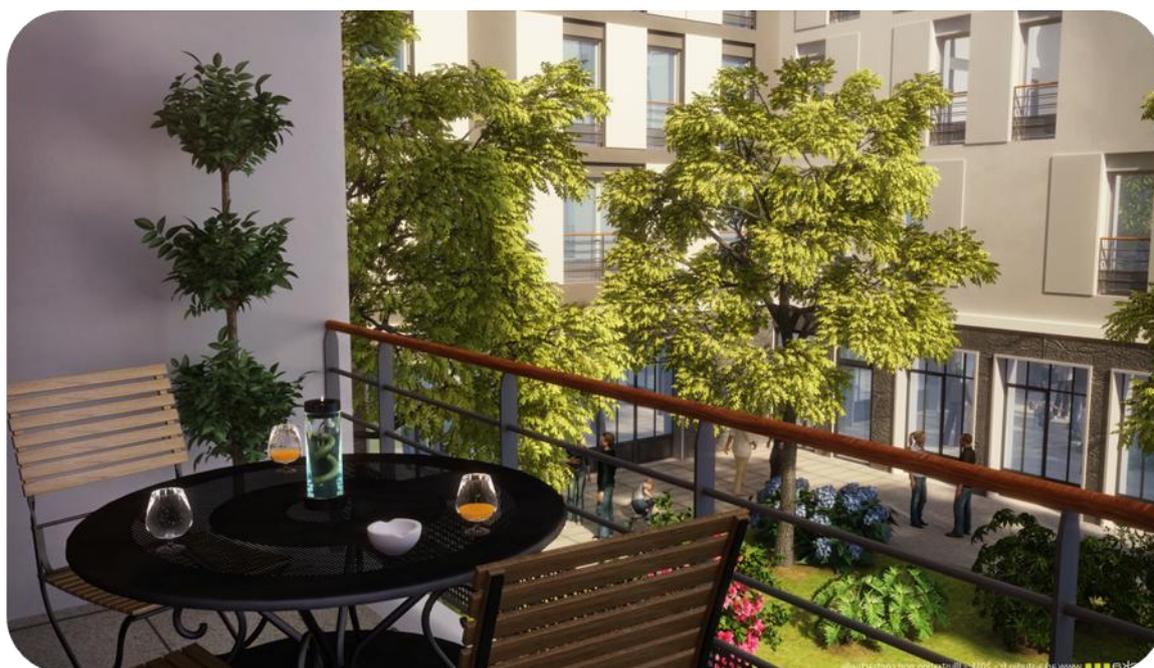


Novaxia



## Hébergement étudiants – projet « GREEN 18 » DOSSIER DE RESERVATION

*10-18 rue Paul Bert, Bagnolet*



*Dossier de réservation – programme GREEN 18 à Bagnolet  
12 mars 2012*

Novaxia

Paraphe(s)

**Adresse programme**

10-18 rue Paul Bert  
93 170 BAGNOLET

**Permis de construire**

PC n°09300611B0019  
Délivré par la mairie de Bagnolet  
Le 12/09/2011

**Début des travaux**

1<sup>er</sup> semestre 2012

**Signature des actes**

A partir de juin 2012

**Livraison**

1<sup>er</sup> semestre 2014

**Maître d'ouvrage**

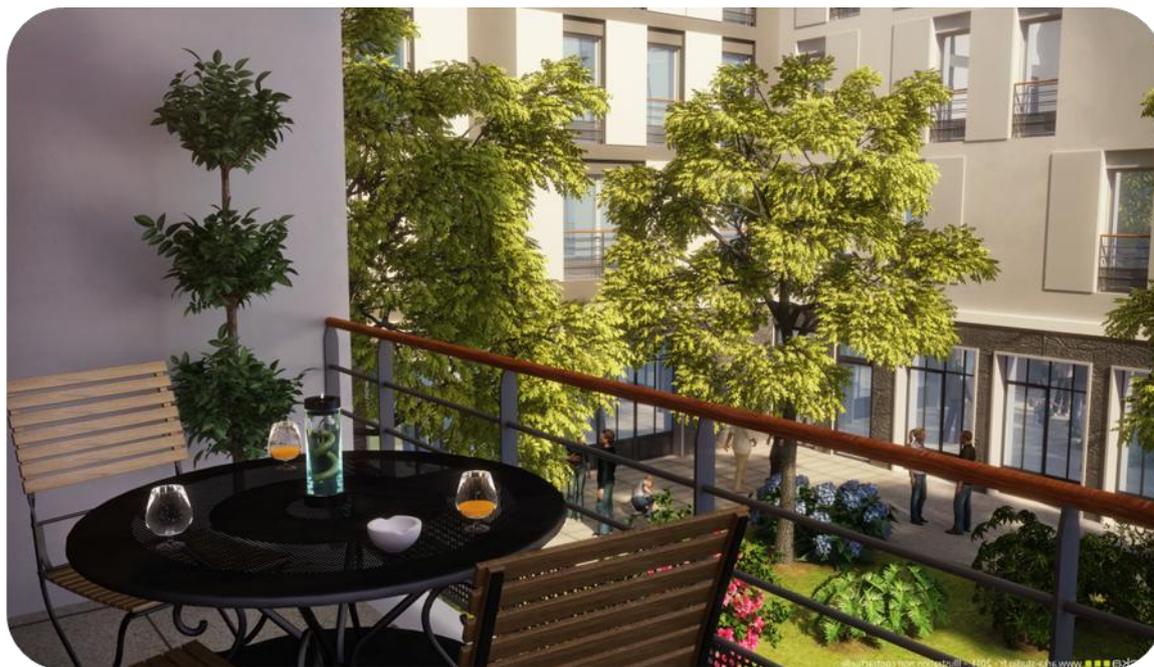
SCI du 10/18 rue Paul Bert  
13, rue d'Uzès  
75002 PARIS

