

**SCI LE CLOS DES CASTELLINES****SAS CITIC, Gérant**

Agence Méditerranée

**HEMIRIS-Batiment B**

115 Rue Claude Nicolas Ledoux

13854 AIX EN PROVENCE CEDEX 3

Tél: 04 42 39 44 19

Fax: 04 42 97 26 73

**Opération de construction: « Le Domaine de Valauria », Quartier « Le Fournas » -  
06 220 Vallauris**

<b>CONTRAT DE RESERVATION D'UN APPARTEMENT EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT</b>
---

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

La **SCI LE CLOS DES CASTELLINES**, Société Civile Immobilière au capital de 1000 Euros, ayant son siège social à RIS ORANGIS (91 130), 19 rue Albert Rémy, R.N. 7, identifiée sous le n° 499 137 719 RCS EVRY

Représentée par son gérant la société **CITIC**, Société par Actions Simplifiée au capital de 300.000 EUROS, dont l'agence méditerranée est à AIX EN PROVENCE (13), Hémiris Bâtiment B, 115 rue Claude Nicolas Ledoux, Pôle d'activités d'Aix en Provence, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés et identifiée au SI-RET sous le n° 450 609 060 00014

Représentée par Monsieur Christian VIDAL, Directeur Général.

Il est ici précisé que la SCI LE CLOS DES CASTELLINES pourra se substituer une société de son choix dans le bénéfice de ce contrat.

Ci-après dénommée "**Le RESERVANT**",

d'une part

**ET**

**La ou les personnes plus amplement nommées, qualifiées et domiciliées dans les conditions particulières ci-après.**

Agissant solidairement entre elles, en cas de pluralité de réservataires.

Ci-dessus dénommé "**Le RESERVATAIRE**",

d'autre part

**IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :**

**I - TERRAIN**

La SAS CITIC est titulaire de promesses de vente régulièrement enregistrées sur les parcelles cadastrées BS 74, BS 142P, BS 144P, BS 212P, BS 214, BS 223, BS 243 sises à VALLAURIS (06), d'une superficie totale cadastrée de 2 734 m<sup>2</sup>. La SAS CITIC s'est régulièrement réservée aux termes des dites promesses de vente de se substituer toute personne morale.

## **II - PROJET DE CONSTRUCTION**

Le "RESERVANT" prévoit d'édifier sur ces terrains susvisés 31 appartements avec parkings et caves enterrés, et espaces verts communs.

La consistance et les caractéristiques techniques de cet immeuble résultent :

- de la note technique sommaire annexée au présent contrat,
- du plan masse faisant apparaître le bâtiment d'ensemble et le plan de l'appartement choisi par le "RESERVATAIRE" formant un lot de la future copropriété.

**Un permis de construire a été obtenu en date du 6 novembre 2008 sous le n° PC 00615508V0054**, le bénéficiaire étant la SAS CITIC, dont l'agence méditerranée est à AIX EN PROVENCE (13), Hémiris Bâtiment B, 115 rue Claude Nicolas Ledoux, Pôle d'activités d'Aix en Provence. Ce permis de construire sera transféré au profit de la SCI LE CLOS DES CASTELLINES

**Un permis de construire modificatif a été obtenu en date du 27 mars 2009 sous le n° PC 00615508V0054M1**, le bénéficiaire étant la SAS CITIC, dont l'agence méditerranée est à AIX EN PROVENCE (13), Hémiris Bâtiment B, 115 rue Claude Nicolas Ledoux, Pôle d'activités d'Aix en Provence. Ce permis de construire modificatif sera transféré au profit de la SCI LE CLOS DES CASTELLINES.

## **III - STRUCTURES JURIDIQUES DU PROGRAMME**

Les appartements, parkings et caves à édifier sont destinés à être vendus sous le régime de la copropriété régis par la loi du 10 juillet 1965.

L'état descriptif de division et le règlement de copropriété pour ces lots seront reçus ultérieurement par un acte de **Maître LALLEMANT –Notaire à NICE (22 Avenue Notre Dame, 06 000)**

## **IV – CONDITIONS PREALABLES**

Le présent contrat est consenti et accepté sous la condition préalable suivante :

- Obtention des garanties de remboursement ou d'achèvement prévues par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le RESERVANT s'oblige à informer le RESERVATAIRE de la réalisation des conditions préalables ou de leur non réalisation. Dans ce dernier cas, les présentes seront tenues pour caduques, sans indemnité de part et d'autre, et le dépôt de garantie dont il sera fait état ci-après sera restitué immédiatement.

## **V - DELAI D'EXECUTION DES OUVRAGES**

Le "RESERVANT" déclare que sauf intempéries, grèves ou cas de force majeure, l'achèvement de l'immeuble dans lequel se trouvent les fractions, objet du présent contrat, est prévu à intervenir à la date indiquée aux conditions particulières ci-dessous visées.

