



SCI NOTTI

CONTRAT DE RESERVATION



LES VILLAS PIERRE

Boulevard Fred Scamaroni

20000 AJACCIO

CONTRAT DE RESERVATION

ENTRE LES SOUSSIGNES

La **SCI NOTTI**, dont le siège social est Résidence Parc Impérial - Immeuble Le Trianon - Route des Cèdres 20000 AJACCIO, immatriculée au RCS d' Ajaccio sous le n° 805203486-00016 représentée par son gérant M. PERRINO Antony, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée « **LE RESERVANT** »

D'UNE PART,

ET

SCI* représentée par :
(* A cocher uniquement si l'acquéreur est une SCI et non une personne physique)

ACQUEREUR

COACQUEREUR CONJOINT ET SOLIDAIRE

Nom :

Nom :

Nom de jeune fille :

Nom de jeune fille :

Prénoms :

Prénoms :

Profession :

Profession :

Né(e) le :

Né(e) le :

A :

A :

Situation familiale :

Situation familiale :

Mariés à :

Le :

Régime matrimonial :

Notaire du contrat : Maître.....

Adresse :

Code Postal :

Ville :

Tel Domicile :

Tel Bureau :

Tel Portable :

E-mail :

Tel Bureau :

Tel Portable :

E-mail :

Ci-après dénommé(s) « **LE RESERVATAIRE** »

D'AUTRE PART,

CONDITIONS PARTICULIERES

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

I) « LE PROJET DE CONSTRUCTION » :

Nom du programme : Les VILLAS PIERRE
Adresse : Boulevard Fred Scamaroni - 20000 AJACCIO
Référence cadastrale : Section CD Parcelles 152 et 153
Superficie du terrain : 3062,40 m²
Nombre total de logements prévus : 20
Nombre total de bâtiments prévus : 2
Nombre de cages d'escaliers : 2
Nombre total de stationnements : 43

II) « PERMIS DE CONSTRUIRE » :

N° PC : PC 02A00413A0080
Déposé en Mairie de : AJACCIO
Le : 19/12/2013
Obtenu le : 20/05/2014
Surface Hors Œuvre Nette : 2264 m²

III) « LE BIEN RESERVE » :

Lot N° :
Etage : Type :
Surface habitable approximative (m²) :
Parking (nombre – Type) :
Annexes (à préciser) :

IV) « DATE PREVISIONNELLE DE LIVRAISON » :

Début de chantier : 4^{ème} trimestre 2015
Signature des actes authentiques : 4^{ème} trimestre 2015
Livraison prévue : 4^{ème} trimestre 2016

V) « NOTAIRE DE L'OPERATION » :

• Maître Philippe ROMBALDI
Adresse : 3, Cours Général Leclerc
20000 AJACCIO

ORDRE DU CHEQUE :

Me ROMBALDI

Tel Etude : 04 95 51 71 91

« LE PRIX » : PRIX DE LA VENTE :

Contrat Prix Ferme et Définitif

..... euros toutes taxes comprises (Lettres),

.....TTC (Chiffres),

Il se décompose de la façon suivante : Appartement n° pour un prix de€

Place de parking en sous-sol (à définir) pour un prix de€

Total€

« FINANCEMENT » :

- Apport personnel

.....€ (Lettres)€ (Chiffres)

- Montant minimal du prêt sollicité par le Réservataire auprès d'un organisme tiers prêteur :

.....€ (Lettres)€ (Chiffres)

- Pas de prêt (**mention manuscrite obligatoire**) :

« Je, soussigné(e), déclare financer le prix d'acquisition des biens présentement réservés sans faire appel à aucun prêt. Je reconnais avoir été averti(e) que si je recourrais néanmoins à un ou plusieurs prêts, je ne pourrais prétendre bénéficier des dispositions des articles L.312.1 et suivants du Code de la consommation ».

« DEPÔT DE GARANTIE » :

Mille cinq cents Euros € (Lettres) / 1 500 € (Chiffres)

« NOM DU CONSEILLER COMMERCIAL » :

.....

CONDITIONS GENERALES

I-PROJET DE CONSTRUCTION

Le réservant projette d'édifier, sur « Le Terrain » décrit aux conditions particulières, un ensemble immobilier à usage d'habitation ou mixte, « Le Projet de Construction » décrit aux conditions particulières. Cet ensemble immobilier sera soumis au régime de la copropriété (loi du 10 juillet 1965).

