



Programme agréé

Résidence « Les Belles vues de Montéran »



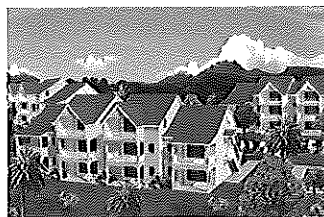
Lieu dit DAIN 97120 SAINT-CLAUDE

Contrat de Réservation

LL

RESERVATION EN L' ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

« BELLES-VUES de Montéran »



Entre les soussignés :

VENDEUR(S)

La société dénommée BELLES-VUES de Montéran, société à responsabilité limitée au capital de 8.000 EUROS, Ayant son siège social à Bellevue 97123 BAILLIF (Guadeloupe), Immatriculée au RCS de BASSE-TERRE Représentée ici par Mademoiselle Laurence LIGNIERES, son gérant statutaire ou par tout autre signataire spécialement habilité.

Tel : 05 90 81 74 70

Fax : 05 90 81 57 91

e.mail laurence.lignieres@wanadoo.fr Port. 06 90 845 845

Ci-après dénommé « LE RESERVANT » ou « LE VENDEUR »

ACQUEREUR(S)

Et la ou les personnes physiques ou morales ci-après désignées sur la fiche particulière ci-après :

Ci-après dénommées « LE RESERVATAIRE » ou « L'ACQUEREUR »

Il a été exposé ce qui suit :

La SARL BELLES-VUES de Montéran réalise une opération de construction d'un ensemble immobilier à usage d'habitation composé de soixante (60) appartements de type T3 et T4, sur un terrain d'une superficie de 22 840 m² environ, sis à SAINT-CLAUDE (Guadeloupe), lieudit DAIN, figurant au cadastre de la commune sous les références section AY 736. Ces soixante appartements seront répartis sur 6 bâtiments à usage d'habitation.

Le RESERVANT a procédé à des études préalables portant sur cette opération, sa consistance et la qualité de la construction. Toutefois, sa réalisation est subordonnée à sa faisabilité aux plans juridique, technique et financier, dont l'obtention de l'assurance Dommages Ouvrage, et d'une façon générale des autorisations qui seraient requises, l'absence de recours des tiers contre ces autorisations, l'obtention des garanties légales d'achèvement ou de remboursement ainsi que la mise en place du financement nécessaire.

Le RESERVANT entend ne pas donner suite à ce projet de construction si l'appréciation des études poursuivies, spécialement au plan de son financement et de sa commercialisation, montre que l'opération n'est pas possible ou, en raison de ses risques, n'est pas souhaitable.

Le RESERVATAIRE déclare être dûment informé du caractère éventuel de l'opération et du caractère prévisionnel des indications données sur la consistance de cet immeuble et la qualité de la construction si celle-ci est exécutée.

Compte tenu de ce que l'on se trouve à un stade préalable d'études, le RESERVANT entend se réserver la possibilité d'apporter, outre des compléments, des modifications à la consistance et aux caractéristiques de la construction.

À cet effet, il est établi la présente convention de réservation.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'état descriptif de division et le règlement de copropriété de L'ENSEMBLE IMMOBILIER sera établi par la SARL Belles-vues de Montéran et déposé aux minutes de la SCP Eugène et Michel DESGRANGES, Notaires Associés à BAIE MAHAULT (Guadeloupe), dans le mois suivant l'obtention du certificat de non recours des tiers. Le RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé par LE RESERVANT qu'il peut à tout moment consulter ces documents, soit en son siège social, soit en l'Office Notarial de la SCP Eugène et Michel DESGRANGES, à BAIE-MAHAULT, Immeuble Le Sommet, rue Ferdinand FOREST, Houelbourg. Le RESERVANT adressera au RESERVATAIRE, simultanément à la notification du projet d'acte de vente, une copie du règlement de copropriété et état descriptif de division.

55 22

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Le permis de construire a été délivré par Monsieur le Maire de la Commune de SAINT-CLAUDE sous le numéro PC 97112407*0073, le 27/02/2008, portant sur une SHON de 4296 m² à la SARL IMMO KFL. Ce permis fera l'objet d'un transfert au profit de la SARL Belles-vues de Montéran.