**Maître d'œuvre de conception**

Espaces libres  
126, rue du Temple  
75003 PARIS

**Notaire**

Maître Laurent FRANCHI  
14 rue des Pyramides  
75001 PARIS



Novaxia

**CONTRAT PRELIMINAIRE DE VENTE  
EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT**



**10-18 rue Paul Bert, Bagnolet**

**Contrat VEFA****ENTRE**

La Société dénommée SCI du 10/18 rue Paul Bert, Société Civile Immobilière au capital de 10.000 euros, ayant son siège social 13, rue d'Uzès 75 002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 533 754 156 ;

Représentée par son gérant :

la Société NOVAXIA, Société à Responsabilité Limitée au capital de 2 739 000 euros ayant son siège social 13, rue d'Uzès 75 002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro B 491 385 613, elle-même représentée par Monsieur AZAN Joachim en sa qualité de gérant.

**Ci-après dénommés le « Réservant »**

**D'une part**

**ET**

**La ou les personnes physiques ou morales ci-après désigné(es) dans le titre II  
ci-après dénommé le « Réservataire »**

**D'autre part**

<b>TITRE I</b>	<b>CONDITIONS GENERALES</b>
----------------	-----------------------------

## 1. PROJET DE CONSTRUCTION

Le réservant projette de construire un ensemble immobilier dénommé « GREEN 18 » à usage principal d'habitation, de résidence pour étudiants et d'activité. Cet ensemble immobilier sera réalisé sur des terrains situés au 10 à 18 rue Paul Bert à Bagnolet.

Figurants au cadastre à savoir :

- Section AG, numéro 35, lieudit 10, rue Paul Bert pour une superficie de quatre ares quatre-vingt-deux centiares (00ha 04a 82 ca),
- Section AG, numéro 36, lieudit 12, bis rue Paul Bert pour une superficie de deux ares vingt-et-un centiares (00ha 02a 21 ca),
- Section AG, numéro 37, lieudit 14, rue Paul Bert pour une superficie de cinq ares vingt-deux centiares (00ha 05a 22 ca),
- Section AG, numéro 39, lieudit 16, rue Paul Bert pour une superficie de dix ares quatre-vingt-neuf centiares (00ha 10a 89 ca).

Dans le cadre du projet de construction, les terrains ont fait l'objet :

- D'un permis de construire et de démolir sur les parcelles AG 35, 36, 37 et 39, délivré par la mairie de BAGNOLET en date du 12 septembre 2011 sous le numéro PC 093006 11B0019 au profit de Novaxia;
- ledit permis régulièrement affiché ainsi qu'il a été constaté par huissier
- D'un transfert de permis de construire n° PC 093006 11B0019 délivré par la mairie de Bagnolet au profit de la SCI du 10-18 rue Paul Bert en date du 18 octobre 2011  
Ledit permis régulièrement affiché ainsi qu'il a été constaté par huissier
- D'un permis de construire modificatif délivré par la mairie de BAGNOLET en date du 13 février 2012 sous le numéro PC 093006 11B0019 M1 au profit de la SCI du 10-18 rue Paul Bert;  
Ledit permis régulièrement affiché ainsi qu'il a été constaté par huissier

## 2. SERVITUDES

D'une manière générale, l'ensemble immobilier supportera toutes les servitudes et charges pouvant résulter de l'acte de vente du terrain, des arrêtés de permis de construire, et de démolir, et de leurs modificatifs éventuels, ainsi que le Règlement de Copropriété auxquels les acquéreurs adhèrent par le seul fait de leur acquisition.

## 3. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Les biens et droits immobiliers objet des présentes sont destinés à être vendus en lots placés sous le régime de la copropriété conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965.

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

## 4. RESERVATION

Le RESERVANT s'oblige vis à vis du RESERVATAIRE à lui réserver et à lui offrir par préférence à tous autres, les locaux désignés aux CONDITIONS PARTICULIERES, envisagés en leur état futur d'achèvement, et les droits y attachés et ce, dans le cas où le RESERVANT réaliserait l'opération dans les conditions fixées par la loi 67-3 du 3 janvier 1967 relatives aux ventes d'immeubles à construire, et par les textes d'application de cette loi.

Le RESERVATAIRE déclare parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'ensemble immobilier que le RESERVANT se propose d'édifier.

## 5. CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

La consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble à édifier résultent :

- D'une notice descriptive qui restera annexée au présent contrat après avoir été signée par les parties,
- Des plans des lots choisis par le RESERVATAIRE, qui resteront annexés au contrat après avoir été signés par les parties.

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu ces documents, en avoir pris connaissance et les accepter sans réserve après les avoir signés.