Le projet de construction a fait l'objet du « Permis de construire » décrit aux conditions particulières.

En ce qui concerne les locaux objets de la présente réservation, la qualité de la construction, la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement utilisés, les éléments d'équipement collectifs présentant un intérêt pour l'immeuble sont résumés dans une note technique intitulée « Descriptif sommaire » annexée au présent contrat. De même, le plan des locaux réservés, portant indication des surfaces des pièces principales et des pièces de service, dépendances et dégagements, est annexé aux présentes.

Les locaux objets du présent contrat seront achevés, au sens de l'article R.261-1 du Code de la Construction et de l'habitation, et livrés à la « Date prévisionnelle de livraison » indiquée dans les conditions particulières, le tout, sauf intempéries déclarées, grèves, faillites d'entreprise ou cas de force majeure.

En vue de la vente par fractions de cet immeuble, le Réservant déposera au rang des minutes du « Notaire » dont les coordonnées sont indiquées dans les conditions particulières, l'état descriptif de division et le règlement de copropriété ainsi que l'ensemble des pièces de l'opération afin que tout Réservataire puisse les consulter librement.

II-OBJET

Le Réservant confère par les présentes au Réservataire la faculté d'acquérir, par préférence à tout autre, le Lot désigné dans les conditions particulières, envisagé en son état futur d'achèvement.

Le Réservataire déclare par les présentes, accepter ladite faculté, au prix fixé également dans les conditions particulières.

Il est expressément convenu que :

- Le Réservant conserve la faculté de renoncer purement et simplement à la réalisation du programme,
- Le Réservant pourra apporter aux plans et descriptifs toute modification non substantielle qui s'avèrerait nécessaire notamment pour des raisons techniques, dans les limites prévues par les dispositions légales (art. R261-31b et R261-31e CCH reproduits à l'article X des présentes).

III-PRIX

La vente sera effectuée au prix fixé dans les conditions particulières sous le terme « Le Prix », TVA comprise au taux en vigueur au jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Dans le cas où le taux de TVA serait modifié, le prix subirait automatiquement l'incidence de cette modification dans les limites que fixeraient, pour le prix ou certaines de ses fractions, les textes législatifs et réglementaires afférent à celle-ci.

Le prix de vente ne comprend pas les frais, droits et honoraires d'actes notariés, de publicité foncière et d'établissement du règlement de copropriété qui seront supportés par le Réservataire lors de la signature de l'acte définitif, ainsi que, le cas échéant, les frais se rapportant aux prêts sollicités par le Réservataire.

Le dépôt de garantie effectué par le Réservataire (cf. article V) s'imputera sur la partie de prix exigible le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

La somme à payer lors de la réalisation de la vente par acte authentique sera fonction de l'état d'avancement des travaux au jour de l'acte (cf. art. VI modalités de paiement).

IV-ACCEPTATION ET PLAN DE FINANCEMENT DU RESERVATAIRE

Le réservataire entend financer son acquisition comme indiqué dans les conditions particulières sous la rubrique « Financement ».

Dans la mesure où le Réservataire envisage de réaliser son acquisition au moyen d'un prêt consenti par un organisme tiers, le présent contrat est conclu, conformément aux dispositions de l'article L.312-16 du Code de la consommation, sous condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assument le financement.

Ce(s) prêt(s) sera(ont) considéré(s) comme obtenu(s), et la condition susvisée comme levée, lorsqu'une ou plusieurs offres de prêts, conformes aux conditions énoncées dans la rubrique « Financement » des Conditions particulières, auront été émises. Cette condition suspensive devra être levée dans le délai de deux (2) mois à compter des présentes. Le Réservataire s'engage en conséquence à adresser dans les QUATRE MOIS des présentes au « Notaire » indiqué dans les conditions particulières la copie des offres de prêt acceptées. A défaut, le Réservant sera délié de tout engagement envers le Réservataire, de plein droit et sans formalité.

V-DEPOT DE GARANTIE

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité des fractions d'immeubles réservées, le Réservataire versera, après expiration du délai de renonciation de sept jours prévu à l'article L 121-21 du Code de la Consommation, littéralement reproduit ci-dessous à l'article X, un dépôt de garantie dont le montant est précisé dans les conditions particulières à la rubrique « Dépôt de Garantie ».

