

« ELAÏA »

MONTPELLIER

Contrat préliminaire
A un contrat de location accession

- **Nom du Client :**
- **N° de lot principal :**
- **N° de lot(s) annexes :**

- **PRIX DE VENTE T.T.C. :** **Euros**

Conforme à l'article L.261-15 et aux articles R.261-25 à R.261-31 du Code de la construction et de l'habitation

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La société **FDI HABITAT**, Société Anonyme au capital social de 945 000 €, ayant son siège social a à @7Center – Immeuble H@RMONIE – 501 rue Georges Méliès – CS 10006 – 34078 MONTPELLIER CEDEX 3, immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro B 467 800 561.

Ladite Société est représentée par Monsieur Philippe MARTIN Directeur, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommé "**Le réservant**",

d'une part,

ET

M..... (nom et prénom)

Né(e) à..... le

Profession.....

Adresse

Code Postal VILLE

et

M (conjoint ou co-réservataire s'il y a lieu)

Né(e) à..... le.....

Profession.....

Adresse (si différente)

Code Postal VILLE

Ci-après dénommé(s) solidairement "**Le réservataire**",

d'autre part,

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

I – ACHAT DU TERRAIN

Aux termes d'un acte en date du 8 août 2014, le **réservant** bénéficie d'une promesse de vente d'un terrain sis à Montpellier – Rue des Soldanelles / Mail des Aconnits, d'une contenance de 2 122 m², cadastré KV 359 et KV 360.

II – PROJET DE CONSTRUCTION

Le **réservant** se propose d'édifier sur le terrain susvisé un ensemble immobilier qui sera dénommé **ELAÏA** et qui comportera à son achèvement :

- 2 bâtiments de 5 et 6 étages,
- 65 logements répartis comme suit :
 - o 35 logements en accession aidée, dispositif PSLA
 - o 30 logements en locatif social
- 69 places de stationnement en sous-sol
- 3 locaux commerciaux en rez-de-chaussée

tel que défini ci-après dans la note technique sommaire.

Le projet de construction de l'ensemble immobilier susvisé a fait l'objet d'un permis de construire n° PC 34072 14 V0276, déposé le 23 décembre 2014 et en cours d'instruction en mairie de Montpellier.

Au cours de la réalisation de l'opération, le **réservataire** donne l'autorisation au **réservant** de déposer tous permis de construire modificatifs ou rectificatifs qui seraient nécessaires à l'obtention du certificat de conformité.

Le **réservataire** reconnaît avoir été parfaitement informé de ce que le **réservant** se réserve la faculté :

- d'apporter toutes modifications nécessaires à la réalisation de l'ensemble immobilier et à l'obtention de l'agrément PSLA
- de modifier le délai de réalisation, la consistance ou le type de construction du programme, ainsi que les plans parcellaires, et/ou les espaces et équipements communs, sous réserve toutefois que les modifications ne portent que sur les parcelles ou logements non vendus par lui.

Le **réservataire** s'interdit, en conséquence, de formuler une quelconque réclamation du fait des éventuelles modifications susvisées.

Cet accord du **réservataire** constitue une condition essentielle des présentes sans laquelle le **réservant** n'aurait pas contracté.

Le **réservant** pourra déposer une ou plusieurs demandes de permis de construire modificatif.

III – STRUCTURE JURIDIQUE DU PROGRAMME

L'immeuble à édifier est destiné à être vendu par appartements placés sous le régime de la copropriété des immeubles bâtis régis par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

L'état descriptif de division et le règlement de copropriété seront dressés et reçus par un acte de l'**Office Notarial de Maître BONNARY, sis 23 bis, rue Maguelone à MONTPELLIER.**

Une copie desdits documents sera remise au réservataire lors de la notification du projet d'acte de vente.

IV – DELAI PRÉVISIONNEL D'EXÉCUTION DES OUVRAGES

Le **réservant** déclare qu'il n'entreprendra la construction de l'ensemble immobilier qu'après que les conditions préalables énoncées en III auront été remplies.

Le **réservant** déclare également que, sauf intempéries, grèves ou cas de force majeure, l'achèvement prévisionnel de l'immeuble dans lequel se trouvent les fractions objet du présent contrat interviendra **17 mois** après le début des travaux.

La livraison prévisionnelle du bien interviendra au plus tard dans les 2 mois suivants l'achèvement des travaux

V - CONDITIONS SUSPENSIVES

Recours des tiers / retrait préfectoral

L'absence de recours des tiers contre le permis de construire, et son ou ses modificatifs, dans le délai de 2 mois à compter de l'affichage sur le terrain, ainsi que l'absence d'arrêté de retrait et de déferé préfectoral dans le délai de droit commun constituent une condition suspensive des présentes.