La consistance et les caractéristiques techniques de l'ensemble immobilier résultent :

- Des plans et de la notice descriptive sommaire annexés au présent contrat prévisionnel et signés par les parties.
- Des plans et pièces annexées au REGLEMENT DE COPROPRIETE et ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION.

ASSURANCES DOMMAGES-OUVRAGES - C.N.R.

Conformément à la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978, le RESERVANT souscritra une assurance "DOMMAGES-OUVRAGES" et CONSTRUCTEUR NON REALISATEUR concernant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens objet des présentes.

GARANTIE DE REMBOURSEMENT OU D'ACHEVEMENT

La vente comportera la garantie d'achèvement prévue par les articles R 261-21 à R 261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation.

DEBUT DES TRAVAUX - DELAI PREVISIONNEL D'ACHEVEMENT

La date prévisionnelle du début des travaux des immeubles faisant l'objet du présent contrat est indiquée sur la fiche particulière ci-après. La date prévisionnelle d'achèvement des lots de copropriété faisant l'objet du présent contrat, au sens de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, est indiquée sur la fiche particulière ci-après.

RESERVATION

Le RESERVANT, dans les conditions de l'article L261-15 du Code de la construction et de l'habitation, s'engage à l'égard du RESERVATAIRE à lui réserver pour une durée ne pouvant excéder une année à compter de la signature du présent contrat de réservation, les biens dont la consistance et les caractéristiques de la construction sont indiquées aux présentes et à lui en offrir la vente, le tout comme il est dit dans l'exposé, ce dont le RESERVATAIRE prend acte.

DESIGNATION DES LOTS

Lots numéros : ci-après indiqués sur la fiche particulière et les tantièmes des parties communes y rattachées

PRIX FERME ET DEFINITIF « CONTRAT EN MAINS »

Prix de vente : la vente en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix ferme et définitif « CONTRAT EN MAINS » indiqué sur la fiche particulière ci-après.

Ce prix s'entend T.V.A. incluse au taux actuellement en vigueur.
En cas de variation du taux de la T.V.A. le prix ci-dessus subirait l'indice de cette variation.

Le prix tient compte :

- 1°- des frais d'acte notarié de vente y compris les frais de publicité foncière, les honoraires d'établissement et les frais de duplication du règlement de copropriété.
- 2°- des frais d'acte notarié d'emprunt du réservataire (s'il y a lieu) et frais de dossier bancaire,
- 3°- des intérêts intercalaires sur justificatifs, calculés au taux plafonné de 4,95% l'an (couvrant la période comprise entre la signature de l'acte notarié d'acquisition et la date de convocation à la livraison du bien réservé prévue sur la première convocation).
- 4°- des frais de procuration.

Le prix ne tient pas compte :

- 1°- des travaux personnels décidés par le RESERVATAIRE.
- 2°- des charges de copropriété de l'immeuble exigibles à compter de la livraison
- 3°- du montant correspondant aux variations de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances à créer et non connus à la date de ce jour.

PAIEMENT DU PRIX – ECHELONNEMENT

En cas de réalisation le prix sera payable de la façon suivante:

♦ Réservation	5 %
♦ Fondations terminées – signature notariée	30 %
♦ Dalle coulée au dessus du Rez-de-chaussée	15 %
♦ Gros œuvre achevé hors couverture	15 %
♦ Mise hors d'eau	5 %
♦ Mise hors d'air	15 %
♦ Achèvement	10 %
♦ Livraison – Remise des clés	5 %
.....	
TOTAL	100 %

95

PAIEMENT DES CHARGES ET IMPOTS

L'ACQUEREUR acquittera, à compter de la mise à disposition ou à compter de son entrée dans les lieux, si celle-ci est antérieure, et dans les conditions du règlement de copropriété établi selon les principes d'usage, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus. Il supportera à compter de la même date, tous les impôts, contributions et autres charges afférents aux lots vendus. Il supportera les taxes et droits de toutes natures exigibles pour le raccordement et branchement des lots vendus aux différents réseaux publics ou étant donnés en concession.

CONDITIONS DE LA VENTE EN CAS DE REALISATION

La vente sera réalisée avant achèvement des constructions.

En conséquence, elle sera consentie notamment sous les charges et conditions suivantes :

1°- La vente aura lieu avec garantie des dimensions utiles des locaux à trois pour cent près.