Cette somme, inférieure ou égale à 5% du prix de vente, sera indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la signature de l'acte de vente ; elle sera déposée sur un compte spécial ouvert à cet effet au nom du Réservataire chez le notaire de l'opération, et ne sera pas productive d'intérêts à son profit. A défaut par le Réservataire de satisfaire à son obligation de verser le dépôt de garantie dans les huit jours de l'expiration du délai de renonciation prévu à l'article L121-21 du Code de la Consommation, le Réservant sera délié de tout engagement envers celui-ci, sans formalité préalable.

Si l'acquéreur obtient un prêt sur la totalité du prix d'achat, le Réservant remboursera le dépôt de garantie à la signature de l'acte notarié. Dans le cas contraire, le dépôt de garantie s'imputera sur la partie exigible du prix de vente lors de sa réalisation.

Le dépôt de garantie sera restitué le cas échéant au Réservataire dans les cas prévus à l'article R261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation reproduit ci-après à l'article X.

Dans les cas où, la vente ayant été offerte, le Réservataire renoncerait à acquérir, pour l'une des causes énoncées à l'article R261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Réservataire devra notifier par lettre recommandée avec avis de réception sa demande motivée de remboursement au Réservant et au dépositaire, au plus tard dans le délai d'un mois à compter de l'offre de vente. Le Réservant devra, dans un délai de 15 jours après l'émission de la demande de remboursement, faire connaître au Réservataire et au dépositaire s'il conteste ou non la demande.

Pour le cas où, la vente ayant été offerte, le Réservataire renoncerait à acquérir pour toute autre raison que celles prévues par l'article R261-31 DU Code de la Construction et de l'habitation, le montant du dépôt de garantie sera versé par le dépositaire au Réservant sur justification par celui-ci de l'envoi de la lettre d'offre, et ce, si dans le délai de quarante-cinq jours à compter de l'envoi de cette offre, le dépositaire n'a pas reçu la demande de remboursement du Réservataire, faite conformément aux prévisions du paragraphe ci-dessus.

VI-MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

Conformément aux dispositions de l'article R261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, le prix sera payable par tranches déterminées par l'état d'avancement des travaux.

ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX	APPEL DE FONDS	CUMULS
Ouverture du chantier	20%	20%
Achèvement des fondations	15%	35%
Plancher haut du RDC	20%	55%
Plancher bas dernier niveau	10%	65%
Hors d'eau	5%	70%
Achèvement des cloisons	20%	90%
Achèvement de l'immeuble	5%	95%
Livraison (remise des clés)	5%	100%

Les appels seront justifiés par un certificat de l'architecte de l'opération attestant de l'avancement des travaux.

Le Réservataire s'oblige à retourner les différents appels de fonds par retour de courrier. Il prendra toutes dispositions pour prévoir, par avance, les débloquages de fonds. Tout règlement arrivant plus de huit jours après la date d'envoi de l'appel de fonds au Réservataire, supportera, pour tous mois commencé, des agios au taux de 1% par mois conformément aux dispositions de l'article R261-14 du Code de la Construction et de l'habitation.

VII-CONDITIONS DE LA VENTE

Le Réservant vend les fractions de l'immeuble qu'il fait édifier sous la forme de VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT, conformément à l'article 1601-3 du Code Civil, aux articles 6 et suivants de la loi n°67-3 du 3 janvier 1967 codifiés sous les articles L261-1 à L261-22 du Code de la Construction et de l'Habitation et aux articles 29 et suivants du décret 67-1166 du 22 décembre 1967 codifiés sous les articles R261-25 à R261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le présent contrat de réservation sera caduc sans indemnité de part et d'autre (avec restitution du dépôt de garantie), dans le(s) cas où :

- L'une des garanties d'achèvements prévues par les articles R261-17 à R261-24 du Code de la construction et de l'Habitation ne peut être mise en place
- Le Réservant n'achète pas le terrain de l'opération envisagée, et ce quelle qu'en soit la cause,
- Le Réservant n'obtient pas le permis de construire (initial ou modificatif).