Il est précisé que les plans et documents ci-dessus mentionnés sont susceptibles de recevoir des modifications de détail jusqu'à la mise au point des plans et documents d'exécution avec les entreprises.

## 6. GARANTIE FINANCIERE D'ACHEVEMENT

Une garantie financière d'achèvement conforme à l'article R 261-17 du Code de la Construction et de l'Habitation, a été délivrée en date du 13 décembre 2011 par le CREDIT FONCIER DE FRANCE.

En conséquence des modifications apportées au projet initial du RESERVANT et de l'obtention du permis de construire modificatif relaté ci-dessus, il sera fourni par le CREDIT FONCIER DE FRANCE, soit un avenant à la garantie financière d'achèvement du 13 décembre, soit une attestation précisant que les termes de la garantie financière d'achèvement ne sont pas remis en cause par les modifications apportées au projet initial du RESERVANT.

## 7. DATE D'ACHEVEMENT

La date prévisionnelle d'achèvement des travaux est indiquée sous le titre CONDITIONS PARTICULIERES. Le délai d'exécution ne pourra être augmenté qu'en cas de force majeure ou plus généralement de cause légitime de suspension du délai de livraison. Pour l'application de cette disposition, seront notamment considérées comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison : les intempéries soit justifiées par un relevé de la station météorologique la plus proche, soit prises en charge par la Caisse des Congés Payés du Bâtiment, la grève (qu'elle soit générale, particulière au Bâtiment et à ses industries annexes ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier), la cessation de paiement, le redressement ou la liquidation judiciaire des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au RESERVANT), les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes naturels, les accidents de chantier, le retard dans le paiement des différentes fractions du prix stipulées payable à terme, les retards pendant la durée du chantier provenant d'anomalies du sous-sol ou de la nappe souterraine (telle que présence de source de résurgence d'eau dans le sous-sol, présence de contaminants dans le sous-sol ou dans la nappe, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et plus généralement, tous éléments dans le sous-sol ou la nappe souterraine susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation, les retards liés à l'excavation et/ou le traitement des terres excavées ou de déchets dans le cadre du projet d'aménagement, les retards

## Contrat VEFA

concernant la découverte de nouveaux spots de pollution ou d'une pollution dans le sol ou dans la nappe nécessitant la mise en œuvre d'actions correctives.

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

**Il est expressément convenu entre les parties qu'aucune indemnité, dommage et intérêts, ou pénalité de quelque sorte que ce soit ne sera due par la VENDEUR dans le cas où le retard de livraison est dû à un cas de force majeure ou à la survenance d'une cause légitime de suspension.**

Il est précisé qu'en cas de livraisons par tranche de l'ensemble immobilier, le réservataire s'interdit d'ores et déjà toute réserve ou réclamation relative à l'état d'avancement des travaux des autres tranches.

Enfin, le réservataire s'interdit toute action contre les autorisations d'urbanisme obtenues ou déposées par le réservant concernant le projet immobilier.

### 8. PRIX

La vente sera offerte au RESERVATAIRE moyennant le prix ferme et définitif indiqué aux CONDITIONS PARTICULIERES. Ce prix s'entend toutes taxes comprises.

Il ne comprend pas les frais, droits et honoraires d'actes notariés, de publicité foncière et d'établissement du règlement de copropriété qui seront réglés par le RESERVATAIRE le jour de l'acte.

### 9. PAIEMENT DU PRIX

Le prix indiqué dans les CONDITIONS PARTICULIERES sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Ce prix est ferme et définitif si l'acte de vente authentique est signé à la date figurant dans les CONDITIONS PARTICULIERES.

Si l'acte de vente est signé au-delà de cette date, le prix indiqué au paragraphe ci-dessus sera révisé entre la date du présent contrat et celle de l'acte authentique de vente, en fonction de la variation de l'indice BT 01, conformément à la proportion prévue par la Loi, l'indice de base étant celui publié le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

## Contrat VEFA

Les appels de fonds successifs ne pourront excéder les pourcentages fixés ci-après dans les CONDITIONS PARTICULIERES.

La fraction de prix payable à la signature de l'acte de vente sera fonction de l'avancement des travaux.

Le paiement du solde du prix sera garanti par le privilège du vendeur réservé par le RESERVANT, indépendamment de l'action résolutoire.

Les fractions du prix payable à terme ne porteront pas intérêt, mais tout retard de paiement donnera lieu à une indemnité de 1 % par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier, et le versement de l'indemnité devant intervenir préalablement à tout autre paiement.

## 10. REALISATION DE LA VENTE

La vente sera conclue en l'état futur d'achèvement, conformément aux dispositions de la Loi n°67.3 du 03.01.1967 (modifiée par les Lois n°71.579 du 16.07.1971 et n°72.64 du 11.07.1972) et du décret n°67.1166 du 22.12.1967 pris pour application.

La vente sera possible dès la mise en place des garanties légales ; toutefois, l'acte de vente pourra être établi sous conditions suspensives de justification de ces garanties.

Le RESERVANT devra notifier au RESERVATAIRE le projet de l'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.

Le RESERVATAIRE devra se présenter en l'étude de Maître Laurent FRANCHI, Notaire à PARIS 1er, 14 rue des Pyramides, le notaire chargé des ventes, à la date fixée. Cette régularisation devra intervenir un mois au plus tard après la notification ci-dessus prévue. Le RESERVATAIRE pourra toutefois demander que l'acte soit signé avant l'expiration de ce délai.

