

CONTRAT PRELIMINAIRE DE RESERVATION
VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Résidence « LE ROCHER VERT »
14 Appartements - 28 Parkings
97150 SAINT-BARTHELEMY

Le Réservant (ou Vendeur) :

SCCV SAPHIR

Société Civile de Construction-Vente au capital de 10 000 Euro, immatriculation au RCS de Basse Terre sous le Numéro 433 877 693 – Numero de Gestion 2000 D 140 - siège social : c/o SCI Corail de Feu – Vitet – 97133 SAINT BARTHELEMY

Représentée par sa gérante, **Madame Diana SUZE-JOHNS** domiciliée pour sa fonction au siège social, elle même représentée par Melle Marie-Hélène GARRAUX, clerk de notaire, domiciliée pour sa fonction à SAINT-BARTHELEMY 58 Rue de la Paix à Gustavia, en vertu de la délégation de pouvoirs de signature qu'elle lui a consentie et qui est annexée aux présentes.

Le Réservataire (ou Acquéreur) :

M. Mme. Mlle : _____

et Madame (son épouse) : _____

mariés sous le régime de _____

adresse : _____

Tel. dom. : _____ Tel. bur. : _____ Port. : _____

Les lots réservés :

	N° PLAN
APPARTEMENT(S)	
PARKING(S)	

(Plans de situation des lots annexés)

TITRE 1 - CONDITIONS GENERALES

1.1 - LE RESERVANT : voir désignation page 1

1.2 - PROJET DE CONSTRUCTION-VENTE

Le Réservant projette d'édifier l'ensemble immobilier ci-après désigné et de le commercialiser, par fractions, selon la formule Vente en Etat Futur d'Achèvement.

Cet ensemble immobilier, dénommé **Résidence « LE ROCHER VERT »** à usage principal d'habitation sera édifié sur un terrain cadastré section AP n° 0296 , AP 0006, AP 0245, collectivité de SAINT BARTHÉLÉMY.

Il comprendra après son achèvement : 14 logements, 28 places de parking.

Pièces de la construction :

- Le permis de construire enregistré sous le n° PC 971123 1300169 a été délivré le 3 OCTOBRE 2013.
- La déclaration d'ouverture de chantier a été déposée au service de l'Urbanisme de la Collectivité le 23 SEPTEMBRE 2015 et les travaux ont été déclarés entrepris depuis ce même jour.

1.3 - RESERVATION

Le Réservant, en contrepartie du dépôt de garantie dont il est ci-après fait état, s'engage envers le Réservataire qui accepte à réserver à ce dernier la faculté d'acquérir le ou les lots de copropriété prévisionnellement désignés sous le Titre 2.

Toutefois, il précise qu'il ne donnera suite à son projet de construction-vente que pour autant, notamment, qu'il aura obtenu préalablement les autorisations bancaires nécessaires et définitives, et que son projet aura reçu un accueil favorable auprès des futurs acquéreurs. En conséquence, le Réservant aura la faculté, à tout moment, de modifier ce projet, d'en différer la réalisation et même d'y renoncer, à charge d'en aviser le Réservataire dans les meilleurs délais. Ceci est expressément accepté par le Réservataire qui renonce irrévocablement, dans une telle hypothèse, à toute réclamation autre que le remboursement du dépôt de garantie versé.

Toute transmission du bénéfice du présent contrat préliminaire, notamment sous forme de cession, est formellement prohibée sous peine de résolution si bon semble au Réservant.

1.4 – GARANTIE ET DELAIS D'ACHEVEMENT

La vente des biens objets de la présente réservation, si elle est réalisée, aura lieu **en l'état futur d'achèvement** en application de l'article 1601-3 du Code civil, aux conditions habituelles des ventes d'immeubles à construire portant sur des locaux à usage d'habitation et à celles ci-après précisées.

a) La vente comportera une **garantie financière d'achèvement** prévues par le Code de la construction et de l'habitation.

