

16 LANGEVIN
BEAUSOLEIL | 06



rêver,
créer,
ériger

CONTRAT DE RESERVATION

ENTRE les personnes ci-après, il est établi le présent contrat de réservation préliminaire à une vente en état futur d'achèvement :

La société dénommée **SCCV EMERIGE BEAUSOLEIL LANGEVIN**, société civile de construction-vente, au capital de 1.000 euros dont le siège social est à NICE (06200) 81, avenue Simone Veil, identifiée au SIREN sous le numéro 948 592 472 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE.

Représentée par Madame Sabine BENAICHE, ayant tous pouvoirs à cet effet.

Ci-après dénommée « **LE RESERVANT** »
D'UNE PART

ET :

Réservataire personne physique 1 :

Nom, Prénoms : _____

Date et lieu de naissance : _____

Nationalité : _____

Profession : _____

Adresse : _____

Téléphone : _____

Email : _____

Et

Réservataire personne physique 2 :

Nom, Prénoms : _____

Date et lieu de naissance : _____

Nationalité : _____

Profession : _____

Adresse : _____

Téléphone : _____

Email : _____

En cas de mariage :

Date et lieu de mariage : _____

Régime matrimonial, nom du notaire et date du contrat de mariage : _____

En cas de PACS :

Date et lieu du Tribunal d'instance : _____

Régime adopté (séparation/indivision) : _____

Si acquisition par une société

Dénomination de la société : _____

Forme sociale : _____

Adresse du siège social : _____

Numéro d'immatriculation et lieu du RCS : _____

Ladite société représentée par :

Monsieur/ Madame _____

Téléphone : _____

Email : _____

Agissant solidairement entre eux, en cas de pluralité de réservataires, quand bien même cette solidarité ne serait pas rappelée à chaque fois ; pareille solidarité trouvant également à s'appliquer à la vente en cas de réalisation de celle-ci.

Ci-après dénommé(e)(s) « **LE RESERVATAIRE** »
D'AUTRE PART

CONTRAT DE RESERVATION

Le présent contrat de réservation est régi par les dispositions de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 et du décret d'application n° 67-1166 du 22 décembre 1967, codifiés aux articles L. 261-15 et R. 261-25 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Pour autant que les conditions le permettant soient réunies et que les conditions suspensives visées au paragraphe **3.6** soient réalisées, le **RESERVANT** s'engage, aux termes du présent contrat de réservation, à offrir au **RESERVATAIRE**, qui accepte, dans le délai ci-après indiqué et dans les conditions ci-après définies, la vente en état futur d'achèvement des biens objet des présentes, conformément aux dispositions des articles L. 261-1 et suivants et R. 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

En contrepartie, le **RESERVATAIRE** versera le dépôt de garantie dont le montant est ci-après déterminé.

Pour les besoins de l'acte de vente en état futur d'achèvement, il est convenu que l'achèvement au sens du présent acte et de l'acte de vente, 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, à l'exception des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution en application du II de l'article L. 261-15. 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, et à l'article L. 242-1 du Code des assurances. »

Cet achèvement ne comprendra pas les travaux de parachèvement et d'espaces verts qui pourront, par suite, intervenir après livraison des biens au **RESERVATAIRE**.

En suite de quoi, il a été convenu ce qui suit :

I - CONDITIONS GENERALES

Pour autant que les conditions permettant la réalisation de l'opération de construction soient réunies et notamment l'accueil favorable du projet auprès d'éventuels réservataires, le **RESERVANT** réserve au **RESERVATAIRE**, qui l'accepte, les lots ci-après désignés au paragraphe **3.1**, considérés en leur état futur d'achèvement et dépendant du projet immobilier dont la consistance, et l'état d'avancement sont décrits au paragraphe II – « PROJET » ci-après.