Faute pour le RESERVATAIRE d'avoir signé l'acte de vente dans le délai fixé précédemment, et sauf résiliation amiable, sommation sera faite au RESERVATAIRE, HUIT JOURS à l'avance, de se présenter aux jour et heure fixés devant le notaire ci-dessus désigné, le défaut de régularisation de l'acte de vente rendant au RESERVANT pleine et entière liberté.

**Pour LE RESERVATAIRE**

*Le réservataire doit :*

- Apposer la mention « lu et pris connaissance »
- Dater
- Signer

**11. PRETS SOLLICITES PAR LE RESERVATAIRE**

Le RESERVATAIRE s'engage à acquérir les biens ci-dessus désignés, sous la condition qu'il obtienne les prêts indiqués ci-après dans les CONDITIONS PARTICULIERES.

A défaut de précisions sur le ou les prêts qui sont sollicités, le RESERVATAIRE déclare faire son affaire personnelle de ce financement.

Le RESERVATAIRE déclare qu'il n'envisage pas de solliciter d'autres prêts que celui ou ceux indiqués pour financer son acquisition ; il reconnaît avoir été informé qu'en conséquence il ne saurait se prévaloir du bénéfice de la loi du 13 juillet 1979 en cas de non obtention d'un crédit autre que celui ou ceux qu'il aura mentionnés.

Il s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention de ces prêts.

A cet effet, il s'engage à déposer cette ou ces demandes de prêts à ou aux organismes de crédit, et à en justifier auprès du RESERVANT dans un délai de 20 jours à compter des présentes, et ce en remettant au RESERVANT la copie intégrale du ou des dossiers de demandes de prêts.

Le ou les prêts prévus ci-dessus seront réputés obtenus par le RESERVATAIRE dès réception par lui d'une ou plusieurs offres correspondant au montant total énoncé aux conditions particulières.

**Il s'engage également à transmettre dans les 48 heures suivant réception au RESERVANT copie de l'accord et de l'offre, ou du refus de prêt, émanant des organismes prêteurs.**

Le RESERVATAIRE laisse la possibilité au RESERVANT, en cas de refus de prêt, de présenter son dossier de crédit à tout établissement bancaire choisi par ce dernier.

## Contrat VEFA

Dans le cas où le RESERVATAIRE ne respecterait pas l'un ou l'autre de ces engagements, le RESERVANT pourra se prévaloir de l'article 1178 du Code Civil, selon lequel la condition est réputée accomplie lorsque son bénéficiaire en a empêché l'accomplissement.

### 12. DUREE DE VALIDITE DU CONTRAT

A défaut de réalisation de la vente dans le délai de validité du contrat tel que prévu aux CONDITIONS PARTICULIERES, le présent contrat sera nul et de nul effet.

### 13. DEPASSEMENT DU DELAI DE VALIDITE DU CONTRAT

Toutefois, il est expressément convenu entre les parties que si la vente n'est pas conclue dans le délai de validité fixé aux CONDITIONS PARTICULIERES, le RESERVANT pourra proposer au RESERVATAIRE un nouveau contrat à un prix tenant compte des variations des conditions économiques et dans la limite de la réglementation.

A cet effet, le RESERVANT signifiera au RESERVATAIRE les nouvelles conditions dans les huit jours de l'expiration du délai du contrat initial, par lettre recommandée avec avis de réception.

Le RESERVATAIRE disposera d'un délai de 15 jours pour accepter ou refuser le nouveau contrat. Passé ce délai, et si le RESERVATAIRE n'a pas fait connaître sa réponse ou s'il a refusé, le présent contrat sera réputé nul et non avvenu et le RESERVANT retrouvera sa pleine et entière liberté.

### 14. ENREGISTREMENT

Le présent contrat n'est pas soumis à la formalité de l'enregistrement.

Si la formalité était cependant requise par le RESERVATAIRE, les frais seraient à sa charge.

### 15. PRISE D'EFFET DU PRESENT ACTE

Conformément à l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-dessous reproduit, le présent contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec avis de réception au RESERVATAIRE.

### Contrat VEFA

« 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. »

## 16. DONNEES PERSONNELLES

Les données à caractère personnel remises au RESERVANT par le RESERVATAIRE au titre du présent contrat de réservation pourront être utilisées, par le RESERVANT ou par ses partenaires commerciaux, dans le but de faciliter les enquêtes de satisfaction, enquêtes d'opinion et démarches commerciales effectuées auprès du RESERVATAIRE, ultérieurement à son opération immobilière ; cela notamment de façon à s'assurer que celui-ci a reçu satisfaction dans le déroulement de celle-ci.

Conformément aux dispositions de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, le RESERVATAIRE dispose d'un droit d'accès, de rectification et de suppression de ses données à caractère personnel. Ces droits peuvent s'exercer par simple courrier transmis au RESERVANT, à l'adresse à laquelle celui-ci fait élection de domicile en tête du présent contrat de réservation.