Le **RESERVANT** rappelle que conformément à l'article L.261-11 du Code de la construction et de l'habitation, la validité du contrat de vente en l'état futur d'achèvement est subordonnée à la condition que soit garanti l'achèvement de l'immeuble vendu ou le remboursement des sommes versées par le **RESERVATAIRE** en cas de résolution prononcée pour défaut d'achèvement.

Il est à cet égard donné ici connaissance au **RESERVATAIRE** des articles suivants du Code de la construction et de l'habitation :

Article R 261-17

"La garantie de l'achèvement de l'immeuble résulte soit de l'existence de conditions propres à l'opération, soit de l'intervention, dans les conditions prévues ci-après, d'une banque, d'un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier, d'une entreprise d'assurance agréée à cet effet ou d'une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi modifiée du 13 mars 1917, ayant pour objet l'organisation du crédit au petit et moyen commerce, à la petite et moyenne industrie.

La garantie de remboursement est donnée par l'un des organismes indiqués à l'alinéa ci-dessus."

Article R 261-21

"La garantie d'achèvement donnée par les établissements indiqués à l'article R.261-17 prend la forme :

a) - Soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au vendeur ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Cette convention doit stipuler au profit de l'acquéreur ou sous-acquéreur le droit d'en exiger l'exécution ;

b) *Soit d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'acquéreur, solidairement avec le vendeur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. Les versements effectués par les établissements garants au titres des a) et b) ci-dessus sont réputés faits dans l'intérêt de la masse des créanciers."*

Article R 261-24

"La garantie d'achèvement ou de remboursement prend fin à l'achèvement de l'immeuble. Cet achèvement résulte de la constatation qui en est faite par une personne désignée dans les conditions prévues par l'article R.261-2."

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

c) L'entrée en jouissance n'aura lieu qu'après l'achèvement, au sens de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, des biens objets de la réservation et le paiement du solde du prix sous les réserves de l'article R. 261-14, R. 261-18-1 ou R. 261-19 du même code ainsi que des indemnités de retard qui pourraient être dues en application des dispositions de l'article 3.2 ci-dessus.

d) Le paiement des fractions du prix payable à terme sera garanti par le privilège du vendeur et l'action résolutoire.

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

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

g) Le vendeur déclare que l'immeuble sera assuré contre l'incendie dès sa mise hors d'eau. Cette police d'assurance incendie devra être continuée ou résiliée par le syndicat des copropriétaires selon les termes du contrat.

L'acte de vente sera substitué purement et simplement au présent contrat ; en cas de contradiction, seules les dispositions de l'acte de vente auront effet.

Les biens objet des présentes seront achevés **au cours de la période définie sous le Titre 2**. Toutefois, ce délai sera le cas échéant majoré des jours de retard consécutifs à un cas de force majeure ou à une cause légitime. Tant la survenue d'un tel événement que le temps durant lequel il aurait mis obstacle à la poursuite des travaux seront suffisamment constatés par une attestation de l'architecte de l'opération.

Pour l'application des dispositions qui précèdent seront considérés comme "causes légitimes" : les intempéries au sens de la réglementation du travail sur les chantiers de bâtiment ; la découverte d'ouvrage enterré, de carrière ou cavité quelconque ; les fouilles préventives et découvertes archéologiques ; les travaux de traitement de pollution ou de matériaux contaminés ; la grève, qu'elle soit générale ou particulière au secteur du bâtiment, à une entreprise participant aux travaux ou à l'un de ses fournisseurs ; les retards imputables aux services publics ou concédés ; le règlement judiciaire ou la liquidation judiciaire d'une entreprise participant aux travaux ou encore de l'un de ses fournisseurs ; les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux ; les accidents de chantier.