1.1 Conditions de Vente

Si la vente envisagée est conclue, elle aura lieu en l'état futur d'achèvement, sauf dans le cas particulier ci-dessous, sur la base d'un contrat de vente établi en conformité, tant avec les dispositions de l'article 1601-3 du Code civil qu'avec les dispositions des articles L. 261-1 et suivants, et R. 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et des textes modificatifs et complémentaires, et sous les charges et aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous les obligations suivantes que les parties seront tenues de respecter, savoir :

Pour le **RESERVANT** devenu Vendeur :

- vendre les locaux considérés et à exécuter les travaux en s'obligeant à se conformer aux plans et à la notice descriptive de la construction ci-après visées, sous réserve des modifications pouvant y être apportées par le Vendeur pour des raisons d'ordre technique ou administratif à condition qu'il n'en résulte ni augmentation de prix, ni altération de qualité ; et à l'exception des éventuels travaux dont le **RESERVATAIRE** devenu Acquéreur se réserve l'exécution après livraison, en application du II de l'article L. 261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation, tels qu'ils résultent de la désignation des bien indiquée au Titre 3 – Conditions Particulières des présentes, et, le cas échéant, du descriptif des travaux annexé au présent contrat. Par ailleurs, les appareils et les matériaux dont le type et la marque ont été indiqués dans la notice descriptive pourront être remplacés par des appareils et matériaux de marque et type équivalent et assurant des performances qualitatives et quantitatives similaires ou comparables ;

- en donner la jouissance au **RESERVATAIRE**, devenu Acquéreur, lors de la mise à disposition des locaux à la livraison de la construction, sous réserve du complet règlement du prix, ainsi que des indemnités de retard qui pourraient être dues ;
- délivrer au **RESERVATAIRE**, devenu Acquéreur, une garantie d'achèvement ou de remboursement dans les conditions prévues par les articles R. 261-17, R. 261-21 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ;

Pour le **RESERVATAIRE** devenu Acquéreur :

- payer le prix, conformément aux stipulations des présentes ;
- acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus, dans les conditions prévues par le règlement de copropriété contenant état descriptif de division qui sera établi selon les principes d'usage ; la vente aura lieu, en outre, sous les stipulations des textes fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et sous toutes les charges, clauses et conditions résultant du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division ;
- laisser, à compter du jour de l'entrée en jouissance, pénétrer les jours ouvrés le maître de l'ouvrage et/ou les intervenants à l'acte de construire aux fins de procéder à la levée des éventuelles réserves, à leur constatation et à l'obtention de l'attestation de non contestation de la conformité des travaux ;
- supporter et acquitter tous les droits et taxes, contribution de sécurité immobilière, émoluments Toutes Taxes Comprises du notaire et, d'une manière générale, tous les frais entraînés par la vente.
- supporter et acquitter tous les frais, droits et taxes afférents aux prêts éventuellement sollicités par lui.

Le Vendeur conservera la qualité de maître d'ouvrage et aura en outre, le pouvoir irrévocable de signer après la vente, s'il y a lieu, toute convention de cessions de terrains, de cours communes, et servitudes ou autres nécessaires à la réalisation de l'ensemble immobilier.

CAS PARTICULIER

Si le présent contrat est conclu à une date telle que l'achèvement de l'immeuble intervienne effectivement avant la signature de l'acte authentique, les locaux seront vendus achevés au sens de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, des travaux de parachèvement étant éventuellement encore en cours.

L'acte de vente prévoira dans ce cas la prise de jouissance par le **RESERVATAIRE** lors de la signature, tout pouvoir étant conféré au **RESERVANT** pour conduire les travaux de parachèvement.

Il prévoira également au profit du **RESERVATAIRE** le bénéfice de la garantie des vices et défauts de conformité apparents (article 1642-1 du Code civil) pendant un mois après la prise de possession.

1.2 Délais

Si la conclusion de la vente intervenait, à l'initiative du **RESERVANT**, au plus tard à la date indiquée au paragraphe **3.3** ci-après, elle aurait lieu en l'étude du notaire du programme dont les nom et adresse figurent au II – « PROJET », avec le concours le cas échéant, du notaire du **RESERVATAIRE**.

Dans ce cas, le **RESERVANT** notifiera au **RESERVATAIRE**, par lettre recommandée avec accusé de réception, la date de signature et le projet d'acte de vente ; cette notification devant intervenir un mois au moins avant la date de la signature notifiée, avec l'ensemble des pièces prévues par les lois et décrets en vigueur (qui pourront lui être adressées sous forme dématérialisée type CD Rom ou clé USB).

Nonobstant toutes éventuelles stipulations contraires de l'acte, le **RESERVATAIRE** déclare accepter irrévocablement, conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil et de l'article 43.1 du règlement européen eIDAS, que tout ou partie des pièces devant lui être notifiées pour les besoins de l'exécution du contrat, et notamment toutes celles requises pour la purge du droit de rétractation profitant au **RESERVATAIRE**, lui soient notifiées par le **RESERVANT** et/ou l'Office Notarial, par envoi recommandé électronique devant alors être adressé à chacune des adresses e-mail suivantes :

Réservataire 1 :@.....

