

Le [DATE DU JOUR]  
«Contact\_Societe»  
[Civilité] [NOM] [Prénom]  
[Co-Civilité] [-CO-NOM] [Co-Prénom]



# NOTICE D'INFORMATION PRECONTRACTUELLE

## I. COORDONNEES DU RESERVANT

**SPIRIT**  
68, rue de Villiers  
92300 LEVALLOIS PERRET

Email : [accueil@spirit.net](mailto:accueil@spirit.net)

Téléphone : 01 41 40 80 80  
(Prix d'un appel local non surtaxé)

### **CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION**

12 Place des Etats-Unis  
92545 MONTROUGE CEDEX

Email : [departementrelationsclients@ca-immobilier.fr](mailto:departementrelationsclients@ca-immobilier.fr)

Téléphone : 05 34 410 410  
(Prix d'un appel local non surtaxé)

## II. DESCRIPTION DU BIEN

Programme : [NOM DU PROGRAMME]

Code postal : [CODE POSTAL PROGRAMME]

Commune : [VILLE DU PROGRAMME]

Type	N° de lot	Niveau	Surface habitable	Prix de vente TTC détaillé (en €)
[Type lot principal]	[N° LOT]	[NIVEAU]	[Surface Habitable] m <sup>2</sup>	[PRIX TTC LOT PRINCIPAL] €
{ Type annexe 1}	35			[PRIX TTC LOT ANNEXE 1 EN €]
[Type annexe 2]	2			[PRIX TTC LOT ANNEXE 1 EN €]
PRIX DE VENTE TOTAL TTC (en €) <i>Préciser le taux de TVA</i>				[PRIX GRILLE TOTAL TTC EN € (TVA 20%)]
<i>Montant total des remises</i>				[MONTANT DES REMISES]
PRIX DE VENTE TOTAL TTC APRES REMISE (en €) <i>Préciser le taux de TVA</i>				[PRIX TTC TOTAL REMISE en € (TVA XX%)]

## III. SITUATION DU BIEN AU REGARD DE L'ETAT DES RISQUES

Compte tenu de l'information due par le vendeur à l'acquéreur d'un bien immobilier situé dans une ou plusieurs zones précisées par l'article R.125-23 du code de l'environnement, c'est-à-dire couverte par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques miniers ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon ou dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte, le RESERVATAIRE déclare que le RESERVANT lui a remis concomitamment à la présente notice d'information précontractuelle, un état des risques, datant de moins de 6 mois, comprenant les mentions, informations, et documents exigés par l'article R.125-24 du Code de l'Environnement.

Etant enfin précisé que cet état des risques, le cas échéant actualisé en cas d'informations devenues obsolètes ou de dépassement du délai de 6 mois, sera par la suite annexé au contrat de réservation et à l'acte authentique de vente en état futur d'achèvement.

## IV. PRIX DU BIEN

PRIX EN TOUTES LETTRES : XXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX EUROS

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

Ce prix est ferme et non révisable sauf à ce que 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 du bien ne comprend pas, sans que cette liste ne soit exhaustive :

- Les frais, droits et honoraires d'actes notariés, de publicités foncières ;
- Les frais d'établissement du règlement de copropriété qui seront supportés par le RESERVATAIRE lors de la signature de l'acte définitif ;
- Les frais se rapportant aux prêts sollicités, le cas échéant, par le RESERVATAIRE.

#### **V. MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX**

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 de l'immeuble ;
- le solde sera payable à livraison.

#### **VI. DUREE DU CONTRAT**

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

#### **VII. 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, est estimé au plus tard à la date du [DATE = DERNIER JOUR DU TRIMESTRE].

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

#### **VIII. SIGNATURE ELECTRONIQUE ET NOTIFICATION ELECTRONIQUE**

##### **VIII.1. Signature électronique**

Le RESERVANT informe le RESERVATAIRE qu'il envisage de recourir à un processus de signature électronique pour la conclusion et l'exécution des contrats.

Dans le cas où le RESERVATAIRE accepte de recourir à la signature électronique, il est précisé que le procédé, dans le cadre du respect de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation consiste :

- Pour le RESERVATAIRE, à :
  - Donner son consentement pour échanger des informations par voie électronique à l'adresse e-mail qu'il aura indiqué pour signer le contrat de réservation en la forme électronique,
  - Dérouler l'intégrité du contrat et ses annexes en apposant en marge des éléments et conditions substantiels du contrat sa signature,
  - Apposer directement, le cas échéant, la mention prévue à l'article L313-42 du Code de la Consommation sur le support proposé par le professionnel,
  - Prendre connaissance d'un récapitulatif des éléments essentiels du contrat avant de valider définitivement la réservation.
- Pour la société DOCUSIGN, à :
  - Garantir l'identité des signataires,
  - Sceller le contrat et de l'horodater,
  - Adresser le contrat et ses annexes dans un format standard permettant leur impression aux adresses e-mails indiqués par les consommateurs,
  - Garantir la date et l'heure de réception du courriel notifiant à chaque consommateur le contrat de réservation et ses annexes,
  - Conserver le contrat pendant une durée de 10 ans.

Le RESERVANT informe le RESERVATAIRE que le procédé utilisé, à savoir le service DOCUSIGN désigné tiers de confiance à l'effet qu'elle garantisse le respect des dispositions des articles 1366 et 1367 du code civil à savoir l'identité des Parties et le fait que le contrat soit établi et conservé dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité.