VIII-DELAIS DE REALISATION DE LA VENTE

Le Réservataire s'engage à adresser au notaire de l'opération :

- Une attestation de dépôt en banque de sa demande de prêt dans le délai maximum de 15 jours de la date de notification qui lui sera faite du présent contrat.
- Une attestation d'accord de crédit dans le délai maximum de 45 jours de la date de notification qui lui sera faite du présent contrat

Le Réservataire s'engage à signer l'acte authentique de vente dans un délai maximum de 10 jours suivant l'expiration du délai d'UN MOIS courant de la notification de l'offre de vente.

A DEFAUT DU RESPECT DE CHACUN DE CES DELAIS, LE RESERVANT POURRA SE LIBERER DE TOUT ENGAGEMENT ENVERS LE RESERVATAIRE PAR LETTRE RECOMMANDEE AVEC ACCUSE DE RECEPTION ET APPLIQUER LES CLAUSES LEGALES CONCERNANT LE SORT DU DEPÔT DE GARANTIE.

IX-DELAIS DE RENONCIATION ET DE RETRACTATION

Bénéficiant cumulativement de la double possibilité de rétractation prévues par les Codes de la Consommation (article L.121-21) et de la Construction et de l'Habitation (article L.271-1), le Réservataire peut se rétracter et annuler son engagement depuis la date de signature du présent contrat jusqu'à l'expiration du délai total de quatorze jours, décompté à partir du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée avec avis de réception par laquelle le RESERVANT lui notifiera le présent contrat.

La renonciation doit être notifiée au RESERVANT par lettre recommandée avec avis de réception, le cas échéant au moyen du formulaire détachable joint au présent contrat..

Si le RESERVATAIRE utilise sa faculté de rétractation dans ce délai, le dépôt de garantie lui sera restitué dans le délai d'un mois. Au-delà, le dépôt de garantie est acquis au RESERVANT.

Location : le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales sauf s'il en est autrement disposé par la réglementation en vigueur.

X-MENTIONS LEGALES

1° Articles R 261-25 à R 261-33 L 271-1 et L 271-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

Art R.261-25 – Le contrat préliminaire doit indiquer la surface habitable approximative de l'immeuble faisant l'objet de ce contrat, le nombre de pièces principales et l'énumération des pièces de service, dépendances et dégagements. S'il s'agit d'une partie d'immeuble, le contrat doit en outre préciser la position de cette partie dans l'immeuble. La qualité de la construction est suffisamment établie par une note technique sommaire indiquant la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement. Si le contrat porte sur une partie d'immeuble, cette note technique doit contenir également l'indication des équipements collectifs qui présentent une utilité pour la partie d'immeuble vendue. Cette note technique doit être annexée au contrat.

Art R.261-26 – Le contrat doit également indiquer :

- Le prix prévisionnel de vente et, le cas échéant, les modalités de sa révision dans les limites et conditions prévues aux articles L.261-11-1 et R.261-15
- La date à laquelle la vente pourra être conclue ;
- S'il y a lieu, les prêts que le Réservant déclare qu'il fera obtenir au réservataire ou dont il lui transmettra le bénéfice en précisant le montant de ces prêts, leurs conditions et le nom du prêteur.

Art R.261-27 – Le contrat préliminaire est établi par écrit; un exemplaire doit être remis au Réservataire avant tout dépôt de fonds. Il doit obligatoirement reproduire les dispositions des articles R.261-28 à R.261-31.

Art 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.

Art 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.

Art 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.

Art 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 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%.

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.

Art R.261-32 – Les ventes à terme ou en l'état futur d'achèvement prévues au premier alinéa de l'article L.261-9 sont celles qui auront été conclues après le 6 janvier 1967, conformément aux dispositions des articles 1601-2 et 1601-3 du Code civil reproduits aux articles L.261-2 et L.261-3 du présent code.

Art R.261-33 – Pour l'application du deuxième alinéa de l'article L.261-21, le vendeur peut justifier du commencement des travaux par tous les moyens et notamment par l'attestation d'un architecte.

Art L.271-1 – Pour tout acte sous seing privé 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 sept 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'un des actes mentionnés au premier alinéa est dressé en la forme authentique, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise d'un projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné au premier alinéa. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours. Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

Art L.271-2 – 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 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 lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation. Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de sept jours.

Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus.