Pour l'application de cette disposition, sont notamment considérés comme causes légitimes de report de délai de livraison, les événements suivants :

- intempéries
- grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs.
- retard résultant, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clauses produira quand même tous ses effets).
- retard provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par la Société vendeuse à l'acquéreur, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'Oeuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant).

- retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci.
- Les retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, 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-oeuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation.
- injonctions administratives, communales ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au vendeur.
- troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier.
- cas de force majeure
- retards imputables aux compagnies cessionnaires (E.R.D.F. – France Telecom - Compagnie des Eaux, etc...)
- retards de paiement de l'acquéreur tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le vendeur aurait accepté de réaliser.

Ces différentes circonstances auraient pour effet de retarder la livraison du bien vendu d'un temps égal au double de celui effectivement enregistré, en raison de leur répercussion sur l'organisation générale du chantier, sauf l'information du maître d'œuvre d'exécution des travaux, souverain en la matière, de pouvoir recadrer les plannings d'exécution successifs amenant à un retard de moindre durée.

Dans un tel cas, la justification de la survenance de l'une de ces circonstances sera apportée par le vendeur à l'acquéreur par une lettre du Maître d'Oeuvre d'Exécution.

En ce qui concerne les espaces verts, le VENDEUR se réserve la possibilité de différer leur aménagement afin que celui-ci soit effectué dans les meilleures conditions climatiques. Le VENDEUR s'oblige néanmoins à permettre une desserte normale des biens tant que les espaces verts ne sont pas aménagés.

Le tout sous réserve des dispositions des articles L.261-11 du Code de la Construction et de l'Habitation et 1184 du Code Civil.

## **VI – PLAN DES BIENS RESERVES**

Le plan des biens réservés portant l'indication de la surface totale du logement est demeuré ci-joint et annexé aux présentes, après visa par les parties.

Pour l'exécution des travaux, le RESERVANT s'oblige à se conformer aux plans et notice descriptive annexés.

Le RESERVANT se réserve toutefois la possibilité d'apporter auxdits plans toutes modifications qui seraient rendues nécessaires pour leur réalisation définitive, et notamment la modification de l'emplacement ou de l'emprise des gaines, faux plafonds ou soffites. Le RESERVANT précise également que les cotes exprimées ne sont qu'indicatives, des différences d'un maximum de CINQ POUR CENT (5%) de la surface habitable totale exprimée par eux étant tenus pour admissible et ne pouvant fonder aucune réclamation.

L'implantation des parkings, des caves, et leurs dimensions seront susceptibles d'être modifiées. En effet, lors de la mise au point du dossier d'exécution technique par l'entrepreneur et l'architecte, des variations peuvent intervenir en fonction des nécessités techniques (nivellement de terrains, mitoyenneté, configuration des descentes de charges...) et réglementaires (bureau de contrôle, sécurité, concessionnaires, urbanisme, ...).

## **VII - MODALITES JURIDIQUES DE LA VENTE**

### Forme de la vente

Le "RESERVANT" vendra les fractions de l'immeuble, objet du présent contrat, sous la forme de vente en l'état futur d'achèvement, conformément aux dispositions de l'article 1601-3 du Code Civil et des articles L-261-10 et suivants et R-261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

### - Garantie d'achèvement

Le "RESERVANT" fournira à l'acquéreur en l'état futur d'achèvement une garantie d'achèvement conforme à l'article L-261-11 du Code de la Construction et de l'Habitation.

## **CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1 - RESERVATION**

Par le présent contrat le "RESERVANT", en cas de réalisation du programme s'engage à proposer au "RESERVATAIRE" d'acquiescer par préférence à tout autre, aux conditions ci-après fixées, les locaux ci-après désignés envisagés en leur état futur d'achèvement et les droits y attachés tels qu'ils résultent de la note technique annexée au contrat et des plans prévisionnels et qu'ils existeront et se comporteront après achèvement complet de la construction avec toutes leurs aisances et dépendances, sans exception ni réserves.

**ARTICLE 1BIS**

Conformément aux dispositions de l'article 20 de la loi n°89-1010 du 31 décembre 1989, le présent contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'acquéreur ou par remise en mains propres.

L'acquéreur aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de 7 jours à compter de la réception de cette lettre ou par remise en mains propres.

La faculté de rétractation doit être exercée avant l'expiration de ce délai notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise en mains propres.

**ARTICLE 2 - DESIGNATION DES LOCAUX OBJET DE LA RESERVATION**

Les locaux réservés sont désignés dans les conditions particulières.

**ARTICLE 3 - PRIX**

Le présent contrat préliminaire est conclu à un prix TVA comprise au taux de 19,6 %.

En cas de variation du taux de la TVA, le prix supportera l'incidence de cette variation, que ce soit en plus ou en moins.

Le prix de vente prévisionnel des locaux ci-dessus désignés est mentionné dans les conditions particulières.