## 17. FACULTE DE SUBSTITUTION

La réalisation de la présente promesse de vente pourra avoir lieu au profit du RESERVATAIRE ou au profit de toute autre personne physique ou morale qu'il substituera dans ses droits dans la présente promesse, mais dans ce cas le RESERVATAIRE originaire restera tenu solidairement avec le bénéficiaire substitué au paiement du prix, des frais et à l'exécution des conditions et charges.

**Contrat VEFA**

Si l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation est applicable aux présentes, le bénéficiaire substitué aura un droit de rétractation en application dudit article. L'exercice par le bénéficiaire substitué de ce droit n'impliquera pas rétractation du RESERVATAIRE originaire, seule la substitution étant dans ce cas nulle et non avenue. Afin de permettre au bénéficiaire substitué d'exercer éventuellement son droit de rétractation avant la date d'expiration de la présente promesse de vente, le RESERVATAIRE reconnaît expressément que la présente faculté de substitution devra être exercée, à peine d'irrecevabilité, au plus tard quinze jours avant ladite date d'expiration.

Dans le cas contraire, la substitution ne pourra avoir lieu qu'au profit d'un bénéficiaire ne pouvant se prévaloir des dispositions dudit article L 271-1 (donc, si les BIENS sont à usage d'habitation, qu'au profit d'un professionnel de l'immobilier ou d'une personne morale).

Toute substitution ne pourra porter que sur la totalité des biens et droits faisant l'objet de la promesse de vente.

Le PROMETTANT devra être averti de cette substitution.

Le RESERVATAIRE d'origine fera son affaire personnelle, avec son substitué, du remboursement des sommes par lui versées en exécution des présentes ; il ne pourra réclamer aucune restitution au PROMETTANT en conséquence de la substitution.

Aux présentes, le terme RESERVATAIRE s'applique au RESERVATAIRE d'origine comme au bénéficiaire substitué.

Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit d'une personne qui désirerait modifier la destination prévue par le RESERVATAIRE des BIENS objet des présentes.

Enfin, elle devra comporter de la part du bénéficiaire substitué la reconnaissance que substitution n'est pas novation et que la relation contractuelle entre RESERVANT et RESERVATAIRE concernant la condition suspensive légale de l'article L 312-16 du Code de la consommation n'est modifiable qu'avec l'agrément du RESERVANT.

La faculté de substitution ci-dessus n'est possible qu'à titre gratuit.

## 18. CONDITIONS SPECIFIQUES

Les biens objets des présentes sont destinés à être loués meublés avec fourniture de services para-hôtelières aux résidents.

Aux termes d'un mandat de gestion régularisé concomitamment à la vente, le RESERVATAIRE confiera à la société NOVAXIA (ou toute société contrôlée par elle ou se trouvant sous le même contrôle qu'elle), notamment les missions suivantes :

- La recherche de locataires par tous moyens dont toute action de publicité,
- La Location des biens, la conclusion des baux par écrit, aux prix, charges et conditions que le mandataire jugera à propos,
- L'encaissement, la perception sans limitation, de toutes sommes relatives au bien géré (les loyers, charges, indemnités d'occupation, prestations, cautionnements, subventions, avances sur travaux...),
- L'accomplissement, de tous actes de gestion et d'administration
- La fourniture des services para-hôtelières.

Le tout dans les termes et conditions prévus aux termes du modèle de mandat de gestion dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée.

A défaut de régularisation du mandat de gestion le jour de la vente, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues. Le dépôt de garantie visé au titre II article des présentes sera alors acquis :

- Au RESERVATAIRE dans tous les cas où le défaut de régularisation serait imputable au RESERVANT ou à la société NOVAXIA
- Au RESERVANT dans tous les cas où le défaut de régularisation serait imputable au RESERVATAIRE.

**DISPOSITIONS RELATIVES AU DEMARCHAGE A DOMICILE DANS UN LIEU NON DESTINE A LA COMMERCIALISATION DU BIEN**

**VENTE PAR DEMARCHAGE A DOMICILE**

OUI

NON

Il est expressément précisé que le présent contrat a été signé suite au démarchage au domicile du RESERVATAIRE, dans un lieu non destiné à la commercialisation du bien par la société \_\_\_\_\_ ayant reçu mandat du RESERVANT de commercialiser le logement objet des présentes.

L'adresse du mandataire susvisé est :

Le présent contrat a été conclu :

A l'adresse ci-après expressément stipulé par le RESERVATAIRE :

A l'adresse ci-après expressément stipulée par le RESERVANT :

Conformément aux dispositions des articles L 121-23 et L 121-25 du Code de la consommation ( ci-dessous reproduit), le RESERVATAIRE dispose d'un délai de 7 jours, jours fériés compris, à compter de la réception du présent contrat de réservation, adressé par le RESERVANT par lettre recommandée avec avis de réception suivant les modalités de l'article I-14 ci -dessus.

Si ce délai devait expirer normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il sera prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

La faculté de renonciation offerte au RESERVATAIRE s'exercera par le simple envoi du formulaire détachable figurant à la fin des présentes : sous le titre « si vous annulez votre commande, vous pouvez utiliser le formulaire détachable ci-contre », qui sera adressée par courrier recommandé avec avis de réception au RESERVANT, dans les délais stipulés au présent article.

--

Contrat VEFA

Conformément aux dispositions de l'article L 121-23 du Code de la consommation, les dispositions des articles L 121-23, L 121-24, L 121-25 et L 121-26 sont ci-après littéralement reproduites.