Agrément de Montpellier Méditerranée Métropole :

Les présentes sont soumises à la condition suspensive de leur agrément par Montpellier Méditerranée Métropole, conformément à l'article R 331-76-1 du CCH.

L'agrément ne devient définitif qu'après la production des documents communiqués par le vendeur et mentionnés au II de l'article R.331-76-5-1 du CCH. De plus, l'agrément définitif conditionne la levée d'option, puisque si cet agrément n'est pas obtenu, l'accession à la propriété ne pourra s'opérer. L'agrément définitif est une condition nécessaire à la vente du logement.

Le prêt social location-accession :

Le **réservant** déclare qu'il entend financer son opération, au moyen d'un Prêt Social Location Accession (PSLA) tel que mentionné au 1^{er} alinéa de l'article R 331-76-5-1 du CCH.

L'obtention de ce prêt constitue une condition suspensive de présentes et une condition essentielle sans laquelle le vendeur n'aurait pas contracté.

Le **réservant** s'oblige à informer le **réservataire** de leur non réalisation, auquel cas les présentes sont tenues pour caduques et le dépôt de garantie dont il sera fait état ci-après sera restitué immédiatement au **réservataire**.

VI- FINANCEMENT DE LA PHASE ACCESSION

Le **réservant** s'oblige à justifier au **réservataire**, au plus tard le jour de la régularisation du contrat de location-accession chez le notaire, de l'engagement d'un établissement de crédit de proposer à l'accédant un ou plusieurs prêts conventionnés en vue de financer le transfert de propriété et dont la charge totale du 1er remboursement mensuel n'excède pas, au moment de la levée d'option, le montant de la redevance versée au titre du mois précédant le transfert de propriété.

Dans le cas contraire, le réservant s'autorise à considérer comme nul et non avenu le présent contrat préliminaire et à en informer le réservataire par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'attention du **réservataire** est attirée sur le fait que l'octroi des financements nécessaires au transfert de propriété du lot réservé, relève du seul pouvoir du ou des établissements de crédit après examen de la situation financière du réservataire à la levée d'option (Article 24 de la loi de 1984).

VII- DESTINATION

Une fois le permis de construire, le prêt Social Location-Accession et l'agrément de la part de Montpellier Méditerranée Métropole obtenus, après avoir établi la désignation des lots de l'ensemble immobilier et après avoir réalisé l'essentiel des travaux de construction, FDI HABITAT s'engage à signer un contrat de location-Accession dans les formes requises par la loi n°84-595 du 12 juillet 1984 et s'interdit de conclure au profit de tout autre personne un contrat de vente ou de location-accession sur les biens et droits immobiliers objet des présentes.

CECI EXPOSE, LES PARTIES CONVIENNENT CE QUI SUIT :

ARTICLE 1^{er} RESERVATION

Monsieur Philippe MARTIN, au nom de **F.D.I. HABITAT** à MONTPELLIER, confère à Monsieur et Madame....., la faculté d'acquérir, par préférence à tout autre, **si la société réalise son projet de construction et de commercialisation**, les lots qui sont ci-dessous désignés :

- Un appartement numéroté sur le plan d'architecte, ci-annexé au présent contrat.
- composé de pièces principales.
- d'une superficie habitable approximative de m².
- Une terrasse dem²
- Un jardin dem²
- 1 parking numéroté..... sur le plan d'architecte.

L'ensemble des lots est localisé dans le plan de masse prévisionnel annexé aux présentes, après visa par les parties.

Etant précisé qu'il existe une tolérance de plus ou moins 5% sur les surfaces, laquelle ne changera en rien le prix du présent contrat, étant entendu que ces surfaces sont appréciées globalement et non pièce par pièce.

Etant précisé que la nature et la qualité des matériaux utilisés à l'édification de l'ensemble immobilier, et l'indication des équipements collectifs, sont sommairement décrits dans une notice descriptive sommaire annexée aux présentes après visa des deux parties. Le **réservant** pourra modifier les prestations énumérées dans cette dernière et les remplacer par des prestations équivalentes.

Le **réservataire** s'engage à affecter les locaux réservés à l'usage de sa résidence principale conformément à l'article 2 de la loi du 12 juillet 1984 n°84-595, et reconnaît qu'il s'agit d'une condition déterminante de la présente convention sans laquelle le **réservant** n'aurait pas contracté.

