreur.

CECI EXPOSE il est convenu ce qui suit

Par le présent contrat sont réservés à :

Nom / Dénomination de la société	
Nom de jeune fille	
Prénoms	
Date et lieu de naissance	
Profession	
Téléphone / Mail	
Adresse	
Date et lieu de mariage	
Régime matrimonial	
Contrat de mariage reçu par	
Nom du Co-Réservataire	
Nom de jeune fille	
Prénoms	
Date et lieu de naissance	
Profession	
Téléphone / Mail	
Adresse	
Date et lieu de mariage	
Régime matrimonial	
Contrat de mariage reçu par	

Qui accepte(nt) les locaux ci-après désignés, tels qu'ils résultent de la notice descriptive et résulteront de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété et tels qu'ils existeront et se comporteront après achèvement complet de la construction avec toutes leurs aisances et dépendances sans exception ni réserve.

Le tout consistant en une résidence de tourisme classée.

7/ DESIGNATION

N° Lot	Type	Surface	Etage	Montant Immobilier TTC (hors mobilier)

La surface approximative, les pièces principales, les pièces de service, dépendances, dégagements, la situation de ces lots dans l'immeuble sont précisées sur le plan ci-annexé.

Le RESERVATAIRE prend acte de ce que les éventuelles différences n'excédant pas 5 % en plus ou en moins et concernant les cotes, surfaces ou dimensions portées sur le plan, seront considérées comme admissibles et ne donneront lieu en aucun cas à augmentation ou

diminution du prix convenu au présent contrat. Le RESERVATAIRE déclare parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'ensemble immobilier que le RESERVANT se propose d'édifier. Le RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance des articles R 261-28 et R 261-31 du code de la construction et de l'habitation qui seront ci-après littéralement rapportés.

8/ BIENS MOBILIERS

Dont la liste est annexée aux présentes.

9/ DATE PREVISIONNELLE DE SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE

Régularisation au plus tard au cours du 4ème trimestre 2012.

10/ DATE PREVISIONNELLE D'ACHEVEMENT

La date prévisionnelle d'achèvement des locaux faisant l'objet du présent contrat, au sens de l'article R 261.1 du décret numéro 78261 du 31 mai 1978, est prévue, sauf aléas pour le **3ème TRIMESTRE 2013**

11/ NOTAIRE

Promoteur : Maître Véronique DUBREUIL AUBERT

Adresse : PONTAULT COMBAULT (77340) – 106, avenue de la République

Téléphone : 01.60.29.68.21

Clerc chargé du dossier : Sandrine ABOMNES

Client :

Adresse :

Téléphone :

Clerc chargé du dossier :

12/ PROPRIETE JOUISSANCE

En cas de réalisation de toutes les conditions suspensives ci-après, le RESERVATAIRE aura la propriété de l'immeuble et des meubles susvisés, objet de la vente tels qu'ils existent au regard de l'avancement des travaux, ainsi que des quotes-parts des parties communes s'y rattachant.

Il deviendra propriétaire des ouvrages à venir pour l'achèvement de l'immeuble au fur et à mesure de leur exécution et de leur édification, par voie d'accession.

La propriété dont-il s'agit s'inscrivant dans le cadre d'une résidence de tourisme avec services para hôteliers devant être louée dans le cadre d'un bail commercial au profit de la société dénommée SARL LE NEST, société à responsabilité limitée, au capital de 100.000,00 euros, ayant son siège social à BUSSY SAINT GEORGES (77600), 8 Place de la Libération et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MEAUX sous le numéro 531 396 323, qui fera l'objet d'un acte à recevoir concomitamment à la régularisation des présentes.

Ce bail commercial est soumis à la condition suspensive de signature par le RESERVATAIRE de l'acte authentique de vente relatif aux biens immobiliers visés ci-dessus au présent contrat.