**Le prix sera ferme**, sous réserve que l'évolution des indices INSEE construction entre le dernier indice connu ce jour et le dernier publié lors de l'acte authentique ne soit pas en augmentation de plus de 5 % l'an. Le calcul se fera proportionnellement au nombre de jours. Exceptionnellement, si ce taux moyen annuel était dépassé pour la période comprise d'ici l'acte authentique, le prix serait révisable en fonction de la totalité de l'évolution des indices INSEE du coût de la construction. De même, les parties non réglées du prix seraient révisées dans les mêmes conditions si les derniers indices INSEE construction connus, évoluaient proportionnellement de plus de 5 % entre le présent contrat et chaque règlement. Les indices considérés sont définis ainsi: base de départ celui connu ce jour- et le dernier indice INSEE connu du coût de la construction lors de chaque règlement.

Ce prix sera exigible par fraction aux échéances prévues et devra être réglé 10 jours après la demande de paiement. A défaut, une indemnité de retard de 1% par mois de la somme non réglée à la bonne date sera due, tout mois commencé étant dû en entier.

Tous les frais, droits, honoraires et taxes de publicité foncière de l'acte authentique de vente seront à la charge du RESERVATAIRE qui s'y oblige.

**ARTICLE 4 - PRETS SOLLICITES PAR LE RESERVATAIRE**

Le "RESERVATAIRE" déclare, soit avoir l'intention de solliciter un ou plusieurs prêts pour le financement de l'acquisition des locaux ci-dessus désignés, soit ne pas avoir l'intention d'emprunter et alors, dans ce cas, il apposera la mention manuscrite de renonciation à l'obtention d'un prêt dans les Conditions Particulières.

Le montant total de ce ou ces prêts est indiqué dans les Conditions Particulières. Le RESERVATAIRE déclare que ses ressources lui permettent de solliciter ce ou ces prêt (s) et qu'il se propose de le ou les contracter à des conditions compatibles avec ses possibilités de remboursement.

Le "RESERVATAIRE" s'engage à déposer auprès du ou des organismes prêteurs de son choix toutes les pièces nécessaires à l'établissement du dossier de demande de prêt, et ce, dans un délai de **un mois** à compter de la date de réception du présent contrat, et à en justifier au RESERVANT sous le même délai.

Ce prêt, ou ces prêts, s'il y en a plusieurs, sera réputé « obtenu » dès la réception par le RESERVATAIRE d'une ou plusieurs offres de prêts de l'établissement prêteur de son choix ou de tout établissement qui serait susceptible d'accorder un crédit répondant aux caractéristiques stipulées dans les Conditions Particulières, ce qui devra intervenir au plus tard dans un délai de **trois mois** à compter de la date de réception du présent contrat.

La justification de l'obtention ou de la non obtention du ou des prêt (s) devra être adressée dans les trois jours par lettre recommandée avec accusé de réception au RESERVANT, suivant l'expiration du délai ci-dessus.

En cas de défaut d'obtention du ou des prêt(s), comme aussi dans le cas où la lettre recommandée ci-dessus n'aurait pas été envoyée, mais seulement si bon semble au RESERVANT dans ce deuxième cas, les présentes seront caduques sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure ni formalité judiciaire. Le RESERVATAIRE pourra recouvrer son dépôt de garantie contre justification du dépôt de la ou des demande(s) de prêts et du refus de la ou des banque(s) de lui accorder ce ou ces même(s) prêt(s).

Enfin, le RESERVATAIRE donne tous pouvoirs au RESERVANT afin, éventuellement, de permettre à ce dernier d'interroger directement, tant les prêteurs que les Compagnies d'assurances au sujet des ces prêts.

#### **ARTICLE 5 - REALISATION DE LA VENTE**

La réalisation de la vente n'aura lieu qu'après la mise en place d'une des garanties d'achèvement ou de remboursement prévues par l'article R-261-17 à R-261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation et au plus tard dans le délai d'un an à compter du jour de la signature du présent contrat.

Le "RESERVANT" devra notifier au "RESERVATAIRE" par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, un mois au moins avant sa signature, le projet de l'acte notarié de vente ainsi que le règlement de copropriété et l'état descriptif de division, en lui précisant la date à partir de laquelle pourra être signé ledit acte de vente. Celui-ci sera reçu par le notaire du vendeur dans le délai maximum de dix jours qui suivra cette date.

Faute par le "RESERVATAIRE" d'avoir signé l'acte dans le délai fixé ci-dessus, et sauf résiliation amiable, sommation sera faite au "RESERVATAIRE", HUIT jours à l'avance, de se présenter à jour et heure fixés en l'étude du notaire ci-dessus désigné, le défaut de régularisation de l'acte rendant au "RESERVANT" sa pleine et entière liberté, le "RESERVANT" conservant à titre d'indemnité le dépôt de garantie versé.

Lors de l'achat, l'acquéreur en supportera la quote-part du prix exigible ainsi que les frais de notaire, les frais de dossier et la quote-part du coût d'établissement du règlement de copropriété et des dépôts de pièces.