Réservataire 2 :@.....

A cet égard, les parties conviennent que toutes notifications à faire en vertu des présentes, notamment au titre des dispositions des articles L. 271-1 et R. 261-30 du Code de la construction et de l'habitation, pourront l'être valablement :

- soit au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au domicile actuel de du **RESERVATAIRE** tel qu'indiqué ci-dessus

- soit au moyen d'un envoi recommandé électronique satisfaisant aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et télécommunications ci-dessous partiellement reproduites :

« I. – L'envoi recommandé électronique est équivalent à l'envoi par lettre recommandée, dès lors qu'il satisfait aux exigences de l'article 44 du règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur et abrogeant la directive 1999/93/CE.

Dans le cas où le destinataire n'est pas un professionnel, celui-ci doit avoir exprimé à l'expéditeur son consentement à recevoir des envois recommandés électroniques.

Le prestataire peut proposer que le contenu de l'envoi soit imprimé sur papier puis acheminé au destinataire dans les conditions fixées au livre 1er du présent code.

II. – Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article (...) ».

Le **RESERVATAIRE** déclare disposer des moyens techniques lui permettant d'accéder aux envois recommandés électroniques depuis le compte e-mail sus-indiqué et un navigateur Web fiable. Il déclare notamment disposer d'une boîte mail disposant de suffisamment d'espace libre pour recevoir lesdites notifications.

Le **RESERVATAIRE** s'engage à communiquer tout changement d'adresse e-mail et à ne pas filtrer les notifications.

Le **RESERVATAIRE** reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder.

Il s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail. Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par le **RESERVATAIRE** au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

En cas de pluralités de **RESERVATAIRES**, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chacun d'entre eux, ainsi qu'ils le reconnaissent.

Si le **RESERVATAIRE** n'avait pas signé l'acte authentique au plus tard à la date indiquée au paragraphe **3.3** ci-après, le **RESERVANT** pourra mandater le notaire en charge de recevoir l'acte de vente aux fins qu'il soit adressé au **RESERVATAIRE** par acte extrajudiciaire, une sommation de se présenter aux jour et heure fixés par ses soins, en l'étude du notaire rédacteur de l'acte, à l'effet de procéder à la signature de la vente. Si le **RESERVATAIRE** ne se présentait pas pour la signature de l'acte à la date prévue dans ladite sommation, le notaire serait requis par le **RESERVANT**, de dresser un procès-verbal de carence.

Dans le cas cité ci-dessus, comme dans celui où le **RESERVATAIRE** ferait connaître son intention de ne pas donner suite à la présente réservation, le **RESERVANT** redeviendrait libre de vendre les lots objet de la présente convention, à toute personne de son choix, et le dépôt de garantie versé demeurerait acquis à ce dernier.

La vente n'existera que par la signature de l'acte authentique.

1.3 Prix et modalités de paiement

1.3.1 Prix

Le prix des lots réservés est stipulé au paragraphe **3.2** ci-après. Il s'agit d'un prix ferme, définitif et non révisable.

Ce prix s'entend Taxe sur la Valeur Ajoutée comprise au taux mentionné à l'article **3.2.3**. En cas de modification de ce taux de TVA, le prix serait modifié pour tenir compte de l'incidence de cette modification. En tout état de cause, toute hausse ou baisse du taux de TVA fera la perte ou le profit du **RESERVATAIRE** devenu acquéreur, sans recours contre le **RESERVANT** devenu vendeur. Conformément aux dispositions de l'article 269, 2-a) bis du Code général des Impôts le taux de la T.V.A sera déterminé à chaque date d'exigibilité des fractions du prix payable à terme. En conséquence, ce taux ne sera pas nécessairement identique pour chaque fraction du prix stipulé payable à terme.

