

NOTICE D'INFORMATION PRECONTRACTUELLE
(Art. L111-1 et R111-1 du code de la consommation)

IDENTITE DU RESERVANT

La Société dénommée SPIRIT IMMOBILIER, Société par actions simplifiée au capital de 400 000 €, dont le siège est situé à LEVALLOIS- PERRET (93200), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 435 369 277 avec faculté de substitution à une SCI.

Agence SPIRAL / Groupe SPIRIT :

Coordonnées :

49, rue d'Oberhausbergen – 67201 ECKBOLSHEIM

☎ : 03.88.10.30.30

✉ : spiral@spirit.net

IDENTITE DU RESERVATAIRE

NOM : Prénom :

NOM : Prénom :

ADRESSE :

TELEPHONE :

ADRESSE MAIL :

CARACTERISTIQUES DU BIEN ET DU PROGRAMME

Le programme

Situation : Rue du Général de Gaulle – ZAC Les Vergers Saint Michel à REICHSTETT (67116)

Le programme « PTIO ROSA » sera réalisé sur un terrain d'une superficie totale de 5 382 m², cadastré section 19 numéro 512, 503, 511, 509, 505, 501, 499, 507, 372, 470, 373.

Le programme Immobilier comportera 48 logements collectifs en accession libre, répartis dans 2 bâtiments du rez-de-chaussée au R+5, du 1 au 5 pièces, ainsi que 102 places de stationnement et 1 locaux d'activités.

L'ensemble immobilier fera l'objet d'un état descriptif de division.

La résidence sera soumise au régime de la copropriété issue du volume destiné aux logements en accession. Le règlement de copropriété sera déposé au rang des minutes de Maître GLOCK, Notaire à LA WANTZENAU (67610).

La demande de permis de construire a été déposée le 10 novembre 2023, sous le numéro PC 67 389 23 V00012. L'arrêté de permis de construire est en attente à ce jour.

Adresse provisoire :

Rue du Général de Gaulle REICHSTETT (67116)

LES INTERVENANTS

Maître d'ouvrage-Réservant : SPIRAL / GROUPE SPIRIT (avec faculté de substitution a une SCI)
49, rue d'Oberhausbergen
67201 ECKBOLSHEIM

Maître d'œuvre de conception : LUCQUET ARCHITECTES ASOCIES
32, Bassin d'Austerlitz
67100 STRASBOURG

Maître d'œuvre d'exécution : BPCC
49, rue d'Oberhausbergen
67201 ECKBOLSHEIM

DESCRIPTION DU BIEN

Bâtiment :

Un appartement n°....., de type....., situé au....., comportantpièce(s) principale(s), 1 cuisine,..... cellier (s),..... dressing,.....rangement(s),.....salle(s) de bain,.....WC, salle(s) d'eau, le tout d'une surface habitable de.....m² environ, comportant en outre, le cas échéant, une terrasse / un balcon d'une surface de.....m² / un jardin d'une surface de.....m².

- un cellier portant le n°.....situé au rez-de-chaussée.
- une cave portant le n°.....située au sous-sol.
- un garage portant le n°.....situé au sous-sol.
- un parking extérieur portant le n° situé au rez-de-chaussée.

et les millièmes de propriété du sol et des quote-parts de parties communes afférentes aux locaux ci-dessus désignés.

PRIX DU BIEN

.....
(à exprimer littéralement en euros)

Prix T.V.A. comprise au taux de 20 % sans préjudice de toute modification dudit taux.

Ce prix est ferme et non révisable en ce que le réservant, s'engage à le maintenir, sauf à ce qu'il soit augmenté ou diminué du montant de la différence de la T.V.A. si le taux de celle-ci a subi une modification à la date de signature de l'acte de vente.

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

Offre commerciale :

.....
.....
.....
.....
.....
.....

MODALITES DE PAIEMENT

Le prix sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Les appels de fonds successifs se feront selon l'échelonnement prévu contractuellement, sans pouvoir excéder les plafonds prévus par la loi et reproduits ci-dessous :

- 35 % du prix à l'achèvement des fondations ;
- 70 % à la mise hors d'eau ;
- 95 % à l'achèvement du bien ;
- le solde sera payable à la livraison.