Le "RESERVATAIRE" supportera également les frais et droits relatifs à toute ouverture de crédit ou prêt y compris les frais hypothécaires.

#### **ARTICLE 6 - DEPOT DE GARANTIE**

En contrepartie de la présente réservation, le "RESERVATAIRE" verse à un compte spécialement ouvert à son nom chez Maître LALLEMANT, Notaire à Nice, une somme représentant au maximum 5 % du prix de vente prévisionnel et fixé au cas présent à la somme indiquée ci-après aux "Conditions Particulières".

Cette somme, qui est indispensable et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente :

a) s'imputera sur le prix de vente, si celle-ci se réalise.

b) sera restituée, sans indemnité de part et d'autre, au "RESERVATAIRE" dans les trois mois de sa demande au RESERVANT par lettre recommandée avec avis de réception dans les cas prévus à l'article R-261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation. Elle serait en particulier remboursée sans indemnité de part et d'autre en cas de non réalisation de telle ou telle des conditions prévues ci-dessus au paragraphe IV (Conditions Préalables) ou en cas de rétractation dans les sept jours sus visés.

Le RESERVANT devra, dans le délai de vingt et un jours après l'émission de la demande de remboursement, faire connaître au RESERVATAIRE et au dépositaire, s'il accepte ou non cette demande, s'il reconnaît ou conteste le droit du RESERVATAIRE au remboursement.

Si le RESERVANT reconnaît le droit au RESERVATAIRE, ou à défaut de contestation, le dépositaire devra rembourser au RESERVATAIRE le dépôt de garantie, au plus tard, dans le délai de trois mois à compter de la demande du RESERVATAIRE.

En cas de contestation du RESERVANT, l'indisponibilité ne cessera qu'après la décision de justice.

c) sera acquise au "RESERVANT", qui ne pourra pas demander une quelconque autre indemnité et qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le "RESERVATAIRE" ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celles indiquées au b) du présent paragraphe. Cette somme pourra être versée à une autre banque, dans les mêmes conditions, par le "RESERVANT".

#### **ARTICLE 7 : CONSTRUCTION**

#### **QUALITE ET POUVOIRS CONFERES AU VENDEUR POUR ASSURER L'EXECUTION DES TRAVAUX**

En contrepartie des obligations contractées par le RESERVANT, et afin de lui donner les moyens de tenir ses engagements, il est stipulé ce qui suit :

1°- Conservation par le Vendeur de la qualité de Maître de l'Ouvrage

Le RESERVANT conservera, malgré la vente, la qualité de Maître de l'Ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs, des autres techniciens ou hommes de l'art vis-à-vis de toutes administrations ou services concédés, ainsi que, d'une manière générale, vis-à-vis de tous tiers, jusqu'à la réception des travaux.

En conséquence, le RESERVANT restera seul qualifié, tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués, et ce, jusqu'à la levée des réserves dont ils auraient pu faire l'objet.

2°- Pouvoirs de passer les conventions nécessaires à la construction du bâtiment et à sa mise en état d'habitabilité :

a) La signature par le RESERVATAIRE de son acte de vente emportera automatiquement constitution du vendeur pour son mandataire exclusif, ce que ce dernier dès à présent accepte, à l'effet de passer les conventions indispensables à la construction de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers vendus.

Et de plus, d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes de disposition portant sur des parties communes et qui se révéleraient nécessaires :

- Pour satisfaire tant aux prescriptions d'urbanisme qu'aux obligations imposées par le permis de construire et ses modificatifs,
- Pour assurer la desserte de l'ensemble immobilier et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics en régie ou concédés,
- Pour requérir un document d'arpentage emportant rectification des tracés figurant des plans cadastraux,
- Pour déposer toute demande, plan, d'une manière générale, tous documents nécessaires.

b) En outre, le RESERVANT se trouvera également investi de tous pouvoirs à l'effet d'établir toutes conventions de cour commune, procéder à toutes acquisitions de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, de terrain, et d'une manière générale, pour effectuer toutes acquisitions, quel qu'en soit l'objet ou la forme, qui seront nécessaires ou utiles, soit à la réalisation de l'immeuble projeté, soit à sa desserte.

c) Le RESERVANT par l'effet de ce mandat, sera également autorisé à demander tout modificatif au permis de construire qui pourrait s'avérer nécessaire pour assurer ou permettre l'obtention du certificat de conformité.

Cette demande devra avoir reçu un avis favorable de l'architecte de l'ensemble immobilier qui devra s'assurer de sa parfaite intégration dans le programme.

Il ne pourra être usé de l'autorisation ci-dessus que dans la mesure où les modifications envisagées n'auraient pas pour effet de changer la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie au règlement de co-propriété.

d) Les pouvoirs résultant du présent article seront conférés au RESERVANT dans l'intérêt commun des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le RESERVANT. En conséquence, ces pouvoirs seront stipulés irrévocables, ils expireront lors de la délivrance du Certificat de Conformité.

e) Le RESERVANT devra rendre compte à ses mandants et notamment aux acquéreurs, conformément à l'article 1993 du Code civil.