La prise d'effet du bail commercial est fixée au jour de la livraison du bien, qui s'entend comme la réception juridique des travaux (avec ou sans réserve), si celle-ci était postérieure à la date de réalisation de la condition suspensive précitée. L'entrée en jouissance aura lieu le même jour que la date d'effet du bail commercial susvisé.

Ce bail dont la signature est une condition essentielle et déterminante à la réalisation du contrat de réservation, sans laquelle elle ne pourrait pas intervenir, demeurera ci-joint en annexe.

13/ PRIX

La vente des biens immobiliers si elle se réalise aura lieu moyennant le prix de :

PRIX TOTAL TTC immobilier	
Dont TVA	

La vente des biens mobiliers, si elle se réalise aura lieu moyennant le prix de :

PRIX TTC mobilier	
Dont TVA	

Soit un PRIX TOTAL TTC de _____ Euros

Le RESERVATAIRE s'oblige à acquérir lors de la signature de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement le mobilier auprès de la société désignée par le RESERVANT.

Ce prix est ferme et définitif non révisable, mais ne tient pas compte des frais d'acte notarié, de prêt, de dossiers, d'établissement du règlement de copropriété ou d'une A.S.L (association syndicale libre), de garanties hypothécaires, privilèges de prêteur de deniers ou caution bancaire, de règlement de copropriété (le montant sera indiqué au réservataire lors de la notification par le notaire).

Ce prix s'entend taxe sur la valeur ajoutée incluse, à l'exclusion des frais de l'acte de vente et éventuellement d'emprunt. En outre, en cas d'augmentation du taux actuel de la TVA, le prix ci-dessus sera majoré de l'incidence de cette augmentation.

14/ CONDITIONS DE PAIEMENT

a/ sur le prix de vente des biens immobiliers TTC :

Le prix de vente sera payable par le RESERVATAIRE au fur et à mesure de l'avancement des travaux, les échéances ne pourront excéder les montants prévus par la loi, conformément à l'article R 261-14 du Code de la Construction et de l'habitation.

Les règlements devront être effectués dans un délai de « quinze jours » suivant l'envoi de chaque attestation d'avancement des travaux établi dans les conditions précisées dans l'acte de vente.

Tout versement non effectué à une échéance donnera lieu à un intérêt de 1 % par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier. Le versement de cet intérêt devra intervenir préalablement à tout autre paiement.

Cette stipulation ne peut en aucun cas valoir accord de délai de règlement.

A la garantie du paiement de toutes les sommes dues par l'acquéreur au vendeur, le RESERVANT bénéficiera de l'inscription du privilège de vendeur et de l'action résolutoire, conformément aux dispositions de l'article du Code civil.

b/ sur le prix de vente des biens mobiliers TTC

70 % du prix TTC du mobilier sera exigible à la signature de l'acte authentique de vente, le solde soit 30 % sera exigible à l'achèvement de l'immeuble.

15/ DEROULEMENT DES TRAVAUX

Le réservant déclare qu'il n'entreprendra la construction de l'immeuble qu'après que la condition préalable énoncée ci-après à l'article 17 ne soit remplie. Et il prévoit que cet événement, s'il se réalise, permettra une livraison qui interviendra au plus tard le 3ème trimestre 2013.

Ce délai prévisionnel est donné sous réserve des causes contractuelles de prolongation de délai, tel que :

Les fouilles archéologiques, les intempéries, la grève, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'une ou des entreprises intervenant sur le chantier ou des fournisseurs, les injonctions administratives d'interrompre les travaux, les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier, et d'une façon générale, les cas fortuits et de force majeure ou tout autre cause légitime de suspension du délai de livraison.