Le Prix ne tient pas compte :

1° - des frais d'acte notarié de vente, y compris les frais de publicité foncière, qui seront à la charge du **RESERVATAIRE**,

2° - de la quote-part des frais d'établissement du règlement de copropriété contenant état descriptif de division, qui sera à la charge du **RESERVATAIRE** au prorata des tantièmes de parties communes générales affectés aux lots objet des présentes,

3° - s'il y a lieu des frais liés au financement du **RESERVATAIRE**,

4° - et du coût des travaux modificatifs ou supplémentaires qui pourraient être demandés par le **RESERVATAIRE** par rapport à la notice descriptive annexée aux présentes pour autant que ces travaux modificatifs ou supplémentaires ne soient pas la conséquence d'une modification dont le **RESERVANT** serait à l'origine.

1.3.2 Modalités de paiement

Le prix sera payable selon l'échéancier indiqué au paragraphe **3.2.2**, conforme aux dispositions de l'article R. 261-14 du Code de la construction et de l'habitation.

Il est précisé que les stades d'avancement des travaux ou de livraison, énoncés au paragraphe **3.2.2**, s'apprécieront à l'égard des locaux vendus et/ou des bâtiments dont ceux-ci dépendent.

Les règlements devront être effectués dans un délai de quinze (15) jours calendaires suivant l'envoi par le **RESERVANT** de chaque attestation d'avancement des travaux établie dans les conditions qui seront précisées dans l'acte de vente, sauf pour l'échéance relative à la livraison, dont le paiement devra intervenir concomitamment à l'établissement du procès-verbal de livraison.

Le paiement du prix sera garanti par l'hypothèque légale du vendeur, réservée au **RESERVANT** indépendamment de l'action résolutoire dont il bénéficiera.

1.3.3 Indemnité éventuelle en cas de retard de signature de l'acte de vente

Dans le cas exceptionnel où le **RESERVANT** accepterait, à la demande du **RESERVATAIRE**, de reporter la date de signature de l'acte de vente au-delà de la date indiquée au paragraphe **3.3** ci-après, le prix de vente des lots désignés au paragraphe **3.1** sera majoré d'une pénalité calculée au taux d'un pour cent par mois de retard, tout mois commencé étant considéré comme dû, à titre d'indemnité compensatrice du préjudice subi par le **RESERVANT** du fait du retard apporté à la vente, en particulier pour tenir compte des frais financiers supplémentaires encourus par ce dernier.

Cette indemnité s'appliquerait pour la période commençant à courir au-delà de la date indiquée au paragraphe **3.3** ci-après.

1.4 Date prévisionnelle de livraison

La date prévisionnelle de livraison est indiquée au paragraphe 3.4.

Cette date prévisionnelle de livraison est susceptible d'être adaptée préalablement à la régularisation de l'acte de vente en état futur d'achèvement par-devant notaire en fonction de l'état d'avancement effectif des travaux et de la révision du calendrier d'exécution, sans recours possible contre le **RESERVANT**.

Postérieurement à la régularisation de l'acte de vente par acte authentique, la date prévisionnelle de livraison ne pourra être retardée qu'en raison de la survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Pour l'application de ces stipulations, seraient notamment considérés comme :

① un cas de force majeure :

- tout cas de force majeure tel que défini par l'article 1218 du Code civil ou habituellement admis par la jurisprudence ;

② des causes légitimes de suspension du délai de livraison :

- inondation, incendie, chute d'aéronef ;