DUREE DU CONTRAT

Le contrat préliminaire de réservation est conclu pour une durée de 3 mois, expirant à la date de signature de l'acte de vente.

DELAI PREVISIONNEL ET MODALITES DE LIVRAISON DU BIEN

Sous réserve de l'obtention des autorisations administratives requises, et sauf cas de force majeure ou toute cause légitime de suspension du délai d'achèvement et de livraison prévue contractuellement, le délai prévisionnel d'achèvement de l'immeuble dans lequel se situe le bien décrit ci-dessus, interviendra au plus tard au courant du **1^{er} trimestre 2026**.

La date de livraison du bien et les conditions dans lesquelles le réservataire pourra prendre possession de son bien seront précisées dans le contrat de réservation et reprises dans l'acte de vente.

NOTIFICATION ELECTRONIQUE ET/OU SIGNATURE ELECTRONIQUE (LE CAS ECHEANT)

Le réservant informe le réservataire qu'il peut recourir à la lettre recommandée électronique avec avis de réception pour la conclusion et l'exécution des contrats.

Dans le cas où le réservataire accepte de recourir à la lettre recommandée électronique, il est précisé que le procédé fonctionne comme suit :

Conformément au décret n° 2011-144 du 2 février 2011, le réservataire recevra de la part de la société AR24 chargée de l'acheminement du courrier électronique recommandé, un premier courrier électronique l'informant qu'une lettre recommandée électronique va lui être envoyée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, de l'accepter ou de la refuser.

En cas de pluralité de réservataires, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux

Le réservant informe le réservataire qu'il peut recourir à un processus de signature électronique pour la conclusion et l'exécution des contrats.

Dans le cas où le réservataire accepte de recourir à la signature électronique, il est précisé que le procédé fonctionne comme suit :

Le réservataire recevra de la part de la société DocuSign chargée de la signature électronique du contrat de réservation, un courrier électronique l'informant que le contrat de réservation électronique est disponible à la signature et lui communiquant ses identifiants.

LITIGES

En cas de désaccord ou de litige, les Parties s'engagent à mettre tous les moyens en œuvre pour trouver une solution amiable à leurs différends, dans un délai raisonnable.

Dans la mesure où la réclamation présentée par le réservataire au réservant par lettre recommandée avec accusé de réception ne permettrait pas aux Parties de s'entendre, le RESERVATAIRE est informé qu'il a la possibilité, conformément aux stipulations de l'article L.156-1 du Code de la consommation, de saisir MEDIMMOCONSO, en tant que médiateur, par voie postale (Association MEDIMMOCONSO, 1, allée du Parc de Mesemena – BAT A – SC 25222 – 44505 LA BAULE) ou depuis le site Internet : <http://medimmoconso.fr/>.

Les Parties conviennent de soumettre tous différends qui ne seraient pas réglés à l'amiable ou par la voie de la médiation entre elles à la compétence exclusive du tribunal du lieu de situation de l'immeuble.

GARANTIES LEGALES

La garantie financière d'achèvement (GFA)

Fournie par une banque, un établissement financier, une entreprise d'assurance ou une société de caution mutuelle, au vendeur, la garantie financière d'achèvement vise à assurer à l'acquéreur l'achèvement de l'immeuble, en cas de défaillance financière du vendeur (caractérisée par une absence de disposition des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble), par le versement des sommes nécessaires à cet achèvement.

La garantie des vices et des défauts de conformité apparents

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie des défauts de conformité et des vices de construction apparents. Toutefois, l'acquéreur ne pouvant voir le bien qu'il acquiert lors de la vente, la Loi lui accorde un délai de garantie d'un mois à compter de la prise de possession en cas d'apparition de vices et défauts de conformité pendant ce délai.

L'action en garantie des vices et non-conformités apparents doit être engagée dans un délai d'un an suivant l'expiration du délai d'un mois susvisé.

La garantie biennale

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu du bon fonctionnement des éléments d'équipement (dissociables) du bien vendu. Cette garantie court pendant un délai de deux ans à compter de sa réception.