2°- Les locaux vendus seront transférés libres de tous droits réels.

3°- Les locaux seront vendus dans l'état conforme aux plans et devis descriptifs de la construction, sous réserve des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter aux constructions, pour des raisons d'ordre technique ou administratif.

4°- Le RESERVANT s'engage à terminer les travaux et, pour ce faire, conservera la qualité de maître d'ouvrage.

A cet effet, il bénéficiera de tous pouvoirs les plus étendus pour notamment passer et faire exécuter tous marchés de travaux, passer tous contrats de cour commune, d'hébergés, effectuer toutes cessions de terrain nécessaires pour l'alignement, établir toute convention de voisinage, toutes acquisitions de mitoyenneté, droits de vue, sans que cette énumération soit limitative.

Tous ces actes seront faits par le RESERVANT à ses frais, risques et périls et n'entraîneront pas modification du prix de base susvisé.

5°- Le RESERVANT sera tenu à l'égard du RESERVATAIRE en cas de réalisation, de la garantie des défauts des biens et droits immobiliers vendus, dans les termes des articles 1642-1, 1646-1, 1648-2, 1792, 1792-1, 1792-2, 1792-3 et 2270 du Code Civil. Il ne sera tenu que des garanties dues par le vendeur d'immeuble à construire à l'exclusion de toutes autres et notamment il ne sera tenu à aucune autre obligation de garantie des vices au sens des articles 1641 et 1649 du Code Civil, si ce n'est que dans les limites et conditions fixées ci-dessus.

6°- Le RESERVATAIRE, devenu ACQUEREUR, aura la jouissance des locaux à lui vendus à l'achèvement desdits biens et droits immobiliers et à la condition de s'être libéré de la totalité du prix de la vente.

REALISATION DE LA VENTE

Sous réserve de l'application de la clause résolutoire ci-après visée, relative à l'encaissement du chèque de réservation, le RESERVANT, dans le délai spécifié ci-dessus, notifiera au RESERVATAIRE, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, le projet d'acte de vente des biens objet de la présente réservation.

Cet acte sera reçu par la SCP Eugène et Michel DESGRANGES, Notaires Associés à BAIE MAHAULT (Guadeloupe), Immeuble LE SOMMET, rue Ferdinand FOREST (Tel : 05 90 26 62 62 - Fax : 05 90 26 89 11).

Contact : Geneviève BECHARA Tel direct : 05 90 26 74 49 Fax direct : 05 90 26 89 49. www.desgranges-notaires.fr

DATE LIMITE DE SIGNATURE DE L'ACTE NOTARIE : voir fiche particulière

Le RESERVANT convoquera le RESERVATAIRE dans un délai qui ne sera pas inférieur à trente jours, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de pluralité d'acquéreurs, elles seront valablement envoyées à l'un d'eux, ce qu'acceptent expressément, dans un tel cas, lesdits réservataires.

Le RESERVATAIRE peut toutefois demander que l'acte de vente soit signé avant l'expiration du délai de 30 jours.

Faute par le RESERVATAIRE d'avoir signé à la date fixée par le RESERVANT et sauf résiliation amiable, sommation sera faite au RESERVATAIRE huit (8) jours à l'avance, de se présenter à jour et heure fixes devant le Notaire ci-dessus désigné ; le défaut de régularisation de l'acte rendant au RESERVANT pleine et entière liberté.

DEPOT DE GARANTIE

Sous réserve de la mise en œuvre des dispositions de la Loi S.R.U. du 13 DECEMBRE 2000, en considération de la présente réservation, et en contrepartie du préjudice qui pourrait en résulter pour le RESERVANT, en cas de non signature de la vente en état futur d'achèvement par le seul fait du RESERVATAIRE, dans le délai ci-dessus fixé, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, et notamment par suite de la perte qu'il éprouverait du fait de l'obligation dans laquelle il se trouverait de rechercher un nouvel acquéreur, les parties conviennent de fixer le montant du dépôt de garantie à la somme figurant sur la fiche particulière ci-après correspondant à 5 % du prix de vente TTC.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION - SEQUESTRE

Le RESERVATAIRE effectue à l'instant un dépôt, du montant indiqué sur la fiche particulière ci-après, à l'ordre de : la SCP DESGRANGES, séquestre choisi d'un commun accord entre les parties comme dépositaire de ce premier versement.