1.5 – REALISATION DE LA VENTE

Le Réservant indique que, conformément aux dispositions de l'article R. 261-28 du C.C.H., la vente pourra être conclue dans un délai maximum de **deux ans à compter de ce jour** . *Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5% du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2% si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans.*

A cet effet, le Réservant fera notifier au Réservataire le projet d'acte de vente au moins un mois avant la date de sa signature. Il notifiera également au Réservataire, au moins quatre (4) jours à l'avance, d'avoir à se présenter à jour et heure fixes en l'étude du notaire rédacteur afin de signer l'acte de vente et d'en payer le prix et les frais. A défaut pour le Réservataire d'avoir répondu à cette invitation ou de payer le prix et les frais il sera dressé un procès verbal de défaut ou de difficulté et le Réservataire sera réputé, de plein droit et sans autre formalité, renoncer à la vente le Réservant recouvrant alors son entière liberté.

1.6 - CONDITIONS DE LA VENTE

La vente, si elle se réalise, aura lieu sous les charges et conditions de l'Etat Descriptif de Division et Règlement de

Copropriété de l'ensemble immobilier. Pour le surplus elle aura également lieu aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et sous celles ci-après que les parties, devenues respectivement Vendeur et Acquéreur, s'obligent à respecter.

Le Vendeur ne sera tenu que des seules garanties que les dispositions du Code civil mettent à la charge du vendeur d'immeuble à construire. Il fournira la garantie de remboursement ou d'achèvement prévue à l'article L. 261-11 du C.C.H.

Une tolérance de Cinq pour-cent (5 %) sera admise dans l'exécution des travaux par rapport, d'une part à la surface globale du ou des lots vendus, et d'autre part aux cotes verticales mentionnées à l'acte de vente ou aux documents qui y seront annexés ou auxquels il sera fait référence.

L'Acquéreur paiera tous les frais, droits et honoraires de l'acte de vente et de ses suites et les frais d'établissement et de publication de l'Etat Descriptif de Division et du Règlement de Copropriété.

L'ensemble immobilier pouvant comprendre des ouvrages mineurs dont l'achèvement interviendra après celui des biens objet des présentes, l'Acquéreur devra supporter les inconvénients et troubles inhérents à la finition du chantier (circulation, stationnement, bruit, interventions diverses, etc.) et renoncer à tous recours de ce fait à l'encontre du Vendeur et des entreprises de ce dernier.

1.7 - CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Ainsi que l'impose l'article R. 261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, les articles R. 261-28 à R. 261-31 dudit code sont ci-après reproduits. En outre, pour la parfaite information du Réservataire, est partiellement reproduit l'article L. 271-1 du même code instituant à son profit une faculté de rétractation.

Art. R. 261-28. - Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5% du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an, ce pourcentage est limité à 2% si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans.

Art. R. 261-29. - Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire.

Art. R. 261-30. - Le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte.

Art. R. 261-31. - Le dépôt de garantie est restitué, sans retenues ni pénalité, au réservataire :

- a) *Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire,*
- b) *Si le prix de vente excède de plus de 5 % le prix prévisionnel révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité,*
- c) *Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10 % aux prévisions du contrat,*
- d) *Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé,*
- e) *Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 %.*

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

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

Art. L. 271-1 (extrait) - 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 dix 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.

1.8 – DEFINITION

Sauf les dispositions de l'article L. 271-1 du C.C.H. ci-dessus rapportées, toute notification sera valablement faite, au domicile du Réservataire, par acte extrajudiciaire, lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale ou remise en main propre contre récépissé. Toute notification par lettre recommandée prendra rang et date au jour de sa première présentation.

TITRE 2 - CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – LE RESERVATAIRE : voir désignation en page 1

La ou les personnes dénommées le "Réservataire" attestent, par elles-mêmes ou leurs représentants, que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre. En outre, en cas de pluralité, ces personnes contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre elles sans que cette solidarité ait besoin d'être rappelée. Elles s'obligeront tant pour elles-mêmes que pour leurs ayants droit et ayants cause, même incapables, qui seront eux-mêmes tenus solidairement en cas de pluralité.

2.2 – DESIGNATION – DELAI D'ACHEVEMENT

1) Désignation des biens réservés :

	N° plan	Etage	Type	Surface
Appartement				
Parking (s) couvert (s)				

N.B. les numéros mentionnés sont ceux des plans de commercialisation. A ce titre ils peuvent être différents de ceux attribués aux lots aux termes de l'état descriptif de division à intervenir.