Toutefois, il est expressément convenu que le prix de la vente tient compte de toutes les sommes qui pourraient être payées à des tiers et reçues de tiers à titre notamment d'achats ou cessions de servitudes, de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, d'acquisition de terrains ou de soulte d'échange, en exécution des conventions passées par le RESERVANT.

En conséquence, toutes sommes versées ou reçues à ce titre par le RESERVANT, seront à la charge ou profiteront à ce dernier, sans que le prix de la vente puisse en être modifié.

3°- Autorisation de modifier les lots de l'état descriptif de division autres que ceux présentement vendus

:

Le RESERVATAIRE autorise dès à présent le RESERVANT à modifier les lots dont il restera propriétaire, sans faire appel au concours des autres propriétaires, l'état descriptif de division par la subdivision de lots, à procéder au détachement des locaux de certains lots pour les adjoindre à d'autres, à la condition que le total des fractions des parties communes et des charges affectées aux lots ainsi nouvellement créés soit égal à la fraction des parties communes et des charges affectées aux lots modifiés et supprimés.

Il ne pourra être usé de l'autorisation ci-dessus que dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour effet de changer la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie au règlement de copropriété ou encore d'affecter la consistance et la destination des locaux vendus au RESERVATAIRE.

#### 4°- Travaux modificatifs ou complémentaires à la demande du RESERVATAIRE

Dans le cas où le RESERVATAIRE, postérieurement au jour des présentes et avant l'achèvement des travaux, désirerait que des modifications soient apportées à ses locaux ou que des travaux supplémentaires soient exécutés, il devra s'adresser au RESERVANT qui se mettra en rapport avec l'architecte ayant la direction des travaux, lequel appréciera à quelles conditions les modifications demandées sont réalisables sachant qu'elles ne doivent pas entraîner une déclaration de travaux ou donner lieu à une autorisation de construire, ni entraîner une modification du règlement de copropriété.

Dans l'affirmative, le RESERVANT établira les devis qui seront soumis à l'approbation du RESERVATAIRE. Ces devis détermineront la nature des travaux, les conditions financières de réalisation et les délais d'exécution des travaux modificatifs ou complémentaires envisagés.

A ce sujet, il est convenu que le RESERVANT s'oblige à intervenir auprès des Entreprises titulaires des marchés afin d'examiner sous quelles conditions de prix et de délai pourraient être éventuellement réalisés, avec ceux que le RESERVANT a pris l'engagement d'exécuter en vertu des présentes.

Les travaux ainsi exécutés bénéficieront des mêmes garanties, assurances et seront réceptionnés dans les mêmes conditions que l'IMMEUBLE.

Toutefois, le coût des travaux modificatifs et supplémentaires ne participera pas du caractère du prix de la vente, notamment en ce qui concerne les privilèges attachés à son paiement.

En conséquence, leur montant majoré des honoraires sera payable à la commande.

### **SYNDIC – PARTIES COMMUNES**

Le RESERVANT maître de l'ouvrage conservera la qualité de syndic provisoire jusqu'à la désignation d'un syndic professionnel lors de la première Assemblée Générale.

Dès cet achèvement, il devra convoquer les copropriétaires en assemblée générale selon les formes et délais légaux à l'effet de nommer un syndic en son remplacement.

Le RESERVATAIRE donne, en outre, tous pouvoirs au syndic de la copropriété pour procéder en son nom à la constatation du parachèvement des parties communes ainsi qu'à la conformité de leur réalisation avec les plans et pièces concernant l'immeuble déposés au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

### **ARTICLE 8 - REMISE DE DOCUMENTS**

Le "RESERVATAIRE" reconnaît avoir reçu :

- un exemplaire du présent contrat avec une note technique annexée,
- le plan masse de l'immeuble avec le plan schématique des locaux choisis par lui.

### **ARTICLE 9 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le "RESERVANT" et le "RESERVATAIRE" font respectivement élection de domicile comme indiqué ci-dessus et dans les Conditions Particulières.

### **ARTICLE 10 - REPRODUCTION DES ARTICLES R-261-28 A R-261-31 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION**

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

Article R-261-29 : Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du "RESERVATAIRE", dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire.

Article R-261-30 : Le "RESERVANT" doit notifier au "RESERVATAIRE" le projet d'acte de vente au moins un mois avant la date de la signature de cet acte.

Article R-261-31 : Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité, au "RESERVATAIRE" :

- 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 cinq pour cent 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 cas ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur à dix pour cent aux prévisions dudit contrat,

d) si l'un des éléments d'équipements 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 dix pour cent.