- les retards résultant des répercussions sur le chantier de tout trouble résultant d'actes d'hostilité, guerre, émeutes, révolutions, cataclysmes, cyclones, foudre, tremblements de terre ou tout autre phénomène naturel à caractère catastrophique, du fait notamment des restrictions d'activités et/ou de circulations et/ou d'approvisionnement (en énergie et/ou en matériaux) en résultant et/ou des mesures mises en œuvre pour y répondre ;
- occupation illégale selon le cas du terrain, du chantier ou de l'ensemble immobilier ;
- rupture générale d'approvisionnement en énergie ;
- pénurie de matériels ou matériaux nécessaires pour la réalisation du chantier ;
- effets directs ou indirects d'explosion, de dégagement de chaleur, d'irradiation ;
- les retards résultant des répercussions sur le chantier de tout épisode épidémique ou pandémique, lié notamment à la propagation du Coronavirus SARS-CoV-2, du fait notamment des restrictions d'activités et/ou de circulations et/ou d'approvisionnement (en énergie et/ou en matériaux) en résultant et/ou des mesures mises en œuvre pour y répondre ; la présente cause légitime de suspension de délais étant indépendante de toutes les autres causes légitimes prévues aux présentes et ne privant en aucun cas d'effet celles-ci alors mêmes qu'elles trouveraient leur origine dans cet épisode épidémique ou pandémique ;
- les grèves qu'elles soient générales, partielles ou particulières au secteur socioprofessionnel du Bâtiment et/ou à ses industries annexes ou à ses fournisseurs ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier, y compris les grèves affectant les sous-traitants et fournisseurs, ou le secteur socio-professionnel des transports, ou qu'elles touchent un service public perturbant le déroulement du chantier ;
- les grèves des services publics de l'Etat ;
- les intempéries et phénomènes climatiques constatés par un certificat du maître d'œuvre auquel les parties conviennent de se rapporter à cet égard ;
- le retard résultant du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire, de la déconfiture, ou de l'abandon de chantier ou de la défaillance de l'une quelconque des entreprises travaillant sur le chantier, y compris celles sous-traitantes ou un prestataire de service (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 clause produira quand même ses effets), ou encore de leurs fournisseurs (la justification sera apportée par le **RESERVANT** au **RESERVATAIRE** au moyen de la production de la copie de toute lettre recommandée avec accusé de réception adressée par le maître d'œuvre à l'entreprise défaillante) ;
- les retards dus au manquement d'une entreprise à ses obligations réglementaires et/ou contractuelles conduisant à la résiliation du marché et la substitution d'une entreprise ;
- les retards entraînés par la recherche ou la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à l'entreprise ou aux entreprises défaillantes, en redressement ou en liquidation judiciaire, et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci ;

- les retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou la résurgence d'eau, la nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, la présence de poche d'eau ou de tassement différentiel, de pollution des sols, ou tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales, des injections ou des reprises ou sous-œuvre 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 ;
- tout retard de chantier entraîné par la découverte d'une pollution, d'une source de radioactivité ou d'un engin explosif ;
- tout retard lié à l'intervention de la direction des monuments historiques ou autre administration en cas de découverte de vestiges archéologiques dans le terrain ;
- les fouilles archéologiques imposées par les administrations compétentes ;
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre et (ou) d'arrêter les travaux ;
- les troubles résultant d'accidents et/ou d'incidents intervenus sur le chantier ;
- les retards imputables aux compagnies concessionnaires (ENEDIS, ENGIE, Compagnie des eaux, etc...) et des services publics chargés de la viabilité et des réseaux desservant l'ensemble immobilier ;
- les empêchements liés à des jours fériés ou chômés inhabituels ;
- les vols, dégradations, actes de vandalisme dont le chantier et les entreprises y intervenant seraient les victimes, les délais nécessaires au réapprovisionnement du chantier et à la reprise des dommages ainsi causés ;
- les délais supplémentaires pour l'exécution des travaux modificatifs ou supplémentaires demandés par le **RESERVATAIRE** et acceptés par le **RESERVANT** dans les conditions des présentes ;
- les retards apportés par le **RESERVATAIRE** dans la confirmation de ses choix de prestations à la date à laquelle le **RESERVATAIRE** est invité par le **RESERVANT** à faire ses choix ;
- les retards de paiement du **RESERVATAIRE** tant en ce qui concerne les fractions du prix de vente, que les intérêts de retard liés au paiement de ces dernières, et le coût des éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le **RESERVANT** aurait accepté de réaliser ;
- le retard lié à la procédure de référé préventif ;
- les retards occasionnés par la mise en œuvre de normes nouvelles apparues en cours de chantier, et dont l'exécution serait rendue obligatoire par la loi ou la réglementation avant la livraison,
- les retards liés à l'obtention des autorisations de voirie ou de survol des grues sur le domaine public ;
- les retards dus aux délais supplémentaires liés aux modifications techniques nécessaires à l'obtention des labels environnementaux (notamment NF Logement, NF Habitat, Cerqual...) ou liés à des préconisations complémentaires émises par le bureau de contrôle de l'organisme de certification pour obtenir lesdits labels ;
- les retards causés par le déroulement de manière concomitante de chantier voisin (difficultés d'accès, impossibilité d'installer des grues, ...)
- toute cyber-attaque dont le **RESERVANT** ou l'une quelconque des entreprises intervenant sur le chantier de construction serait victime,

- les retards liés aux éventuelles restrictions de circulations et/ou d'activités imposées à raison de l'organisation des jeux olympiques et paralympiques de 2024.