2° Démarchage à domicile – Extrait du Code de la Consommation Article L 121-17

I. Préalablement à la conclusion d'un contrat de vente ou de fournitures 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 ;

3° Le cas échéant, le fait que le consommateur supporte les frais de renvoi du bien en cas de rétractation et, pour les contrats à distance, le coût de renvoi du bien lorsque celui-ci, en raison de sa nature, ne peut normalement être renvoyé par la poste ;

4° L'information sur l'obligation du consommateur de payer des frais lorsque celui-ci exerce son droit de rétractation d'un contrat de prestation de services, de distribution d'eau, de fourniture de gaz ou d'électricité et d'abonnement à un réseau de chauffage urbain dont il a demandé expressément l'exécution avant la fin du délai de rétractation ; ces frais sont calculés selon les modalités fixées à l'article L. 121-21-5 ;

5° Lorsque le droit de rétractation ne peut être exercé en application de l'article L. 121-21-8, l'information selon laquelle le consommateur ne bénéficie pas de ce droit ou, le cas échéant, les circonstances dans lesquelles le consommateur perd son droit de rétractation ;

6° Les informations relatives aux coordonnées du professionnel, le cas échéant le coût de l'utilisation de la technique de communication à distance, à l'existence de codes de bonne conduite, le cas échéant aux cautions et garanties, aux modalités de résiliation, aux modes de règlement des litiges et aux autres conditions contractuelles, dont la liste et le contenu sont fixés par décret en Conseil d'Etat.

II. Si le professionnel n'a pas respecté ses obligations d'information concernant les frais supplémentaires mentionnés au I de l'article L.113-3-1 et au 3° du I du présent article, le consommateur n'est pas tenu au paiement de ces frais.

III. La charge de la preuve concernant le respect des obligations d'information mentionnées à la présente sous-section pèse sur le professionnel.

Art L.121-18 – 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.

Art L.121-18 -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.

Art L.121-21 – Le consommateur dispose d'un délai de quatorze jours pour exercer son droit de rétractation d'un contrat conclu à distance à la suite d'un démarchage téléphonique ou hors établissement, sans avoir à motiver sa décision ni à supporter d'autres coûts que ceux prévus aux articles L.121-21-3 à L.121-21-5. Toute clause par laquelle le consommateur abandonne son droit de rétraction est nulle.

Le délai mentionné au premier alinéa du présent article court à compter du jour :

1° De la conclusion du contrat, pour les contrats de prestation de services et ceux mentionnés à l'article L. 121-16-2 ;

2° De la réception du bien par le consommateur ou un tiers, autre que le transporteur, désigné par lui, pour les contrats de vente de biens et les contrats de prestation de services incluant la livraison de biens. Pour les contrats prévoyant la livraison régulière de biens pendant une période définie, le délai court à compter de la réception du premier bien.

Art L.121-21-2 – 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.

La charge de la preuve de l'exercice du droit de rétractation dans les conditions prévues au présent article pèse sur le consommateur.

Lorsque le contrat ayant pour objet l'acquisition ou le transfert d'un bien immobilier précédé d'un contrat préliminaire prévu à l'article L 261-15 du code de la construction et de l'habitation ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale de vente, conclus hors établissement, le délai de rétractation court à compter de la conclusion de ce contrat préliminaire ou de cette promesse.

Pour les contrats ayant pour objet la construction de biens immobiliers, le délai de rétractation court à compter de leur conclusion.

Art. L.312-2 – Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux prêts qui, quelle que soit leur qualification ou leur technique, sont consentis de manière habituelle par toute personne physique ou morale en vue de financer les opérations suivantes :

1° Pour les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel d'habitation :

a) Leur acquisition en propriété ou en jouissance;

b) La souscription ou l'achat de parts ou actions de sociétés donnant vocation à leur attribution en propriété ou en jouissance ;

c) Les dépenses relatives à leur construction, leur réparation, leur amélioration ou leur entretien lorsque le montant de ces dépenses est supérieur à celui fixé en exécution du dernier alinéa de l'article L.311-3 ;

2° L'achat de terrains destinés à la construction des immeubles mentionnés au 1° ci-dessus.

Art. L.312-15 – « L'acte écrit, y compris la promesse unilatérale de vente acceptée, ayant pour objet de constater l'une des opérations mentionnées à l'article L.312-2, doit indiquer si le prix sera payé directement ou indirectement, même en partie, avec ou sans l'aide d'un ou plusieurs prêteurs ».