**FACULTE DE RETRACTATION LIEE A LA SIGNATURE DE LA PROMESSE DE VENTE AU DOMICILE DE L'ACQUEREUR (Articles L 121-23 et suivants du code de la consommation)**

« **Art. L.121-23** : Les opérations visées à l'article L.121-21 doivent faire l'objet d'un contrat dont un exemplaire doit être remis au RESERVATAIRE au moment de la conclusion de ce contrat et comporter, à peine de nullité, les mentions suivantes :

1. Noms du fournisseur et du démarcheur.
2. Adresse du fournisseur.
3. Adresse de lieu de conclusion du contrat.
4. Désignation précise de la nature et des caractéristiques des biens offerts ou des services proposés.
5. Conditions d'exécution du contrat, notamment les modalités et le délai de livraison des biens ou d'exécution de la prestation de services.
6. Prix global à payer et modalités de paiement : en cas de vente à tempérament ou de vente à crédit, les formes exigées par la réglementation sur la vente à crédit, ainsi que le taux nominal de l'intérêt et le taux effectif global de l'intérêt déterminé dans les conditions prévues à l'article L.313-1.
7. Faculté de renonciation prévue à l'article L.121-25 ainsi que les conditions d'exercice de cette faculté et, de façon apparente, le texte intégral des articles L.121-23, L.121-24, L.121-25 et L.121-26. »

« **Art. L.121-24** : Le contrat visé à l'article L.121-23 doit comprendre un formulaire détachable destiné à faciliter l'exercice de la faculté de renonciation dans les conditions prévues à l'article L.121-25. Un décret en Conseil d'Etat précisera les mentions devant figurer sur ce formulaire. Ce contrat ne peut comporter aucune clause attributive de compétence. Tous les exemplaires du contrat doivent être signés et datés de la main même du RESERVATAIRE. »

« **Art. L.121-25** : Dans les sept jours, jours fériés compris, à compter de la commande ou de l'engagement d'achat, le RESERVATAIRE a la faculté d'y renoncer par lettre recommandée avec accusé de réception. Si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Toute clause du contrat par laquelle le RESERVATAIRE abandonne son droit de renoncer à sa commande ou à

--

**Contrat VEFA**

son engagement d'achat est nulle et non avenue.

*Le présent article ne s'applique pas aux contrats conclus dans les conditions prévues à l'article L.121-27. »*

*« Art. L.121-26 : Avant l'expiration du délai de réflexion prévu à l'article L 121-25, nul ne peut exiger ou obtenir du RESERVATAIRE, directement ou indirectement, à quelque titre ni sous quelque forme que ce soit une contrepartie quelconque ni aucun engagement ni effectuer des prestations de services de quelque nature que ce soit (Loi n°95-96 du 1<sup>er</sup> février 1995). Toutefois, la souscription à domicile d'abonnement à une publication quotidienne et assimilée, au sens de l'article 39 bis du Code Général des Impôts, n'est pas soumise aux dispositions de l'alinéa précédent dès lors que le consommateur dispose d'un droit de résiliation permanent, sans frais ni indemnité, assorti du remboursement, dans un délai de quinze jours, des sommes versées au prorata de la durée de l'abonnement restant à courir.*

*En outre, les engagements ou ordres de paiement ne doivent pas être exécutés avant l'expiration du délai prévu à l'article L121-25 et doivent être retournés au consommateur dans les quinze jours qui suivent sa rétractation. »*

Contrat VEFA

**BON DE RETRACTATION (En cas de démarchage à domicile) à adresser au domicile du vendeur :**

A l'adresse du commercialisateur : NOVAXIA – 13 rue d'Uzès 75 002 Paris

**Annulation de commande (Art. L 121-25 du Code de la Consommation)**

Le soussigné

Nom de l'**ACQUEREUR** : .....

Adresse de l'**ACQUEREUR** : .....

Déclare annuler la commande ci-après, réalisée le : .....

En présence de : .....

(Nom du démarcheur en application de l'article L.121-23 ci-dessus en cas de démarchage à domicile) :

Adresse du Bien objet de la commande :

N° de lot(s) :

Date et signature de l'**ACQUEREUR**

**(Conditions :** envoyer ce bon à l'adresse sus-indiquée par lettre recommandée avec accusé de réception – à expédier au plus tard le 7<sup>ème</sup> jour à partir de la commande)

Contrat VEFA

**BON DE RETRACTATION (En cas de démarchage à domicile) à adresser au domicile du vendeur :**

A l'adresse du commercialisateur : NOVAXIA – 13 rue d'Uzès 75 002 Paris

**Annulation de commande (Art. L 121-25 du Code de la Consommation)**

Le soussigné

Nom de l'**ACQUEREUR** : .....

Adresse de l'**ACQUEREUR** : .....

Déclare annuler la commande ci-après, réalisée le : .....

En présence de : .....