Dans les cas prévus au présent article, le "RESERVATAIRE" 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 de restituer, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

#### **ARTICLE 11 - RAPPEL DE CERTAINS TEXTES REGISSANT LE PRESENT CONTRAT**

a) Le contrat préliminaire doit indiquer la surface habitable approximative de l'immeuble faisant l'objet de ce contrat, le nombre de pièces principales et l'énumération des pièces de service, dépendance et dégagements. S'il s'agit d'une partie de l'immeuble le contrat doit en outre préciser la situation de cette partie de l'immeuble.

La qualité de construction est suffisamment établie par une note technique sommaire indiquant la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement. Si le contrat porte sur une partie de l'immeuble, cette note technique doit contenir également l'indication des équipements collectifs qui présentent une utilité pour la partie de l'immeuble vendue. Cette note technique doit être annexée au contrat.

b) Le contrat doit également indiquer :

- la date à laquelle la vente pourra être conclue.

- s'il y a lieu, les prêts que le "RESERVANT" déclare qu'il fera obtenir au "RESERVATAIRE" ou dont il lui transmettra le bénéfice en précisant le montant de ces prêts, leurs conditions et le nom du prêteur.

c) Le contrat préliminaire est établi par écrit.

Un exemplaire doit être remis au "RESERVATAIRE" avant tout dépôt de fonds. Il doit obligatoirement reproduire les dispositions des articles ci-dessus.

d) La notice descriptive en date de Mai 2009.

#### **ARTICLE 12- CONDITION DE LA VENTE**

La vente en l'état futur d'achèvement, si elle se réalise, aura lieu conformément à l'article 1601-3 du Code civil, et sous les charges et conditions suivantes :

##### A/- Absence de Garantie de contenance du Terrain :

La contenance du terrain n'est pas garantie. Toute différence dans cette contenance, en plus ou en moins, excédât-elle le vingtième, fera le profit ou la perte du RESERVATAIRE.

##### B/- Servitudes :

Le RESERVATAIRE supportera les servitudes passives, pouvant grever l'IMMEUBLE, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls sans recours contre le RESERVANT, et sans que la présente clause puisse donner à des tiers plus de droits qu'ils en auraient en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A ce sujet, le RESERVANT déclare qu'à sa connaissance, l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux présentement vendus n'est grevé d'aucune servitude autre que celles éventuellement sus-relatées ou pouvant résulter des énonciations du règlement de copropriété, de la situation naturelle des lieux et des règlements d'urbanisme.

Le RESERVATAIRE sera subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations en résultant pour le RESERVANT.

C/ - Contrats d'Abonnements :

Les contrats d'abonnements, tels que ceux relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité, qui auront été souscrits par le RESERVANT, seront continués par le syndicat des copropriétaires, et les sommes payées en exécution de ces contrats figureront parmi les charges de la copropriété.

Le RESERVATAIRE fera son affaire personnelle de la souscription des contrats propres à la desserte des locaux qui lui seront vendus.

D/ - Impôts :

Les impôts et contributions de toute nature auxquels donneront lieu les biens vendus seront à la charge du RESERVATAIRE, devenu Acquéreur, à compter de la date à laquelle, le RESERVANT, devenu vendeur, lui aura livré les locaux selon les modalités ci-après énoncées.

E/ - Frais et Emoluments :

Les frais et émoluments de la vente, et ceux qui en seront la suite, et la conséquence, à l'exclusion de la Taxe à la Valeur Ajoutée (T.V.A.), seront supportés par le RESERVATAIRE.

De même le RESERVATAIRE supportera une quote-part des frais des documents contractuels (règlement de copropriété), en proportion de la quote-part des parties communes attachée à ses lots.

G/ - Règlement de copropriété :

Le RESERVATAIRE devra respecter les dispositions du règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels

H/ - Paiement des Charges de Copropriété :

Le RESERVATAIRE supportera sa quote part dans les charges de copropriété à compter de la date à laquelle le RESERVANT lui aura livré les locaux selon les modalités ci-après énoncées .

Il sera subrogé dans tous les droits et obligations en résultant dont il profitera.

I/ - Visite du Chantier :

Il est indiqué que, d'une façon générale, pour des raisons de sécurité et de responsabilité, toute visite du chantier est interdite aux personnes étrangères aux entreprises, aux architectes ou leurs préposés.

S'il transgressait cette interdiction le RESERVATAIRE ne pourrait en aucune manière rechercher la responsabilité du RESERVANT, de l'architecte, des entrepreneurs, ou des préposés de l'un d'eux.

J/ - Commercialisation du programme - Affichage :

Le RESERVANT pourra à ses frais, mais sans être tenu au paiement de quelque redevance que ce soit au profit de la copropriété et plus particulièrement du RESERVATAIRE, procéder à l'apposition de panneaux, affiches, enseignes, etc... pour les besoins de la commercialisation de L'IMMEUBLE dont il s'agit et cela tant sur la façade au regard des locaux non vendus, que sur la toiture, dans le hall, sur les paliers, sans que cette énonciation soit limitative.

Toutefois, il s'engage à retirer tous panneaux, affiches, enseignes apposés sur les biens objet des présentes, avant la livraison desdits biens.