ARTICLE 2 : PRIX DE VENTE

FDI HABITAT s'oblige à signer un contrat de LOCATION-ACCESSION dans les conditions de l'article 4 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984, moyennant un prix et une redevance.

Prix € HT : €

T.V.A. : €

Prix T.T.C : €

Il est précisé que le taux de T.V.A. réduit est lié à l'obtention d'un prêt social location-accession (PSLA) et sera celui en vigueur au moment de la signature de l'acte de vente.

Ce prix sera minoré de 1% à chaque date anniversaire de l'entrée dans les lieux. Précision étant ici faite que la levée d'option par le **réservataire** ne pourra intervenir qu'à **chaque date anniversaire de l'entrée des lieux**, sauf si le réservataire en fait la demande auprès du réservant par lettre recommandée avec accusé de réception, à tout moment.

Prix à la date du contrat de location accession	Date de levée d'option	Montant de la remise (1% par an)	Prix à la date de la levée d'option
.....€	<i>Fin de la 1^{ère} année</i>€€
.....€	<i>Fin des 18 mois</i>€€

Ce prix ne tient pas compte des frais droits et honoraires de l'acte de location-accession et des frais d'acte de levée d'option qui seront supportés par le **réservataire**.

En outre, le **réservataire** s'engage à verser pendant la durée du contrat de location-accession, une redevance mensuelle dont le montant est arrêté à la somme de € pour la première année d'occupation.

Cette redevance mensuelle devra être réglée par prélèvement bancaire, le 10 de chaque mois, à terme échu.

A défaut de paiement, les sommes dues produiront intérêts au taux légal en vigueur, majoré de deux points de plein droit et sans mise en demeure préalable.

La redevance sera composée de deux parties :

Une partie sera constitutive du droit de l'accédant à la jouissance et demeurera acquise au **réservant**, même en l'absence de levée d'option par l'accédant ;

Elle s'élève à la somme mensuelle de € pour la première année d'occupation

Cette partie de la redevance sera révisable chaque année en fonction de la variation et de l'indice de référence des loyers.

La seconde partie sera constitutive de l'épargne de l'accédant et viendra s'imputer sur le prix à la levée d'option.

Le montant de cette épargne, compris dans la redevance, s'élève mensuellement à €.

Cette partie de la redevance n'est pas révisable par le vendeur.

En cas de non levée d'option, l'épargne sera restituée au **réservataire** dans les conditions de l'article 10 de la loi du 12 juillet 1984, et au plus tard dans les 3 mois du départ de l'occupant.

ARTICLE 3 : IMPOTS ET CHARGES

Le **réservataire** devra acquitter toutes les charges annuelles et notamment :

- Les contributions, taxes et impôts à caractère annuel afférents à l'immeuble et, notamment, sans que cela soit exhaustif, la taxe d'habitation, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.
- La quote-part des charges affectées au(x) lot(s) réservé(s) dans le cahier des charges ou le règlement de copropriété, lesquelles sont récupérables par le **réservant** sur le **réservataire**.
- Les frais de syndic

De manière générale, dès la mise à disposition du logement, l'entretien et les réparations incombent au **réservataire**.

Le **réservataire** devra s'assurer pour les risques dont il répondra en sa qualité d'occupant.

Toutefois, le **réservant** conserve la charge des réparations relatives aux éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment, ainsi qu'à tous autres éléments qui leur sont intégrés ou forment corps avec eux et aux éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité, à l'exclusion de leurs parties mobiles.

ARTICLE 4 : EXERCICE DU DROIT DE PREFERENCE DU RESERVATAIRE

FDI HABITAT s'engage à formuler son offre de contrat de location-accession dans un délai ne pouvant excéder **deux mois à compter de la date d'achèvement des travaux**.

Pour le cas où les immeubles seraient achevés lors de la signature du contrat préliminaire, la durée maximale de validité d'un contrat préliminaire de location-accession serait de 3 mois.

Il notifiera à cette fin, au **réservataire**, dès que les pièces et les autorisations indispensables auraient été réunies et notamment la garantie d'achèvement dans les conditions prévues à l'article 6-1 de la loi du 12 juillet 1984, un projet de contrat de location-accession.

Cette notification sera faite par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle devra avoir lieu au moins un mois avant la date de signature du contrat de location-accession, excepté en cas de renonciation par le **réservant**.