(Nom du démarcheur en application de l'article L.121-23 ci-dessus en cas de démarchage à domicile) :

Adresse du Bien objet de la commande :

N° de lot(s) :

Date et signature de l'**ACQUEREUR**

**(Conditions :** envoyer ce bon à l'adresse sus-indiquée par lettre recommandée avec accusé de réception – à expédier au plus tard le 7<sup>ème</sup> jour à partir de la commande)

<b>TITRE II</b>	<b>CONDITIONS PARTICULIERES</b>
-----------------	---------------------------------

**RESERVATAIRE** (Questionnaire pour le notaire en charge de la rédaction de l'acte)

	<b>PARTICULIER ACQUEREUR</b>		<b>SOCIETE ACQUEREUR</b>	
	Acquéreur	Conjoint / co-acquéreur	Représentant Légal	Société
<b>NOM</b>				<b>Raison sociale</b>
Nom de jeune fille				<b>Forme</b>
<b>PRENOM</b>				<b>Capital</b>
<b>ADRESSE</b>				<b>Siège social</b>
Rue				Rue
Commune				Commune
Code Postal				Code Postal
<b>TELEPHONE</b> (obligatoire)				
<b>MAIL</b>				
<b>NAISSANCE</b>				
Date				
Lieu (ville + dept)				
<b>NATIONALITE</b>				
<b>PROFESSION</b>				
<b>SITUATION MATRIMONIALE</b>				
<b>MARIAGE OU PACS</b>				
Date				
Lieu				
Régime				
Contrat (date)				
Notaire				
<b>DIVORCE</b>				
Date et lieu (jugement)				
<b>RESSOURCES ANNUELLES</b>				
<b>ACQUISITION EFFECTUEE PAR</b>	%	%		

*Remarque : si acquisition par société en cours de formation, faire signer tous les associés de la société.*

**2- DESCRIPTION DU BIEN VENDU**

<b>N° des Lots</b>		
<b>Type</b>		
<b>N° parking</b>		
<b>N° de cave</b>		
<b>Surface habitable (1)</b>		
<b>Surface balcon</b>		
<b>Surface terrasse</b>		
<b>Surface jardin (2)</b>		

(1) Il est expressément convenu qu'une tolérance de surface est admise lors de l'exécution des travaux et que les différences inférieures à 5% par rapport à la surface habitable vendue ne pourront fonder aucune réclamation.

(2) Sans garantie de surface

**3- PRIX FERME ET DEFINITIF**

L'acquisition, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix HT de \_\_\_\_\_ euros.

S'appliquant savoir :

- Aux biens immobiliers à concurrence de \_\_\_\_\_ euros HT
- Aux meubles à concurrence de \_\_\_\_\_ euros HT

Le prix sera majoré de la TVA au taux en vigueur alors applicable. Compte tenu du taux actuel de TVA de 19,6% un prix de \_\_\_\_\_ euros toutes taxes comprises ( \_\_\_\_\_ euros TTC).

En cas de modification du taux de la TVA, le prix de vente Toutes Taxes Comprises sera modifié conformément aux textes alors applicables.

A cet égard, l'attention du Réservataire est spécialement attirée sur la loi de finances rectificative pour 2012 qui majore la TVA de 19,6% à 21,2% à compter du 1er octobre 2012 et sur la nécessité d'intégrer cette mesure dans son plan de financement.

En effet, dans le cadre d'une vente en état de futur achèvement (VEFA), la TVA applicable à chaque versement et non au moment de la signature du contrat de réservation ou de la signature de l'acte de VEFA.

Toutefois, un régime transitoire est prévu :

- Les réservations enregistrées et ayant donc date certaine faites avant la promulgation de la loi (entre le 15 et le 30 mars 2012) conserveraient le taux de TVA à 19.6% sur les appels de fonds, quelle que soit la date de ces derniers ;
- Les réservations passées après le 1<sup>er</sup> octobre 2012 le seraient avec un taux de TVA à 21,2% ;

Quant aux actes de vente passés entre la date de promulgation de la loi et le 1<sup>er</sup> octobre 2012, les appels de fonds antérieurs au 1<sup>er</sup> octobre 2012 seraient assujettis à une TVA de 19,6% et ceux postérieurs à cette date à une TVA à 21,2% ;

Enfin, l'attention du réservataire est spécialement attirée sur le fait que la loi n'est pas encore promulguée, et qu'elle peut être suspendue en cas de saisine du conseil constitutionnel.

Contrat VEFA

#### 4- PLAN DE FINANCEMENT

##### CAS N° 1 : FINANCEMENT AU MOYEN D'UN PRET

Financement du prix ci-dessus indiqué de la manière suivante :

- au moyen d'un prêt bancaire à concurrence de :	
- au moyen de ses deniers personnels pour :	
TOTAL EGAL au montant à financer	

Caractéristiques du prêt souscrit

Organisme	
Montant	
Durée	
Taux maximum	

##### CAS N° 2 : ABSENCE DE PRET

**En l'absence de recours à un prêt, signature de chacun des acquéreurs précédée de la mention manuscrite suivante, à recopier par chacun des acquéreurs :**

*« Je déclare ne pas recourir à un prêt pour le paiement du prix de la présente et reconnais être parfaitement informé que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrais en conséquence me prévaloir des dispositions de la loi n° 79-596 du 13 Juillet 1979. »*

Mention(s)	
------------	--

--

### 5- DELAI DE REALISATION DE LA VENTE

La date de signature de l'acte authentique interviendra au plus tard 4 mois à compter des présentes, ou en cas d'impossibilité de la part du RESERVANT dans ces 4 mois, dans un délai maximum de 45 jours à compter de la réception de la notification, sans pouvoir excéder une durée de 12 mois à compter de la signature des présentes.