K/- Définition de l'achèvement

Il est précisé que, l'achèvement au sens du présent chapitre, s'entend tel qu'il est défini par l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-après littéralement reproduit :

*"L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé, au sens de l'article 1601-2 du Code Civil, reproduit à l'article L 261-2 du présent Code, et de l'article L 261-11 du présent Code, lorsque sont exécutés les ouvrages, et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat.*

*"Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation.*

*"La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même, ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du Code Civil, reproduit à l'article L 261-5 du présent Code."*

En outre, l'état de finition devra permettre l'usage des logements au profit des locataires du RESERVATAIRE. Les travaux extérieurs pourront ne pas être achevés et les travaux de parachèvement seront réalisés ensuite. Les espaces verts seront à réaliser au printemps ou à l'automne suivant l'achèvement du bâtiment.

L/- Engagement d'achever les travaux :

Le RESERVANT, devenu Vendeur, s'oblige à poursuivre la construction de l'immeuble et des biens vendus et à les achever dans le délai qui sera fixé et conformément aux énonciations du présent acte, savoir particulièrement conformément au permis de construire, à la notice descriptive, aux plans annexés.

Il s'oblige également à réaliser s'il y a lieu les voiries et réseaux divers prévus aux documents sus-visés qui sont nécessaires à la desserte de l'immeuble.

**ARTICLE 13 - CONDITIONS SUSPENSIVES**

Les présentes sont faites sous les conditions suspensives suivantes :

A/ Conditions suspensives stipulées au profit du RESERVANT et du RESERVATAIRE, auxquelles ceux-ci pourront toujours renoncer :

1/ que le RESERVANT justifie d'un droit de propriété régulier et trentenaire et incommutable, et qu'il acquière par acte authentique l'assiette foncière ci-dessus désignée.

Etant précisé par le RESERVANT qu'il s'oblige à procéder à l'acquisition des terrains ci-dessus désignés au plus tard le 30 décembre 2009, dans la mesure de la réalisation des conditions suspensives.

A défaut, les présentes seront de plein droit considérées par chacune des parties comme caduques et le dépôt de garantie ci-après visé sera restitué dans les dix jours de la constatation de la non-réalisation de la présente condition essentielle.

2/ que le permis de construire et le permis de construire modificatif ci-dessus visés soient devenu définitifs c'est à dire purgé de tout déféré préfectoral, recours ou retrait administratif ; ce caractère définitif sera justifié à l'aide d'une attestation de non recours, non retrait et non déféré préfectoral, délivrée par Monsieur le Maire dans un délai postérieur à trois mois suivant le constat de l'affichage en mairie et sur le terrain du permis de construire.

Il sera produit également deux constats d'affichage par huissier de justice, du permis obtenu, sur le terrain et en mairie afin de justifier de l'affichage continu pendant un délai de deux mois minimum.

3/ que le RESERVANT obtienne des garanties de remboursement ou d'achèvement prévues par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il est expressément convenu, qu'en cas de non réalisation d'une seule des conditions suspensives ci-dessus énoncées, avant l'expiration du délai de réalisation, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues, et les parties déliées l'une comme l'autre de leurs engagements respectifs, sans aucune indemnité ne puissent être demandée par aucune des Parties.

**ARTICLE 14 - SEQUESTRE**

Le dépôt de garantie est versé à Maître LALLEMANT, Notaire à Nice. Les parties donnent pouvoirs dès à présent à Maître LALLEMANT pour transférer cette somme dans les comptes de la SCI LE CLOS DES CASTELLINES ( ou chez son banquier à la demande de la SCI). Dans la tenue comptable de ce compte, le présent versement sera individualisé donc référencié **au nom du réservataire,**

**ARTICLE 15 - ENREGISTREMENT**

Les droits d'enregistrement, correspondant à un chèque de 125 € à l'ordre du Trésor Public, de la présente convention sont à la charge du "RESERVATAIRE" qui s'y oblige.

**ARTICLE 16 – LITIGES**

En cas de litiges sur l'interprétation ou l'exécution des présentes, les tribunaux du lieu de situation de l'immeuble seront seuls compétents.

**DONT ACTE SUR 11 pages**

Fait en **trois exemplaires** à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_

**Le "RESERVANT"**

SCI LE CLOS DES CASTELLINES

**Le "RESERVATAIRE"**

Monsieur.....Madame

<b>CONDITIONS PARTICULIERES</b>
---------------------------------

**I - RESERVATAIRE**

<b>ACQUEREUR</b>	<b>CONJOINT OU CO - ACQUEREUR</b>
<b>NOM</b>	<b>NOM</b>
<b>NOM JEUNE FILLE</b>	<b>NOM JEUNE FILLE</b>

<b><i>PRENOMS</i></b>	<b><i>PRENOMS</i></b>
<b><i>NATIONALITE</i></b>	<b><i>NATIONALITE</i></b>
<b><i>DATE NAISSANCE</i></b>	<b><i>DATE NAISSANCE</i></b>
<b><i>LIEU NAISSANCE</i></b>	<b><i>LIEU NAISSANCE</i></b>
<b><i>ADRESSE</i></b>	<b><i>ADRESSE</i></b>
<b><i>VILLE ET CP</i></b>	<b><i>VILLE ET CP</i></b>
<b><i>TEL</i></b>	<b><i>TEL</i></b>
<b><i>PROFESSION</i></b>	<b><i>PROFESSION</i></b>
<b><i>ENFANTS A CHARGE</i></b>	<b><i>ENFANTS A CHARGE</i></b>