Sauf survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension de délai de livraison. Pour l'application de cette disposition seraient notamment considérées comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison, les intempéries (au sens de la réglementation du travail sur les chantiers du bâtiment et dûment constatées par une attestation de l'architecte à laquelle il en sera référé à cet égard), la grève (qu'elle soit générale, particulière à la profession du bâtiment, aux fournisseurs de cette profession ou à ses industries annexes ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier), la faillite, la mise en état de liquidation de biens ou de règlement judiciaire ou bien la déconfiture des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au RESERVANT), les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes, ou accidents de chantier.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des délais de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement des locaux serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

L'achèvement s'entend au sens de l'article R 261-1 du code de la construction et de l'habitation dès lors que seront exécutés les ouvrages et installés les éléments d'équipements permettant une utilisation des biens réservés conforme à leur destination.

L'achèvement de l'immeuble immobilier composant le programme de construction n'étant pas simultané, l'acquéreur devra supporter les inconvénients susceptibles de résulter de l'exécution des travaux d'achèvement et de parachèvement du programme.

16/ MODALITES DE FINANCEMENT

Déclaration

Le RESERVANT déclare qu'il ne fera obtenir ou qu'il ne transmettra au RESERVATAIRE aucun prêt, ce que reconnaît le RESERVATAIRE. Cette déclaration est faite pour satisfaire aux obligations de l'article 30 du 20 décembre 1967.

Protection des emprunteurs (loi du 13 juillet 1979)

Le RESERVATAIRE déclare qu'il entend régler une partie du prix sus indiqué au moyen de _____prêt(s), d'un montant total de _____Euros

Ci-dessus énumérés :

* un prêt conventionné de _____Euros, remboursable dans un délai de _____années

Auprès de la banque _____

* * un prêt conventionné de _____Euros, remboursable dans un délai de _____années

Auprès de la banque _____

Et le solde de ses deniers personnels.

A titre de condition essentielle de la réservation, RESERVANT et RESERVATAIRE conviennent que :

1/ Le RESERVATAIRE s'oblige à déposer ses demandes de prêts **dans un délai de 10 jours** à compter de la signature par le RESERVANT, et à en justifier au RESERVANT sous 1 mois.

17/ CONDITION SUSPENSIVE

Outre la condition suspensive légale de prêt si le RESERVATAIRE n'y a pas renoncé, les présentes sont conclues sous les conditions suspensives suivantes :

- acquisition par le RESERVANT du foncier servant d'assiette de l'opération
- obtention du caractère définitif du permis de construire, en cours d'instruction pour la réalisation de la résidence de tourisme objet des présentes
- obtention de tout permis modificatif éventuellement nécessaire, à caractère définitif
- conclusion d'un bail commercial à recevoir par Maître DUBREUIL-AUBERT notaire à PONTAULT COMBAULT

Dans le cadre de ce bail commercial, le bailleur s'interdira de refuser le renouvellement du bail en application des articles L 145-14 et suivants du code de commerce, à l'expiration du présent bail et du premier renouvellement, de telle sorte que le preneur se verra offrir deux renouvellements successifs au moins, qu'il sera libre ou non d'accepter. Les renouvellements successifs se feront pour la même durée que le bail d'origine.

18/ REALISATION DE LA VENTE

La réalisation de la vente devra intervenir dans le mois de la notification de l'acte par le notaire rédacteur, au RESERVATAIRE.

L'acte sera reçu par Maître Véronique DUBREUIL-AUBERT notaire à PONTAULT COMBAULT

Le RESERVANT notifiera au RESERVATAIRE un mois au moins avant sa signature le projet d'acte de vente. Il fixera dans la lettre recommandée avec accusé de réception accompagnant le projet d'acte, la date à laquelle sera signé ledit acte de vente.

Bien entendu cette notification ne pourra être faite que si toutes les conditions nécessaires à la régularisation de la vente sont réunies.