Ce versement s'imputera sur le prix convenu de la vente, sauf application, sous réserve de la mise en œuvre des dispositions de la Loi S.R.U. du 13 DECEMBRE 2000, de l'une des conditions suspensives indiquées aux présentes, auquel cas il serait intégralement restitué au RESERVATAIRE ; les frais notariés de notification de projet d'acte et documents contractuels, évalués à 350,00€ demeurant dans ce cas à la charge exclusive du RESERVANT.

Le séquestre remettra au RESERVANT dans les huit jours ouvrables, copie du reçu délivré au RESERVATAIRE et conservera la somme qui lui est confiée. La remise de cette somme, à l'une ou l'autre des parties selon ces prévisions, déchargera le séquestre de sa mission, sans qu'il soit besoin de reçu ou de justificatif d'aucune sorte. Toutefois, en cas de non-réalisation pure et simple, il ne pourra remettre lesdits fonds qu'en vertu d'un accord amiable signé entre les parties ou d'une décision judiciaire. En cas de différend entre les parties sur le sort de l'indemnité d'immobilisation, le tiers détenteur sera valablement déchargé par la consignation des sommes à sa disposition à la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, les parties devant alors s'en remettre à la justice

CONDITION SUSPENSIVE LEGALE

- Soumission de la réservation à la condition suspensive légale -

Pour satisfaire aux prescriptions des Articles L 312-1 et L 312-36 du Code de la Consommation, il est ici indiqué que le prix de la vente sera payé à l'aide d'un ou de plusieurs prêts, qui ne sont pas encore "obtenus" par le RESERVATAIRE. En conséquence, la présente réservation se trouve soumise à la condition suspensive instaurée par les Articles L 312-1 et L 312-36 susvisés.

CARACTERISTIQUES des PRETS

Le RESERVATAIRE déclare :

a) Que ses ressources et son état de santé lui permettent de solliciter ces prêts et qu'il se propose de les contracter à des conditions compatibles avec ses possibilités de remboursement, soit :

° Montant global des prêts à solliciter

Voir fiche particulière

° Taux d'intérêt maximum(hors frais de dossier, assurance, hypothèque).....

Voir fiche particulière

° Durée du prêt

Voir fiche particulière

ORGANISMES FINANCIERS SOLLICITES par LE RESERVATAIRE

Le RESERVATAIRE entend solliciter ce ou ces crédits, par des démarches personnelles, auprès des organismes financiers de son choix et notamment auprès des organismes figurant sur la fiche particulière ci-après.

Le RESERVATAIRE déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.
- Les charges résultant de ces prêts ne représenteront pas plus du tiers de ses revenus.
- Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès invalidité sur la tête des acquéreurs ou des cautions éventuelles.

- Les garanties demandées par l'établissement prêteur pourront sauf imprévu, être mises en place.

b) Que ces prêts seront considérés comme "obtenus" quand une ou plusieurs offres couvrant le financement prévu auront été remises au RESERVATAIRE.

c) Mais que "l'obtention" des prêts devra, pour réaliser la condition suspensive des Articles L 312-1 et L 312-36 susvisés, intervenir au plus tard DEUX MOIS à compter de la signature des présentes..

d) "L'obtention" ou la "non obtention" du ou des prêts demandés devra être notifiée par le RESERVATAIRE au RESERVANT par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au plus tard dans les cinq jours suivant l'expiration du délai ci-dessus.

RENONCIATION A LA CONDITION SUSPENSIVE

S'il y a lieu, le RESERVATAIRE remplira de sa main la déclaration manuscrite ci-après visée .

La condition suspensive instaurée par les Articles L 312-1 et L 312-36 susvisés, constitue pour le RESERVATAIRE un droit acquis dont il se trouve investi du fait des présentes et c'est dans son intérêt que ce droit a été créé. En conséquence, le RESERVATAIRE pourra, s'il le juge à propos, renoncer au bénéfice de la condition suspensive des Articles L 312-1 et L 312-36 susvisés, dès lors que cette renonciation interviendrait avant l'expiration du délai fixé au paragraphe « c) » qui précède à l'issue duquel la condition serait défaillie.