**SITUATION MATRIMONIALE**

**CELIBATAIRE**

**VEUF**

**Nom :**

**Date décès**

**Copie livret famille à joindre**

**DIVORCE**

**Nom :**

**Date et lieu jugement**

**Copie à joindre**

**PACS**

**Nom du pacsé:**

**Date et lieu pacs**

**Copie pacs à joindre**

**MARIE**

**Nom du conjoint:**

**Date et lieu mariage**

**Copie livret famille à joindre**

**MARIE AVEC CONTRAT OU CHANGEMENT DE REGIME MATRIMONIAL**

**Régime matrimonial adopté:**

Coordonnées du Notaire

Date et lieu du jugement

Copie contrat ou changement à joindre

**SITUATION PROFESSIONNELLE**

<b><u>ACQUEREUR</u></b>	<b><u>CONJOINT OU CO ACQUEREUR</u></b>
<i>EMPLOYEUR</i>	<i>EMPLOYEUR</i>
<i>ADRESSE</i>	<i>ADRESSE</i>
<i>TEL</i>	<i>TEL</i>
<i>SALAIRE NET MENSUEL</i>	<i>SALAIRE NET MENSUEL</i>
<i>EMPRUNTS EN COURS</i>	<i>EMPRUNTS EN COURS</i>

**II - DESIGNATION DES LOCAUX RESERVES :**

Appartement de                      Pièces au                      Surface habitable:  
avec: balcon                      ou loggia                      ou terrasse  
étant rappelé que la terrasse ou la loggia ou le balcon (s'il y a lieu) sont en jouissance privative

formant le LOT N° \_\_\_\_\_ de la copropriété -avec les millièmes généraux

Parking enterré formant le lot n° ..... de la copropriété avec les millièmes généraux

Cave formant le lot n° ..... de la copropriété avec les millièmes généraux.

**III - PRIX TOTAL DE L'ENSEMBLE DES LOTS SUS VISES**

Le prix total prévisionnel est de (toutes taxes comprises):

Appartement : .....€  
 Emplacement de parking enterré : .....€  
**TOTAL : .....€**

**IV - MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX TOTAL**

Le prix total sera payable selon les modalités suivantes, en fonction de l'avancement des travaux :

-Acte authentique (y compris dépôt de garantie) :	25 %	_____
- Achèvement des fondations :	10%	_____
- plancher bas du 1er étage (gros œuvre)	20 %	_____
- mise hors d'eau de l'immeuble	15 %	_____
- début travaux de plomberie dans l'immeuble	20 %	_____
- achèvement des travaux de l'immeuble (hors revêtements de surfaces)	5 %	_____
- remise des clés de l'appartement:le solde de l'ensemble	5 %	_____
		=====
<b>TOTAL</b>	<b>100 %:</b>	<b>.....€</b>

**V - DEPOT DE GARANTIE (Ordre Maître LALLEMANT)**

Montant Euro \_\_\_\_\_( \_\_\_\_\_ ) Banque:

**Chèque n° \_\_\_\_\_ A ORDRE Maître LALLEMANT**

Autorisation est donnée au séquestre de verser ces fonds à la SCI LE CLOS DES CASTELLINES ou à son banquier

**VI - PRET(S) SOLLICITE(S) PAR LE RESERVATAIRE****VII - DELAI DE REGULARISATION AUTHENTIQUE MAXIMUM**

L'acte authentique devra intervenir chez Maître LALLEMANT, notaire à NICE **au plus tard le .....**

**VIII - DELAI PREVU POUR LA REMISE DES CLES**

L'achèvement des travaux du lot considéré est prévu en **juin 2011**.

**IX – MENTION MANUSCRITE EN CAS DE NON RECOURS A UN EMPRUNT**

« Je reconnais avoir été informé que si, contrairement aux indications portées dans le présent acte, j'ai besoin de recourir néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir du statut protecteur institué par la loi du 13 Juillet 1979 insérée dans le Code de la Consommation », suivie de la signature de chaque réservataire.

**MENTION MANUSCRITE portée par chacun du ou des RESERVATAIRES :**

Fait en **TROIS** exemplaires originaux dont un pour l'enregistrement.

Le "**RESERVANT**"  
SCI LE CLOS DES CASTELLINES

Le "**RESERVATAIRE**"  
Monsieur

Madame