La garantie décennale

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est responsable des vices cachés. Lorsque ceux-ci portent atteinte à la solidité ou à la destination du logement et qu'ils surviennent dans un délai de 10 ans suivant la réception de l'immeuble, ils relèvent de la garantie décennale.

La garantie d'isolation phonique

En application de l'article L124-4 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie d'isolation phonique, pendant un an à compter de la prise de possession.

Date de remise de la présente notice : le

Signature du Réservataire :

Commentaires : L'article L.111-1 du code de la consommation pose le principe d'une obligation d'information précontractuelle du consommateur par le professionnel.

Ces dispositions sont d'**ordre public**, c'ad qu'il n'est pas possible d'y déroger contractuellement (Art. L.111-8).

La méconnaissance de cette obligation est sanctionnée par une **amende administrative d'un montant plafonné à 15 000€** (par contrat/logement) pour les personnes morales (Art. L.131-1).

En cas de litige, **il appartient au professionnel de prouver qu'il a exécuté cette obligation** (Art. L.111-5).

Le code de la consommation fixe la liste des informations qui doivent être ainsi communiquées au consommateur, **de manière lisible et compréhensible** (Art. L.111-1 et R.111-1), avant la conclusion de tout contrat et qui peuvent être délivrées dans une notice remise au consommateur, par tout moyen.

Les informations requises sont les suivantes :

« 1° Les caractéristiques essentielles du bien ou du service, ainsi que celles du service numérique ou du contenu numérique, compte tenu de leur nature et du support de communication utilisé, et notamment les fonctionnalités, la compatibilité et l'interopérabilité du bien comportant des éléments numériques, du contenu numérique ou du service numérique, ainsi que l'existence de toute restriction d'installation de logiciel ;

2° Le prix ou tout autre avantage procuré au lieu ou en complément du paiement d'un prix en application des articles L. 112-1 à L. 112-4-1 ;

3° En l'absence d'exécution immédiate du contrat, la date ou le délai auquel le professionnel s'engage à délivrer le bien ou à exécuter le service ;

4° Les informations relatives à l'identité du professionnel, à ses coordonnées postales, téléphoniques et électroniques et à ses activités, pour autant qu'elles ne ressortent pas du contexte ;

5° L'existence et les modalités de mise en œuvre des garanties légales, notamment la garantie légale de conformité et la garantie légale des vices cachés, et des éventuelles garanties commerciales, ainsi que, le cas échéant, du service après-vente et les informations afférentes aux autres conditions contractuelles ;

6° La possibilité de recourir à un médiateur de la consommation dans les conditions prévues au titre Ier du livre VI.»

L'article R.111-1 précise les trois derniers points et prévoit que le professionnel communique au consommateur :

« 1° Son nom ou sa dénomination sociale, l'adresse géographique de son établissement et, si elle est différente, celle du siège social, son numéro de téléphone et son adresse électronique ;

2° Les modalités de paiement, de livraison et d'exécution du contrat ainsi que celles prévues par le professionnel pour le traitement des réclamations ;

3° S'il y a lieu, l'existence et les modalités d'exercice de la garantie légale de conformité mentionnée aux articles L. 217-4 à L. 217-13 et de celle des défauts de la chose vendue dans les conditions prévues aux articles 1641 à 1648 et 2232 du code civil ainsi que, le cas échéant, de la garantie commerciale et du service après-vente mentionnés respectivement aux articles L. 217-15 et L. 217-17 ;

4° S'il y a lieu, la durée du contrat ou, s'il s'agit d'un contrat à durée indéterminée ou à tacite reconduction, les conditions de sa résiliation ;

5° S'il y a lieu, toute interopérabilité pertinente du contenu numérique avec certains matériels ou logiciels dont le professionnel a ou devrait raisonnablement avoir connaissance ainsi que les fonctionnalités du contenu numérique, y compris les mesures de protection technique applicables ;

6° Les coordonnées du ou des médiateurs de la consommation compétents dont il relève en application de l'article L. 616-1. ».

Pour la mise en œuvre de cette obligation d'information précontractuelle, il est rappelé que **la remise de cette notice avant la conclusion de tout contrat ne dispense pas d'insérer ces informations dans le contrat de réservation ainsi que dans l'acte de vente.**