

**NOTICE D'INFORMATION
PRE-CONTRACTUELLE
Résidence BLUE JASMINE**

Commune de MONTPELLIER

Logement n° **XXXXX**

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

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** (cf. modèle FPI de contrat de réservation) **ainsi que dans l'acte de vente.**

IDENTITE DU VENDEUR

La société **AEDI JASMIN Société à responsabilité limitée (SARL au capital de 100,00€, dont le siège est à L'Orée des Mas – Bâtiment Histophile – Avenue du Golf – 34670 BAILARGUES, identifiée au SIREN sous le numéro 910 433 861 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER,**

Représentée par Monsieur Jean-Luc SANTONJA et Monsieur Geoffrey FARGUES, co-gérants.

PROGRAMME GENERAL

Opération d'ensemble : le Réservant entreprendra la construction de 6 logements élevé de 2 étages sur un rez-de-chaussée comportant 6 stationnements.

Il est précisé que

- Les logements pourront être destiné :
 - o A l'usage d'habitation en résidence principale ou secondaire.

Nom de l'opération : Résidence « BLUE JASMINE »

Adresse : 11 rue des jasmins 34000 MONTPELLIER

Réf. Cadastrale : Section MV numéro 24

Contenance approximative du terrain : 474 m²

Permis de construire n° PC 34172 21 M0277

Date du dépôt de la demande de PC : 22.11.2021

Art. 5 – DESCRIPTION DU BIEN

Appartement n°:	Stationnement n°:
Etage :	Etage :
	Catégorie A – Catégorie B (<i>barrer le mention inutile</i>)
Superficie habitable* :	m²
Surface jardin, terrasse balcon ou loggia*:	m²

* Indicative

Art. 6 - DEPOT DE GARANTIE

- Le dépôt de garantie est versé sur un compte bloqué au nom de l'acquéreur auprès de Maître Jean-Marc CABANES-GELLY, notaire à Montpellier. Lors de la signature du contrat de vente définitif, le montant de ce dépôt sera soustrait du prix de vente et l'échéancier de paiement en tiendra compte.
- En cas d'annulation de la réservation faite par LE RÉSERVATAIRE, le RÉSERVANT dispose généralement de 21 jours pour restituer le dépôt de garantie. Pour demander la restitution du dépôt de garantie, un courrier envoyé en recommandé avec accusé de réception doit lui être envoyé avec le motif de la demande de restitution du dépôt de garantie (rétractation de la vente, refus de prêt, etc.).
- A titre exceptionnel, il sera demandé un dépôt de garantie forfaitaire de 1500 ,00€ (MILLE CINQCENT EUROS).

Art. 7 - PRIX

Le prix de vente est de :

EUROS T.T.C.

Prix de vente appartement :		€
Prix de vente stationnement 1 :		€
Prix de vente stationnement 2 :		€
Soit un total de : EN CHIFFRES		€
EN LETTRES		Euros

Ce prix s'entend ferme et définitif, non révisable, commission d'agence incluse, **T.V.A. incluse** au taux actuellement en vigueur. En cas de variation du taux de la T.V.A. entre la date de ce jour et celle de l'acte authentique de vente, le prix ci-dessus subirait l'indice de cette variation. TVA en vigueur au taux de 20%.

Le prix ne tient pas compte de frais et travaux modificatifs éventuels ; les éventuelles modifications de prestations demandées par le réservataire feront l'objet d'un contrat séparé, sous réserve de l'étude de faisabilité et de l'accord préalable du réservant.

1°- des frais d'acte notarié de vente y compris les frais de publicité foncière, les honoraires d'établissement et les frais de publication du règlement de copropriété, état descriptif de division.

2°- s'il y a lieu des frais d'emprunt du **Réservataire** avec ses annexes ;

3°- des travaux personnels décidés par le **Réservataire** au titre des options et commandes directes pour des biens meubles ;

4°- si l'immeuble à édifier est en copropriété, des charges de copropriété de l'immeuble, fractions des charges communes afférentes aux lots vendus ;

5°- du montant correspondant aux variations de tous impôts et taxes, participations ou autres charges et redevances à créer et non connus à la date de ce jour, afférents à l'immeuble.

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 de l'immeuble ;

- le solde sera payable à la mise à disposition.

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 à la date du 1^{ème} Trimestre 2024.

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

NOTIFICATION ELETRONIQUE ET SIGNATURE ELECTRONIQUE

Le professionnel informe le consommateur 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 consommateur accepte de recourir à la lettre recommandée électronique, il est précisé que le procédé fonctionne comme suit :

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

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

TRAITEMENT DES RECLAMATIONS

En cas de différend, le consommateur et le professionnel soumettront leurs différends à la juridiction compétente.

Néanmoins, en vue de leur résolution amiable, le consommateur peut adresser toutes réclamations au professionnel.

MEDIATION DE LA CONSOMMATION

Conformément au code de la consommation, le consommateur 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
Site internet : <https://medimmoconso.fr>

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.

Site internet : <https://medimmoconso.fr>