Le tout tel qu'il résulte des plans et de la note descriptive sommaire qui demeurent ci-annexés après visa. Etant précisé que la notice descriptive sommaire précitée indique tant la nature et la qualité des matériaux et éléments d'équipements, que les équipements collectifs présentant une utilité pour les locaux réservés.

2) Délai prévisionnel d'achèvement : **DEUXIEME TRIMESTRE 2018**

2.3 - PRIX DE VENTE – MODALITES DE PAIEMENT

1) Prix de la vente :

La vente sera offerte au prix ferme et définitif de :EUROS

2) Modalités de paiement :

Ce prix sera payable selon l'échéancier ci-après et à mesure de l'avancement des travaux lequel sera suffisamment justifié par une attestation du maître d'oeuvre de l'opération.

ETAT D'AVANCEMENT	MONTANT	CUMULE
Signature du contrat de réservation	2 %	2 %
Achèvement des fondations	33 %	35 %
Achèvement du plancher bas 1er étage	25 %	60 %
Mise hors d'eau	10 %	70 %
Mise hors d'air	15 %	85 %
Cloisonnement intérieur	5 %	90 %
Achèvement (R. 261-1 C.C.H.)	5 %	95 %
Livraison	5 %	100 %

Lors de la signature de l'acte de vente, le prix sera payable comptant à concurrence du montant exigible en fonction de l'état d'avancement des travaux à cette date avec un minimum de deux-pour-cent (2 %).

Les fractions du prix payables à terme devront être versées dans un délai de quinze jours de la notification d'un certificat de l'architecte attestant de l'état d'avancement des travaux. Passé ce délai, le Réservataire serait redevable, en sus et de plein droit, d'une pénalité de retard de un (1) % par mois, sans que cette stipulation puisse valoir prorogation de délai.

La fraction de prix payable à la signature de l'acte de vente sera fonction de l'avancement des travaux. Les règlements devront être effectués dans le délai de 15 jours suivant l'envoi de chaque attestation d'avancement des travaux établie dans les conditions précisées dans l'acte de vente.

Les fractions du prix seront acquittées au moyen de virement bancaire à l'ordre de la SELAS "RICOUR-BRUNIER Notaire & Associés" à SAINT BARTHELEMY (97133) et dont les coordonnées bancaires figurent ci-dessus.

La somme déposée en garantie s'imputera sur le versement exigible à la signature.

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

2.4 - REALISATION DE LA VENTE

L'acte de vente reproduira les clauses et conditions non périmées des présentes et sera dressé par le notaire Maître Sylvie RICOUR - BRUNIER, notaire associé de la SELAS "RICOUR-BRUNIER Notaire & Associés" 58 Rue de la Paix - Gustavia à 97133 SAINT-BARTHÉLÉMY.

2.5 - FINANCEMENT AVEC OU SANS EMPRUNT

a) Le Réservataire indique qu'il entend recourir à **un ou plusieurs prêts** répondant aux caractéristiques suivantes et qui lui permettront, compte tenu de ses fonds propres, d'assurer le financement total de son acquisition :

Organisme de prêt	Nature du prêt	Montant total maximum	Durée minimale	Taux de base maximum
			ans	% l'an
			ans	% l'an
			ans	% l'an

Le Réservataire s'oblige à déposer une ou plusieurs demandes de prêt, conformes à ce qui a été dit ci-avant, dans un délai de **UN (1) MOIS** à compter de l'expiration du délai de rétractation prévu par l'article L. 271-1 précité et à en justifier sans délai au Réservant par la notification des copies des récépissés de ces demandes. Il s'oblige de même à notifier au Réservant les copies des offres de prêt qui lui seraient faites comme aussi des refus qui lui seraient opposés.