Art. L.312-16 – « Lorsque l'acte mentionné à l'article L.312-15 indique que le prix est payé, directement ou indirectement, à l'aide d'un ou plusieurs prêts, cet acte est conclu sous la condition suspensive d'obtention du ou des prêts qui e assument le financement. La durée de validité de cette condition suspensive ne pourra être inférieure à un mois à compter de la date de signature de l'acte ou, s'il s'agit d'un acte sous seing privé soumis à peine de nullité à la formalité de l'enregistrement, à compter de la date de l'enregistrement.

Art. L.111-1 – Avant que le consommateur ne soit lié par un contrat de vente de biens ou de fourniture de services, le professionnel communique au consommateur, de manière lisible et compréhensible, les informations suivantes :

- 1° Les caractéristiques essentielles du bien ou du service, compte tenu du support de communication utilisé et du bien ou service concerné ;
- 2° Le prix du bien ou du service, en application des articles L.113-3 et L.113-3-1
- 3° En l'absence d'exécution immédiate du contrat, la date ou le délai auquel le professionnel s'engage à livrer le bien ou à exécuter le service ;
- 4° Les informations relatives à son identité, à ses coordonnées postales ou téléphoniques et électroniques et à ses activités, pour autant qu'elles ne ressortent pas du contexte, ainsi que, s'il y a lieu, celles relatives aux garanties légales, aux fonctionnalités du contenu numérique et, le cas échéant, à son interopérabilité, à l'existence et aux modalités de mise en œuvre des garanties et aux autres conditions contractuelles. La liste et le contenu précis de ces informations sont fixés par décret en Conseil d'Etat.

Art. L.125-5 du code de l'environnement

I- Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

A cet effet, un état de risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L.271-4 et L.271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II- En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III- Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV- Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du codes des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V- En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

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

XI-ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, le Réservant fait élection de domicile en son siège son siège social et le Réservataire en son domicile.

XII-APPLICATION DE LA LOI N°78-17 DU 6 JANVIER 1978 RELATIVE A L'INFORMATION, AUX FICHIERS ET AUX LIBERTES.

Le Réservataire 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 réservante :

- Les personnes chargées du service commercial et du service administratif, et leurs supérieurs hiérarchiques, les services chargés du contrôle (exemple : Commissaires aux comptes),
- Les entreprises extérieures liées commercialement à la Société qui recueille les informations pour l'exécution du contrat,
- Les organismes publics, dans la limite de la réponse aux obligations légales de la Société réservante qui collecte les informations,
- Les auxiliaires de justice, ainsi que les officiers ministériels, dans leur mission de recouvrement des créances.

Le Réservataire est informé de ses droits à l'égard des informations ainsi recueillies par le Réservant ; il dispose ainsi :

- D'un droit de rectification des informations contenues, en application des dispositions de l'article 40 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 38 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.
- D'un droit d'accès à ses informations, à exercer dans les conditions de l'article 39 de la Loi n°78-17 du 6 janvier 1978,

Le Réservataire reconnaît par la signature des présentes avoir été pleinement informé par le Réservant, selon les articles L125-5 et R125-23 du Code de l'environnement du contenu de l'état des risques naturels et technologiques sous peine de résolution de la vente ou de la diminution de son prix.

Le Réservataire a noté que sa signature constitue un engagement d'achat au sens de l'article L 121-25 du Code de la consommation.

EXEMPLE

Si vous annulez votre commande, vous pouvez utiliser le formulaire ci-contre :

✂.....

SCI NOTTI
Résidence Parc Imperial
Immeuble Le Trianon
Route des Cèdres
20000 AJACCIO

ANNULATION DE LA COMMANDE – CODE DE LA CONSOMMATION, ARTICLES L.121-23 A L.121-26

Conditions :

- Compléter et signer ce formulaire ;
- L'envoyer **par lettre recommandée avec avis de réception**
- Utiliser l'adresse figurant ci-dessus ;
- L'expédier **au plus tard le 14^{ème} jour à partir du jour de la commande ou, si ce délai expire un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, le 1^{er} jour ouvrable suivant.**

Je (nous) soussigné(s), déclare(ons) annuler la commande ci-après :

Nature du bien ou du service commandé :

Lot n° Programme :

Date de la commande :

Nom du (des) Client(s) :

Adresse du (des) Client(s) :

Signature(s) du (des) Client(s) :

EXEMPLE