CLAUSE RESOLUTOIRE

La présente réservation sera résolue de plein droit en cas de défaut ou d'insuffisance de provision ou d'opposition au paiement du chèque remis au titre de l'indemnité d'immobilisation visée ci-dessus ou en cas de non respect par le RESERVATAIRE des obligations mises à sa charge aux termes des présentes.

En conséquence, en cas de défaut ou d'insuffisance de provision ou d'opposition au paiement du chèque remis au titre de l'indemnité, ou non respect par le RESERVATAIRE des obligations mises à sa charge et qui sont toutes de rigueur, les présentes seront considérées comme n'ayant jamais existées ; le RESERVANT pouvant remettre immédiatement à la vente le bien réservé, sans qu'il ne soit tenu à quelque indemnité que ce soit et sans avoir à remplir aucune formalité et sans en aviser le RESERVATAIRE.

OBLIGATIONS DU RESERVATAIRE

Le RESERVATAIRE s'oblige :

- A déposer le ou les dossiers de demande de prêts dans le délai de 30 jours à compter de la signature des présentes, et à en justifier au RESERVANT, sous pli recommandé A.R. ou par remise contre décharge du RESERVANT.
- A effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention du ou des prêts, dans les dix jours d'une demande formulée par l'établissement prêteur ou par la compagnie d'assurance..
- A faciliter l'octroi du ou des prêts en fournissant sans retard tous les renseignements et documents qui pourraient lui être demandés.
- A se prêter aux examens médicaux qui lui seraient demandés dans le cadre de l'assurance décès incapacité et accepter de payer les surprimes éventuelles de même que pour ses éventuels co-emprunteurs et cautions.

D'une manière générale, il devra faire tout son possible pour faire aboutir la ou les demandes de prêts, en sorte que la condition suspensive ci-dessus convenue se réalise dans les délais prévus.

En cas de non-obtention du ou des prêts, comme aussi en cas de défaut d'envoi dans le délai prévu de la lettre recommandée ci-dessus, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues et le RESERVANT pourra remettre immédiatement à la vente le bien réservé, sans qu'il ne soit tenu à quelque indemnité que ce soit et sans avoir à remplir aucune formalité et sans en aviser le RESERVATAIRE.

Le RESERVATAIRE pourra recouvrer son dépôt de garantie sans intérêt, dans les conditions déterminées au paragraphe "Indemnité d'immobilisation séquestre".

CONVENTIONS COMPLEMENTAIRES RELATIVES A LA LOI DU 13 JUILLET 1979

Il est entendu :

1°) Que le RESERVATAIRE pourra, à son choix, payer le prix de la vente formant l'objet du présent contrat de réservation :

- Soit en totalité de ses deniers personnels,
- Soit pour partie de ses deniers personnels et, pour le surplus, à l'aide de deniers d'emprunts.

2°) Que la vente ne devra pas cependant être soumise à la condition suspensive instaurée par l'article 17 de la loi du 13 juillet 1979 inséré à l'article L 312-16 du Code de la Consommation, du fait des modalités de financement auxquelles s'arrêtera finalement le RESERVATAIRE.

3°) Que les sommes à provenir des emprunts auxquels le RESERVATAIRE déciderait finalement de recourir devraient, lors de la vente, être devenues effectivement et définitivement disponibles au profit du RESERVATAIRE, devenu acquéreur.

En conséquence, il est convenu que le RESERVATAIRE devra :

1°) Indiquer, au moment où il déclarera vouloir se prévaloir du présent contrat, quel est celui des deux modes de financement ci-dessus indiqués sur lequel il aura porté son choix.

2°) Dans la mesure où il décidera d'acquitter la partie de son prix stipulée payable à terme à l'aide de ses deniers personnels

a) Déclarer à l'acte de vente qu'il entend payer cet élément de son prix sans l'aide d'aucun prêt (qu'il s'agisse d'un paiement direct ou indirect).

b) Porter dans l'acte, de sa main, la mention suivante :

"Je reconnais avoir été informé de ce qui ci, contrairement à ce qui a été dit plus haut, je venais à recourir à un prêt pour payer, directement ou indirectement, la partie de mon prix que j'ai déclaré avoir l'intention d'acquitter de mes deniers personnels, je ne pourrais pas me prévaloir des dispositions de la loi du 13 juillet 1979".