ARTICLE 5 : DEPOT DE GARANTIE

En garantie de la présente réservation, le **réservataire** s'engage à effectuer auprès de **Maître BONNARY**, un virement représentant **une somme de** Euros, soit **2.5 % du prix de vente***, somme qui sera inscrite à un compte spécial.

Conformément à l'article L 261-15 alinéa 3, cette somme est indisponible, incessible et insaisissable, jusqu'à la conclusion du contrat de location-accession.

Au moment de la signature du contrat de location-accession, le dépôt de garantie sera restitué sans frais à l'occupant dans les deux cas suivants :

- Du fait du **réservant** (exercice du droit de rétractation dans le délai de 10 jours prévu à l'article 20 de la loi dite Neiertz du 31 décembre 1989)
- Du fait du **réservataire** (défaut d'offre de contrat de location-accession dans les 2 mois de la DAT, obligation prévue par l'article 3 de la loi du 02 juillet 1984).

Ce dépôt sera également restitué au **réservataire**, sans délai, si l'une des conditions suspensives ne se réalisait pas, et notamment en cas de non obtention du permis de construire ou du prêt social location-accession.

***NB : le dépôt de garantie sera égal à 5% du prix de vente pour toute réservation signée postérieurement à la date de livraison.**

ARTICLE 6 : LE CONTRAT DE LOCATION-ACCESSION

Lors de sa réalisation, le contrat de location-accession sera conclu par acte notarié.

Il sera consenti pour **une durée de 18 mois**, à compter de la constatation de l'achèvement jusqu'à la fin de cette durée et comportera un droit de jouissance du **réservataire** pendant toute cette durée.

Au plus tard, à l'issue de cette période de jouissance, le **réservataire** pourra demander le transfert de propriété de l'immeuble à son profit.

Pendant la période de jouissance préalable prévue au contrat de location-accession, le **réservataire** sera tenu d'occuper effectivement par lui-même l'immeuble et d'en user en bon père de famille. Aucune activité professionnelle ne sera autorisée.

De même, aucune modification touchant au logement et/ou à ses prestations, tant internes qu'externes, ne peut être entreprise durant la période de location, sous peine de non obtention de l'agrément lié au logement et d'obligation faite au réservataire d'une remise en état à l'identique du bien dont il est locataire avant transfert de propriété.

En cas de résiliation du contrat de location-accession, ou de non exercice par le **réservataire** de la faculté d'acquérir prévue par ce contrat, il sera déchu de tout droit à l'occupation de l'immeuble.

ARTICLE 7 : MISE A DISPOSITION DES BIENS

En vue de la disposition des biens et droits immobiliers, après la signature du contrat de location-accession, FDI HABITAT convoquera le réservataire au jour et heure fixés.

Il sera procédé un état des lieux et un établissement d'un procès-verbal d'état des lieux valant réception de l'opération.

ARTICLE 8 : LEVEE D'OPTION ET MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

Levée d'option :

La levée d'option aura lieu à l'initiative du **réservataire**, à tout moment par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'acte d'acquisition par le **réservataire** pourra avoir lieu une fois l'agrément PSLA définitif délivré par Montpellier Méditerranée Métropole au **réservant**.

Le transfert de propriété sera constaté par acte authentique, dressé par notaire et publié à la conservation des hypothèques, les frais d'acte étant à la charge de l'accédant.

Calcul du prix à la levée d'option :

Montant du prix : €

Date de levée d'option	Montant de la remise (1% par an)	Prix à la date de la levée d'option	Provision pour frais d'acte (estimation)	Montant de l'épargne constituée à déduire	Total à financer
Fin de la 1 ^{ère} année€€€€€
Fin des 18 mois€€€€€

Mode de financement prévisionnel :

APPORT PERSONNEL	€
PRET PRINCIPAL	€
AUTRES PRETS	€
-	€
-	€
TOTAL	€

Le total indiqué englobe une estimation des frais de notaire (droits, taxes et émoluments) à la signature du contrat de vente (excepté les frais liés aux prêts qui seront choisis lors de la levée d'option).

A la levée d'option (aux termes du contrat de location-accession), le **réservataire** aura la faculté de payer directement ou indirectement avec ou sans l'aide d'un ou plusieurs prêteurs.

Le présent décompte de financement est établi sur la base des conditions arrêtées à ce jour avec le réservataire. Il pourra s'adapter aux facultés contributives du réservataire à la levée d'option accession. Il est précisé que la décision finale de prêt relèvera de la seule appréciation de l'établissement de crédit après examen de la situation financière du **réservataire** à la levée d'option.