Faute par le RESERVATAIRE de satisfaire à la convocation qui lui sera faite, le RESERVANT pourra sommer le RESERVATAIRE par acte extrajudiciaire de se présenter en l'étude du notaire au jour et heure fixés pour procéder à la signature de la vente : si le RESERVATAIRE ne défère pas à cette sommation ou n'est pas en mesure de payer l'intégralité des sommes exigibles compte tenu de l'état d'avancement des travaux, il sera prononcé défaut contre lui et le RESERVANT retrouvera la liberté de vendre à qui bon lui semblera les locaux objets du présent contrat.

Il en serait notamment ainsi pour le cas où l'un ou l'autre des crédits, nécessaires au paiement des sommes exigibles, ne pourraient être utilisés par suite d'une irrégularité qui ne pourrait être couverte dans la procédure d'offre de prêt et d'acceptation de cette offre, telle qu'elle est organisée par la loi du 13 juillet 1979 ou bien si ce crédit restait soumis à la résolution de plein droit prévue au dernier alinéa de l'article 6 de la même loi.

Dans tous les cas, le RESERVATAIRE pourra demander que l'acte de vente soit signé avant l'expiration du délai d'un mois après la notification qu'il aura reçue du projet.

19/ DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la présente réservation, le RESERVATAIRE verse à un compte spécial ouvert à son nom à l'ordre de l'étude de Maître DUBREUIL-AUBERT notaire à PONTAULT COMBAULT, 106 avenue de la république, la somme de _____ Euros.

Ladite somme ne dépassant pas 2 % du prix.

Cette somme est indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente (sauf réalisation des hypothèses B et C ci-dessous) :

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

B - sera restituée sans indemnité de part et d'autre au bénéficiaire de la présente réservation dans les trois mois de sa demande et sous réserve expresse de la justification de son droit à la restitution dans les cas prévus à l'article R 261-31 du décret du 31 mai 1978 ci-après reproduit et notamment dans le cas de non obtention du ou des prêts prévus à l'article 16 ci-dessus.

C - sera versée au RESERVANT à titre d'indemnité forfaitaire pour l'indisponibilité entre ses mains des biens formant l'objet du présent contrat si le RESERVATAIRE renonçait à acquérir, bien que les conditions du contrat de vente ne présentent par rapport aux prévisions du présent contrat de réservation aucune des différences anormales indiquées à l'article R 261.31 du décret du 31 mai 1978 ; il en sera notamment ainsi au cas où il serait prononcé un procès verbal de défaut contre le RESERVATAIRE dans le cas prévu à l'article 18 ci-dessus, à moins que ledit RESERVATAIRE ne puisse se prévaloir des dispositions du paragraphe B ci-dessus.

La validité du présent contrat préliminaire est subordonnée à l'encaissement effectif du dépôt de garantie sus énoncé. Il est expressément convenu entre les parties que la simple constatation du défaut de provision délivrera le RESERVANT, s'il entend, de son engagement de vendre au RESERVATAIRE les biens visés aux présentes ;

Le RESERVANT et le RESERVATAIRE donnent dès à présent mandat expresse et irrévocable à la banque dépositaire des fonds susvisés, de verser les fonds dans les conditions déterminées au présent paragraphe.

Le RESERVATAIRE s'interdit expressément, sous quelque forme que ce soit, de s'opposer au versement des fonds au RESERVANT au cas où il lui serait fait application du paragraphe C qui précède ; il décharge la responsabilité de la banque dépositaire à cet égard.

20/ PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la Construction et de l'habitation, un état des risques fourni par le RESERVANT demeurera annexé aux présentes.

Le RESERVANT déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe liée à ce plan de prévention.

21/ REMISE DE DOCUMENTS

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu :

- Plan de vente/masse
- un exemplaire du présent contrat avec notice descriptive annexée
- l'état des risques naturels et technologie
- liste du mobilier
- notice d'information

22/ FRAIS

Le RESERVATAIRE déclare être informé de l'obligation qu'il aura d'acquitter les frais afférents à l'acte d'acquisition, à l'acte de prêt et à sa quote-part dans le règlement de copropriété.