3°) Dans la mesure où le RESERVATAIRE déciderait de payer une partie de son prix à l'aide de prêts, déclarer à l'acte de vente que tous les prêts auxquels il entend recourir sont obtenus et seront définitivement conclus au moment de la vente.

Si le RESERVATAIRE venait à ne pas exécuter, en tout ou en partie, les obligations résultant pour lui des conventions qui précèdent, il ne pourrait se prévaloir du bénéfice du présent contrat de réservation.

REPRODUCTION DE TEXTES

Conformément aux dispositions du code de la construction et plus spécialement des articles ci-après reproduits :

"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 2 ans, aucun dépôt ne peut être exigé si le délai excède 2 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 même un ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire."

JS LL

"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 dans le contrat préliminaire ;

" b) si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10% aux prévisions dudit contrat,

" c) si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé,

" d) si l'immeuble ou la part de l'immeuble ayant fait l'objet du présent contrat, dans la consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus, présente 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.

"Article R 261.15

"Il est restitué dans le délai de trois mois, au déposant si le contrat n'est pas conclu du fait du vendeur, si la conditions suspensive prévue par l'article de la loi n° 79 596 du 13 juillet 1979 n'est pas réalisée, ou si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux précisions du contrat préliminaire."

Protection de l'acquéreur immobilier

Art. L. 271-1 (L. n° 90-1129, 19 déc. 1990, art. 7-II ; remplacé à compter du 1er juin 2001, L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 72, I et IV) .

« 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 (Créé à compter du 1er juin 2001, L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 72, I et IV) .

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 les 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 200 000 F d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus.

NEGOCIATION

S'il y a lieu, les parties reconnaissent que l'agent immobilier visé sur la fiche particulière ci-après, les a mis en présence, et a négocié les termes, prix et conditions des présentes. En conséquence, après levée de la dernière condition suspensive, la rémunération, figurant au mandat, sera prélevée sur les premiers fonds versés par le RESERVATAIRE. A cet effet, les parties autorisent formellement tout tiers détenteur des fonds, (séquestre, Notaire) à effectuer ce prélèvement avant toute autre affectation ou remboursement quelconque, dès levée de la dernière condition suspensive de vente.

REMISE DE DOCUMENTS

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu :

- Un exemplaire du présent contrat avec la notice descriptive sommaire,
- Un plan masse et le plan coté des locaux choisis par lui, avec indication des surfaces.
- Une copie du Plan de Prévention des Risques (P.P.R.).

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Tous litiges à survenir seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation des biens à vendre.

35 11

MODALITES DE RETRACTATION

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-1 sus-visé, le RESERVATAIRE reconnaît expressément être informé qu'il pourra dans le délai de sept jours à compter des présentes exercer la faculté de rétractation par l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception au RESERVANT.

Dans ce cas, l'indemnité d'immobilisation, si elle a été versée, devra être restituée au RESERVATAIRE par le dépositaire, sans retenue ni pénalité, dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation. A cet effet, la rétractation sera notifiée par le RESERVATAIRE au dépositaire dans la même forme que ci-dessus.

FRAIS

Les frais des présentes ainsi que ceux qui seront entraînés par l'acte de réalisation, leurs suites et leurs conséquences seront à la charge du RESERVATAIRE.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les requérants font élection de domicile en leur domicile ou siège indiqué en tête des présentes.

FICHE PARTICULIERE « contrat en mains »

RESERVATAIRE - Personne physique

NOM :

Prénoms (dans l'ordre de l'état civil) :

Date et lieu de naissance :

Adresse :

Profession :

Nationalité :

S'il y a lieu N° de carte de résident :

Date d'entrée en France :

CELIBATAIRE - EPOUX DE - VEUF DE - DIVORCE DE - P.A.C.S

NOM :

Prénoms (dans l'ordre de l'état civil) :

Date et lieu de naissance :

Adresse :

Profession :

Nationalité :

S'il y a lieu N° de carte de résident :

Date d'entrée en France :

Date et lieu de mariage ou P.A.C.S :

Régime adopté :