A défaut de réalisation de la vente durant la période de validité du contrat définie ci-dessus, le RESERVANT pourra demander la caducité du contrat conformément à l'article 4.1 des conditions générales des présentes.

### 6- DATE PREVISIONNELLE D'ACHEVEMENT

Les lots à édifier seront achevés au 1<sup>er</sup> semestre 2014.

### 7- DEPOT DE GARANTIE

L'acquéreur versera à titre de dépôt de garantie la somme de \_\_\_\_\_, établi à l'ordre de Maître Laurent FRANCHI, représentant 5% du prix.

Reproduction des articles R261-28 à R261-31 du code de la Construction et de l'Habitation :

#### ARTICLE R.261-28

*Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 p. 100 du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2 p. 100 si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans.*

#### ARTICLE R.261-29

*Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire.*

*Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire.*

#### ARTICLE R.261-30

*Le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte.*

#### ARTICLE R.261-31

*Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité au réservataire :*

- a) *Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ;*

## Contrat VEFA

b) Si le prix de vente excède de plus de 5 p. 100 le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité ;

c) Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10 p. 100 aux prévisions dudit contrat ;

d) Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;

e) Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 p. 100.

Dans les cas prévus au présent article, le réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

Le sort de ladite somme versée ce jour sera le suivant, selon les hypothèses ci-après envisagées :

a) Elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix, en cas de réalisation de la vente promise.

b) Elle sera restituée purement et simplement au RESERVATAIRE dans tous les cas où la non réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives énoncées aux présentes.

c) Elle sera versée au RESERVANT, et lui restera acquise de plein droit à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le RESERVATAIRE ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais et conditions ci-dessus, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

Le séquestre conservera cette somme pour la remettre soit au RESERVANT soit au RESERVATAIRE selon les hypothèses ci-dessus définies.

## 8 - REMISE DE DOCUMENTS

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu, annexés aux présentes :

- la notice descriptive,
- un plan de l'appartement réservé avec les surfaces approximatives,
- l'état des risques naturels et technologiques (ERNT),
- un plan du sous-sol faisant apparaître le(s) parking(s) s'il y a lieu.

--

Contrat VEFA

### 9- ECHEANCIER PREVISIONNEL DES APPELS DE FONDOS

	Versement	Cumul
Dépôt de garantie	5%	5%
A la signature de l'acte authentique	25%	30%
A l'achèvement des fondations	5%	35%
Au plancher bas du 1 <sup>er</sup> sous-sol	10%	45%
Au plancher bas du RDC	10%	55%
Au plancher bas du 1 <sup>er</sup> étage	10%	65%
A la mise hors d'eau	5%	70%
Au début des cloisons	10%	80%
A la remise des clés	20%	100%

### 10- RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Aux termes des dispositions de l'article L125-5 du Code de l'Environnement, les acquéreurs des biens immobiliers situés dans les zones couvertes par un plan de prévention des risque 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 de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

Il est remis ce jour au RESERVATAIRE un état des risques naturel et technologiques (ERNT) conformément à l'article L125-5 du Code de l'Environnement dont une copie signée par les parties demeure ci-annexée.

L'état sus-évoqué sera remis à jour, le cas échéant, au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Contrat VEFA

### 11- ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

- LE RESERVANT en son siège social
- LE RESERVATAIRE en sa demeure sus-indiquée.

Fait en  exemplaires, à \_\_\_\_\_

**Pour LE RESERVATAIRE (Acquéreur)**

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

**Signature(s)**

**Pour LE RESERVANT (Promoteur)**

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

**Signature**

**LISTE DES MEUBLES FOURNIS****Cuisine, salle de bain, entrée, espace de vie**

- 1 Plaque de cuisson
- 2 Meubles de rangement
- 1 frigo
- 1 lave linge
- 1 micro onde
- 1 grille pain
- 6 jeux de couverts
- Ustensiles de cuisine
- 1 étagère
- 6 assiettes
- 2 casseroles
- 2 poêles
- 1 poubelle
- 3 plats
- 6 verres
- 1 mini-four
- 1 aspirateur
- 1 balai
- 1 sceau
- 1 serpillère
- 1 téléphone fixe
- 1 fer à repasser
- 1 table à repasser
- 1 table
- 4 chaises
- 1 machine à café
- 1 canapé (pour les lots disposant d'un espace de vie)

**Dans chaque chambre**

- 1 couette
- 2 housses de couette
- 2 taies d'oreiller
- 1 oreiller
- 2 draps-housses
- 1 table de chevet
- 1 lit

### Contrat VEFA

- 1 matelas
- 1 lampe de bureau
- 1 bureau
- 1 chaise de bureau
- 1 tapis
- 1 étagère
- 1 corbeille à linge
- 1 tringle à rideau
- 1 rideau
- 1 TV
- 1 meuble TV
- 1 corbeille à papier

### Salle de bain

- un meuble de rangement
- 4 serviettes (2 grandes, 2 petites)

**Pour LE RESERVATAIRE (Acquéreur)**

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

Signature(s)

**Pour LE RESERVANT (Promoteur)**

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

Signature