Le Réservataire s'engage à justifier de l'obtention du ou des prêts qui lui sont nécessaires au plus tard à l'issue d'un délai de **TROIS (3) MOIS** à compter de l'expiration du délai de rétractation prévu par l'article L. 271-1 du CCH ci-avant reproduit.

Faute pour le Réservataire d'avoir informé le Réservant de l'obtention du ou des prêts précités dans le délai convenu, les présentes seront nulles de plein droit, huit (8) jours après notification par le Réservant d'une mise en demeure d'avoir à justifier de l'obtention des dits prêts. Le dépôt de garantie sera alors restitué au Réservataire, à la condition qu'il ait justifié d'avoir déposé sa ou ses demandes de prêts dans le délai convenu et que lesdits prêts lui ont été refusés ou qu'il n'a pu accepter les offres qui lui auraient été faites car ne répondant pas aux caractéristiques ci-avant. Dans le cas contraire, le dépôt de garantie serait acquis au Réservant à titre d'indemnité forfaitaire et clause pénale.

OU

b) Le Réservataire indique qu'il n'entend, pour assurer le financement total de son acquisition, **recourir à aucun prêt** régi par les Sections 1 à 3, Chapitre II du Livre III du code de la consommation. En conséquence, le Réservataire ou, en cas de pluralité, chacune des personnes désignées sous ce vocable, porte ci-après de sa main la mention prescrite par l'article L. 312-17 du dit code et s'engage à réitérer cette mention manuscrite d'ans l'acte de vente si cette dernière se réalise.

“Je reconnais avoir été informé que si je recours néanmoins à un prêt je ne pourrais me prévaloir des dispositions du chapitre II, Titre I, Livre III du code de la consommation et spécialement de la condition suspensive de l’obtention de ce prêt.”

.....

Signature acquéreur(s)

2.6 - DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la présente réservation le Réservataire constitue à l’instant un dépôt de garantie représentant **deux pour-cent (2 %)** du prix de vente ci-dessus indiqué, au moyen d’un virement bancaire à un compte ouvert à son nom dans les livres de l’office notarial "**RICOUR-BRUNIER Notaire & Associés**" :

VIREMENT NOTAIRE		BANK TRANSFER.....	
Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000 400979W	06
IBAN : FR19 4003 1000 0100 0040 0979 W06 - BIC : CDCGFRPP			

En cas de réalisation de la vente, le présent dépôt s’imputera sur la partie du prix payable comptant. Il sera restitué au Réservataire dans les cas et conditions stipulées à l’article R 261-31 du CCH ci-avant littéralement reproduit et pour autant que le Réservataire ait formulé sa demande de remboursement, au plus tard, dans les quarante-cinq jours à compter de la notification du projet d’acte de vente. Dans tous les autres cas, il sera acquis au Réservant à titre d’indemnité ou restitué au Réservataire selon les prévisions des présentes.

2.7 - LISTE DES ANNEXES

Demeurent ci-annexés après visa les documents suivants :

- notice descriptive sommaire
- plans des locaux réservés
- Permis de construire
- Attestation de non recours contre le permis de construire de la collectivité.
- Déclaration d’ouverture de chantier

2.8 - MODALITES DE RETRACTATION

CHOISIR suivant le cas

1 . - Contrat de réservation notifié au réservataire

Conformément à l’article L. 271-1 du Code de la construction et de l’habitation, le présent contrat de réservation sera notifié par lettre recommandée avec demande d’avis de réception au réservataire qui pourra dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant le contrat, exercer une faculté de rétractation par l’envoi d’une lettre recommandée avec demande d’avis de réception au réservant. Dans ce cas, le dépôt de garantie, s’il a été effectué, devra être restitué au réservataire par le dépositaire, sans retenue ni pénalité dans le meilleur délai.

2 . - Contrat de réservation remis directement au réservataire

Conformément à l’article L. 271-1, alinéa 3 du Code de la construction et de l’habitation, le Réservataire bénéficie d’un délai de rétractation de dix jours à compter du lendemain de la remise de l’acte.

Article L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation :

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.