Nom et adresse du notaire ayant reçu le contrat de mariage ou

P.A.C.S. :

Date du contrat de mariage ou

P.A.C.S. :

Téléphone

Bureau :

Domicile :

Portable :

Fax :

Email :

RESERVATAIRE - PERSONNE MORALE

DENOMINATION :

Nom commercial ou sigle

Immatriculation R.C.S

Gérant ou dirigeant social

Siège social

Téléphone Bureau

Email :

Fax

Portable

DESIGNATION DES LOTS

Appartement Type T...3... N° 21... Bâtiment C... Niveau RDC

Surface TOTALE 71.14 m (terrasse ou loggia incluse)

Surface HABITABLE 57.23 m

Emplacement parking N° 91/96

Démarrage des travaux de l'ensemble immobilier 2^{ème} trimestre 2008

Achèvement des lots de copropriété réservés 1^{er} trimestre 2009

Achèvement des travaux de l'ensemble immobilier 2^{ème} trimestre 2009

PRIX GLOBAL, FORFAITAIRE, NON REVISABLE, T.V.A.INCLUSE et « ACTE EN MAINS »

En chiffres : 248 900 €

En lettres : deux cent quarante huit mille neuf cent euros.

VERSEMENT DE GARANTIE - ORDRE SCP DESGRANGES

Montant 5 % : €

Payé par chèque N°

Banque :

RECOURS A UN PRET

Etablissement

Prêteur

Adresse

Montant minimum

Durée minimale

Taux maximum

DATE LIMITE DE SIGNATURE DE L'ACTE NOTARIE :

31/12/ 2008

SIGNATURE(S) DES PARTIES

Fait et signé à Casablanca et le 31/12/08

En autant d'originaux qu'il y a de parties

LE PROMETTANT-VENDEUR

« Lu et approuvé - Bon pour accord »

SARL BELLES-VUES DE MONTEUR
TERRE DE GUADELOUPE IMMOBILIER
BOULEVARD 97123 BAILLIF
Siret 503 088 406 00010 - APE : 4110
Tél : 05 90 81 74 70 - Fax : 05 90 81

LE RESERVATAIRE-ACQUEREUR

« Lu et approuvé - Bon pour accord »

Le dit acquereur Ben Hachem



Renseignements d'ETAT CIVIL

Nous vous remercions par avance de vouloir bien nous faire parvenir à l'adresse ci-dessous :

- ✓ Dès signature de la promesse de vente, cette fiche complétée
- ✓ Dès leur délivrance, un extrait d'acte de naissance datant de moins de trois mois pour chacun des acquéreurs, et s'il y a lieu la copie du contrat de mariage ou du P.A.C.S.

"LE SOMMET"
Angle des rues F. FOREST
et R. FULTON
HOUELBOURG
97122 BAIE-MAHAULT

Tél. : 0590 26 62 62
Fax : 0590 26 69 11

SCP Eugène et Michel DESGRANGES
Immeuble LE SOMMET
Angle des rues FOREST et FULTON
JARRY
97122 BAIE MAHAULT

desgranges.scp@notaires.fr

lesgranges.scp@wanadoo.fr

Contact : Geneviève BECHARA
☎ : 05 90 26 74 49

Résidence Belles-Vues de Montéran

Lots n°...C...22...

- NOM : JESTIN
- Prénoms (dans l'ordre de l'état civil) : YANN
- Date et Lieu de Naissance : 27/11/58
- Adresse : 8 rue Danielle Casanova
31320 CASTANET TOLOSAIN
- Profession : Pilote Air France
- Nationalité : FR
- Date d'entrée en FRANCE :

S'il y a lieu N° de carte de Résident :

CELIBATAIRE – EPOUX de – VEUF de – DIVORCE de

- NOM :
- Prénoms (dans l'ordre de l'état civil) :
- Date et Lieu de Naissance :
- Adresse :
- Profession :
- Nationalité :
- Date d'entrée en FRANCE :
- Date et Lieu de Mariage :
- Régime adopté :
- Nom et Adresse du Notaire ayant reçu le contrat de mariage :
- Date du Contrat de mariage :
- Téléphone Bureau :
Domicile : 06 30 10 07 18
Portable :

S'il y a lieu N° de carte de Résident :

Fax :
e.mail :

9.5