23/ ARTICLES R 261-28 a R 261-31 DU DECRET N°78-261 DU 13 MAI 1978

Conformément aux dispositions de l'article R 261-27 du décret précité du 31 mai 1978, les articles R 261.28 à R 261.31 dudit décret sont reproduits ci-dessous.

Article R 261-28

Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 % du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2 % si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt de garantie 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 à son nom du RESERVATAIRE 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 RESERVANT doit notifier au RESERVATAIRE le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de signature de cet acte.

Article R.261-31

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

- si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ;
- 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 ;
- 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 ;
- si l'un des éléments d'équipement prévu au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;
- 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 %.

Dans les cas prévus aux présents articles, le RESERVATAIRE 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 un délai maximum de 3 mois à dater de cette demande.

24/ APPLICATION DE LA LOI N° 78617 DU 6 JANVIER 1978 RELATIVE A L'INFORMATION AUX FICHIERS ET AUX LIBERTES

Le RESERVATAIRE est informé de l'utilisation par le réservant des informations recueillies à l'occasion de la conclusion du présent contrat pour la tenue d'un fichier commercial informatique.

Les personnes destinataires de ces informations sont au sein de la Société réservant :

- les personnes chargées du service commercial et du service administratif et leurs supérieurs hiérarchiques,
- les services chargés du contrôle (exemple : commissaire aux comptes)

- les entreprises extérieures liées commercialement à la Société qui recueille des informations pour l'exécution du contrat,
- les organismes publics dans la limite de la réponse aux obligations légales de la Société qui collecte des informations,
- les auxiliaires de justice, ainsi que les officiers ministériels, dans leur mission de recouvrement des créances.

Toutefois, le RESERVANT se réserve la possibilité de céder ces informations à d'autres personnes en vue de l'utilisation de ce fichier pour des finalités exclusivement commerciales.

Le RESERVATAIRE est informé de ce que celui-ci dispose :

- d'un droit d'accès à ces informations à exercer dans les conditions des articles 34 et suivant de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978,
- d'un droit de rectification des informations contenues, en application des dispositions 36 à 38 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978,
- du droit de s'opposer, pour des raisons légitimes, au traitement des informations nominatives le concernant, en application de l'article 26 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978,
- de la possibilité de s'opposer à ce que les informations nominatives fassent l'objet d'une cession dans les conditions précitées.

25/ FORMALITES

Pour l'exécution du présent contrat et de ses suites, le RESERVANT élit domicile en son siège et le RESERVATAIRE en sa demeure sus indiquée.

Les notifications seront valablement faites par lettre recommandée avec avis de réception.

26/ FACULTE DE SUBSTITUTION

Le RESERVANT pourra se substituer à toute personne physique ou morale de son choix, ce que le RESERVATAIRE accepte expressément.

27/ FACULTE DE RETRACTATION

Conformément aux dispositions de l'article 72 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les présentes seront adressées par lettre recommandée avec accusé de réception par les soins du RESERVANT au RESERVATAIRE.

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé qu'il dispose d'un délai de SEPT jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant le présent contrat pour se rétracter ; il devra dans ce cas faire connaître sa décision au RESERVANT par lettre recommandée avec accusé de réception, avant l'expiration de ce délai.

A défaut, le présent contrat deviendra définitif entre les parties à l'issue du délai de SEPT jours.

Fait à _____
Le _____

EN AUTANT D'EXEMPLAIRES originaux que de parties, dont un exemplaire pour l'étude de Maître DUBREUIL-AUBERT notaire du programme et dont ***un exemplaire sera adressé par lettre recommandée avec accusé de réception à chaque réservataire, conformément aux dispositions de l'article 72 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000***, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.



Signatures :

Faire précéder la signature de la mention manuscrite « Lu et Approuvé »

Le RESERVANT

La SCCV La Vallée Montévrain Hôtel

Le(s) RESERVATAIRES