##### **VIII.2. Notification électronique**

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

Dans le cas où le RESERVATAIRE accepte de recourir à la lettre recommandée électronique, il est précisé au RESERVATAIRE :

- Que la notification pourra intervenir par voie électronique à l'adresse e-mail qu'il aura indiqué ; cette notification devant lui permettre de :



- Prendre connaissance du projet d'acte et de l'ensemble des pièces devant lui être remises;
  - Comparer ses conditions avec le contrat de réservation.
- Qu'il lui appartiendra de s'assurer, sous sa seule responsabilité, qu'il sera en mesure de recevoir, télécharger et éventuellement imprimer les pièces jointes du message électronique,
  - Qu'il disposera d'un délai d'un mois à compter de la notification par voie électronique du projet pour analyser ces pièces ainsi que celles ayant fait l'objet d'un dépôt à l'Etude du notaire en charge du programme.
  - Qu'il pourra, s'il le souhaite, se porter acquéreur avant l'expiration du délai d'un mois.

Le RESERVANT informe le RESERVATAIRE que le procédé utilisé, à savoir le service AR24, satisfait aux exigences de l'article L. 100 du Code des postes et des communications électroniques.

#### **IX. TRAITEMENT DES RECLAMATIONS**

En cas de différend, le RESERVATAIRE et le RESERVANT soumettront leurs différends à la juridiction compétente.

Cependant, en vue de leur résolution amiable, le RESERVATAIRE pourra adresser toutes réclamations au RESERVANT.

#### **X. MEDIATION DE LA CONSOMMATION**

Conformément au code de la consommation, le RESERVATAIRE est informé qu'il pourra contacter le médiateur de la consommation :

**Association MEDIMMOCONSO**  
**1 Allée du Parc de Mesemena – Bât A – CS25222**  
**44505 LA BAULE CEDEX**  
**Mail : [contact@medimmoconso.fr](mailto:contact@medimmoconso.fr)**  
**Site internet : <https://medimmoconso.fr>**

#### **XI. GARANTIES LEGALES APPLICABLE AU BIEN OBJET DU CONTRAT DE RESERVATION (reproduction des textes légaux)**

##### **XI.1. Garanties légales (garantie des vices apparents, garantie décennale et biennale)**

###### **Article 1642-1 du Code civil**

Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction et des défauts de conformité alors apparent  
Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice.

###### **Article 1646-1 du Code civil**

Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au Maître de l'Ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage, sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du présent code.

Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer les dommages définis aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du présent code, et à assumer la garantie prévue à l'article 1792-3.

###### **Article 1648 alinéa 2 du Code civil**

Dans le cas prévu par l'article 1642-1, l'action doit être introduite à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices apparents ou des défauts de conformité

Conformément à l'article R 261-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, le point de départ de ces garanties est constitué par la réception, par le vendeur des travaux avec ou sans réserve.

Les articles 1792, 1792-1, 1792-2, 1792-3 et 1792-4-1 sont ci-après littéralement rapportés :

###### **Article 1792 du Code civil**

Tout constructeur d'ouvrage est responsable de plein droit, envers le Maître ou l'acquéreur de l'ouvrage des dommages même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou de l'un de ses éléments d'équipements, le rendant impropre à sa destination.

Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

###### **Article 1792-1 du Code civil**

Est réputé constructeur de l'ouvrage :

1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;



2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;

3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.

#### **Article 1792-2 du Code civil**

La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un bâtiment, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages mentionnés à l'alinéa précédent, lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de manière de cet ouvrage.

#### **Article 1792-3 du Code civil**

Les autres éléments d'équipement du bâtiment font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de la réception de l'ouvrage.

#### **Article 1792-4-1 du Code civil**

Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code, est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.

### **XI.2. Garantie de parfait achèvement**

#### **Article 1792-6 alinéa 2 et suivants du Code civil :**

La garantie de parfait achèvement à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an à compter de la réception s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le Maître de l'Ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par la voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception.

Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord par le Maître de l'Ouvrage et l'entrepreneur concerné.

En l'absence d'un tel accord ou en cas d'inexécution dans le délai fixé, les travaux peuvent après mise en demeure restée infructueuse, être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

L'exécution des travaux exigés au titre de la garantie de parfait achèvement est constatée d'un commun accord ou à défaut judiciairement.

La garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou l'usage.

### **XI.3. Garanties d'isolation phonique**

Le RESERVANT, devenu Vendeur sera tenu à l'égard du premier occupant de chaque logement de la garantie d'isolation phonique conformément aux dispositions de l'article L.111-11 du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement rapporté :

*« Les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.*

*Les travaux de nature à satisfaire à ces exigences relèvent de la garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792-6 du code civil reproduit à l'article L.111-20-2.*

*Le vendeur ou le promoteur immobilier est garant, à l'égard du premier occupant de chaque logement, de la conformité à ces exigences pendant un an à compter de la prise de possession. »*

### **XI.4. Garantie financière d'achèvement ou de remboursement**

Le RESERVANT devenu VENDEUR sera tenu d'obtenir une garantie financière d'achèvement ou de remboursement prévue par l'article L261-11 et les articles R261-17 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

## **XII. ASSURANCE**

Le RESERVANT sera conforme aux obligations résultant de la loi du 4 janvier 1978 publiée au Journal Officiel le 5 janvier 1978, relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

Pour SPIRIT : Il est titulaire d'une police ..... n° .....

Les coordonnées de l'assureur sont les suivantes : .....

Ce contrat couvre les activités du RESERVANT en France métropolitaine.

Pour CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION : Il est titulaire d'une police ALLIANZ Responsabilité Civile Promoteur n° 54.583.925.

Les coordonnées de l'assureur sont les suivantes : ALLIANZ I.A.R.D. 1 Cours Michelet - CS30051 – 92076 Paris la Défense cedex.

Ce contrat couvre les activités du RESERVANT en France métropolitaine.