ARTICLE 9 : GARANTIES ET AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

La construction de cet ensemble immobilier fera l'objet d'une garantie d'achèvement délivrée par l'établissement bancaire dans les conditions de l'article R.261.17 du CCH.

Après obtention des autorisations administratives requises, le réservataire 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 au plan juridique, technique et financière, dont l'acquisition du terrain, l'obtention du permis de construire et de façon générale des autorisations qui seraient requises l'absence de recours de tiers contre ces autorisations, la passation des conventions qu'il serait nécessaire ou utile de conclure avec le ou les voisins, l'obtention des garanties légales d'achèvement ou de remboursement ainsi que la mise en place du financement nécessaire.

ARTICLE 10 : NOTIFICATION

Conformément aux dispositions de l'article L 271-1 du CCH, le présent contrat sera adressé par lettre recommandée avec accusé de réception au **réservataire**. Celui-ci aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de 10 jours à compter de la première présentation de cette lettre.

Ce délai court à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui notifiant le contrat préliminaire.

L'acquéreur peut exercer la faculté de rétractation avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de rétractation exercée dans les formes et délais légaux, le présent contrat sera caduc et le versement effectué au titre de dépôt de garantie lui sera restitué.

ARTICLE 11 : INFORMATIONS DONNEES AUX ACCEDANTS

Destination des locaux vendus

Les locaux vendus devront être affectés à la résidence principale des accédants, des acquéreurs et futurs propriétaires. La destination des bâtiments à édifier est constituée par l'affectation des logements à usage de résidence principale.

Tout investissement locatif est en conséquence purement et simplement interdit.

Interdiction de location

L'accédant déclare avoir été informé par le VENDEUR de l'interdiction qui lui a été faite de procéder à toute location des biens acquis. En cas de cession des biens acquis, l'acquéreur déclare prendre l'engagement d'informer son acquéreur du contenu de la présente clause.

Droit de préemption réservé au Vendeur pendant une durée de 5 ans

Dans l'hypothèse où l'acquéreur serait amené à procéder à la vente des biens immobiliers, objet des présentes, durant la période de **cinq ans** suivant son acquisition, de délai étant calculé de date en date, il reconnaît être d'ores et déjà informé de l'existence au profit du VENDEUR, du droit de préemption.

En conséquence, toute revente qui interviendrait dans **le délai de 5 ans** ayant commencé à courir à compter de la signature d'acte authentique d'acquisition devra être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au vendeur. Cette notification mentionnera toutes les conditions de la vente.

A compter du lendemain du jour de présentation de la lettre recommandée, le VENDEUR disposera d'un délai de trois mois pour exercer, si bon lui semble, son droit de préemption, à l'effet d'acquérir par préférence à tout autre, les locaux mis à la vente.

Dans l'hypothèse où le VENDEUR exercerait son droit de préemption, ce droit sera exercé sur la base du prix d'achat figurant dans l'acte d'acquisition par l'acquéreur aux présentes, modifié en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction, les indices pris en considération étant le dernier indice connu au jour de la décision de préemption et l'indice correspondant à la date d'acquisition initiale.

Si cet indice venait à disparaître, il serait tenu compte de l'indice créé en remplacement.

Il est ici précisé que les frais et loyaux coûts du contrat d'acquisition seront également pris en compte pour la détermination du prix auquel sera exercé le droit de préemption réservé au VENDEUR, et sera ajouté au prix d'acquisition réévalué.

De la même façon, les frais et loyaux coûts du contrat d'acquisition seront réévalués en fonction de la hausse de l'indice du coût de la construction selon les mêmes modalités que la réévaluation du prix d'acquisition.

L'accédant déclare avoir pris parfaite connaissance de la limite qui lui est ainsi imposée relativement au prix de revente des locaux acquis pendant la période de cinq ans susvisée, dans l'hypothèse où le droit de préemption du vendeur sera exercé.

Le silence gardé par le vendeur pendant le délai de 3 mois susvisé vaudra renonciation à l'exercice du droit de préemption et l'ACCEDANT pourra alors procéder à la vente de son immeuble au prix notifié au VENDEUR.

ARTICLE 12 : ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le **réservataire** reconnaît avoir pris connaissance de l'état des risques naturels et technologiques ci-annexé aux présentes.

L'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers vendus n'a subi, à la connaissance du **réservant**, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle ou technologique.

ARTICLE 13 : ELECTION DE DOMICILE

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

Fait en 3 exemplaires

A

Le

Pour le Réservant,

Pour le Réservataire,