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

En outre, si ce contrat est **signé hors établissement**, le délai de rétractation est porté à **14 jours** tel qu'il résulte de l'article L 121-21 dudit code.

Exercice de la rétractation

L'ACQUEREUR aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de 10 ou 14 jours à compter de la réception de cette lettre. La faculté de rétractation doit être exercée avant l'expiration de ce délai, par Lettre Recommandée avec avis de réception.

Pour la notification : **SELAS "RICOUR-BRUNIER, Notaire & Associés", 58 Rue de la Paix - Gustavia - 97133 SAINT BARTHELEMY**

Effet de la rétractation
En cas de rétractation dans le délai précité, les présentes seront caduques et ne pourront recevoir aucune exécution, même partielle.

b) En cas de rétractation, le dépositaire des fonds versés par le RESERVATAIRE devra les restituer à ce dernier dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de la rétractation et au vue de la notification de rétractation.

2.9 - ETAT DES RISQUES

L'assiette foncière sur laquelle sera édifié l'ensemble immobilier est située dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrits ou approuvé, ou dans une zone de sismicité, définies par décret en conseil d'Etat.

Sont ici rappelées les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement :

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

Un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le préfet est annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente.

II. - Pour les locataires de biens immobiliers situés dans les zones mentionnées au I, l'état des risques prévu au I est annexé aux contrats de location écrits constatant l'entrée dans les lieux du nouveau locataire.

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

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

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

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

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L.125-5 III du Code de l'Environnement et portant sur la COM de SAINT-BARTHELEMY en qualité de territoire exposé aux risques technologiques et naturels majeurs et fixant les modalités d'information des acquéreurs de biens immobiliers concernant les risques précités est intervenu le 8 février 2006 sous le n° 2006/171/SIDPC - Les informations mises à disposition par le préfet font mention de l'existence sur la collectivité de SAINT-MARTIN des risques naturels majeurs prescrits suivants :

- inondations
- cyclones
- séismes
- volcanisme
- mouvements de terrain

Le VENDEUR déclare qu'il résulte de la consultation de la cartographie que le bien immobilier objet des présentes est inclus dans le périmètre de ce plan - L'état des risques naturels et technologiques conforme à l'arrêté du 13 octobre 2005 pris en application de l'article R 125-26 du Code de l'Environnement est ci-annexé.

L'ACQUEREUR prend acte de cette information et déclare vouloir en faire son affaire personnelle.

2.10 - NOTAIRE DE L'OPERATION

Les plans, notice descriptive et le dossier de construction seront déposés au rang des minutes de la **S.E.L.A.S. "RICOUR-BRUNIER Notaire & Associés"** - titulaire d'un office notarial à SAINT -BARTHELEMY (97133) - 58 rue de la Paix - Gustavia Tél : 05.90.52.92.83 / Fax : 05.90.27.20.74., ricour-brunier@notaires.fr

L'acte réitératif des présentes sera reçu par ledit office.

2.11 - NEGOCIATION PAR UN INTERMEDIAIRE

Les parties reconnaissent que les termes, prix et conditions des présentes ont été négociés par

Nom de l'Agence :

Mandat de vente : date : N°

Montant de la rémunération à la charge du VENDEUR :

Cette rémunération sera payée le jour de la régularisation de l'acte réitératif des présentes.

2.12 - ELECTION DE DOMICILE

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

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

Fait à, le

En trois exemplaires originaux. *dont un pour chacune des parties qui le reconnaissent, et un qui sera adressé au Réservataire conformément aux dispositions de l'article L 271-1 du CCH.*

LE RESERVANT	
LE RESERVATAIRE	

NOTICE :

1. Téléchargez ce formulaire et remplissez le OBLIGATOIREMENT avec Acrobat Reader, logiciel gratuit à télécharger sur <http://get.adobe.com/fr/reader>
2. Imprimez le ET cliquez sur « Envoyer »
3. Complétez à la main les zones manuscrites, paraphes toutes les pages, et signez
4. Renvoyez le nous par email, fax ou courrier