Dans un tel cas, la justification de la survenance de l'une de ces circonstances sera apportée par le **RESERVANT** au **RESERVATAIRE**.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension de délai de livraison, l'époque prévue pour la livraison serait différée d'un temps égal au double de celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux, et ce pour tenir compte de la répercussion de cette suspension sur l'organisation du chantier.

1.5 Travaux modificatifs ou supplémentaires

Le **RESERVATAIRE** peut souhaiter apporter certaines modifications à son plan d'appartement dans la limite des possibilités offertes aux termes du catalogue d'option remis par le **RESERVANT**.

Afin de répondre au mieux aux éventuelles demandes de travaux modificatifs dans le cadre d'un bon déroulement des travaux, le **RESERVATAIRE** qui souhaite user de la faculté de demander des travaux modificatifs ou supplémentaires, devra formuler sa demande selon les modalités décrites ci-dessous.

La possibilité de réaliser des travaux modificatifs ou supplémentaires est subordonnée à l'accord exprès du **RESERVANT**, de l'architecte, du maître d'œuvre, et du bureau de contrôle, qui pourront, le cas échéant les refuser, notamment en raison des contraintes techniques, administratives ou d'état d'avancement du chantier, et ceci, sans avoir à en justifier au **RESERVATAIRE**.

Ces travaux ne pourront en aucun cas faire obstacle au règlement des appels de fonds correspondant à l'avancement de la construction tel qu'il est défini au présent contrat.

Ces travaux ne pourront être pris en compte qu'à compter de la signature de l'acte authentique de vente et feront l'objet d'un contrat de travaux modificatifs dans le délai ci-après fixé au (i), assorti du versement soit d'un acompte soit de la totalité du montant desdits travaux. Ce contrat aura pour objet de fixer leur coût au moyen d'un devis, leurs conditions de paiement et, le cas échéant, l'incidence desdits travaux sur le délai de livraison prévu. Le coût des travaux modificatifs ou supplémentaires ne participera pas du caractère du prix de vente fixé à l'acte de vente.

Etant ici précisé qu'en cas de demande de travaux modificatifs par le RESERVATAIRE, celui-ci ne pourra se prévaloir du motif de l'absence de chiffrage et de plan modifié pour reporter la date de signature notariée au-delà des délais prévus aux présentes. En outre, toute documentation au titre des travaux modificatifs demeurera sous seing privé et ne sera pas annexée à l'acte authentique de vente.

Procédure de demande de travaux modificatifs ou supplémentaires

(i) Modalités de recevabilité des demandes de travaux modificatifs ou supplémentaires

Les modifications demandées par le **RESERVATAIRE**, ne pourront être prises en considération, que dès lors qu'elles auront été adressées au **RESERVANT** par lettre recommandée avec accusé de réception dans les délais ci-dessous :

- concernant les options techniques (modifications de cloisons, modifications électriques et de plomberie...) : au plus tard le 15 septembre 2025 ;
- concernant les options décoratives (changement des revêtements des sols et murs, aménagement de placards...) : au plus tard le jour du rendez-vous de choix des options décoratives.

Chaque dossier de demande d'option devra être accompagné d'un chèque établi à l'ordre du **RESERVANT** d'un montant forfaitaire de quatre cent vingt euros (420,00 €) toutes taxes comprises, correspondant aux frais de dossier.

Le **RESERVATAIRE** est informé de ce que sa demande de travaux modificatifs sera d'autant plus facile à satisfaire que le **RESERVANT** en sera saisi rapidement.

Toute demande d'option étant envoyée au-delà des dates limites susvisées ne pourra être traitée.

Les travaux modificatifs objet du contrat de travaux modificatifs bénéficieront des mêmes garanties que celles afférentes aux prestations de base.

En raison des dangers que présente un chantier de construction, le **RESERVATAIRE** s'interdit formellement de pénétrer dans l'immeuble en cours de construction et renonce à tout recours, à l'égard du **RESERVANT** et des entreprises travaillant sur le chantier, s'il lui advenait de passer outre cette interdiction.

(ii) Modalités d'acceptation ou de refus des travaux modificatifs

Après réception de la demande de travaux modificatifs, le **RESERVANT** soumettra cette demande à l'Architecte, aux bureaux d'études concernés, et au maître d'œuvre d'exécution de l'opération afin d'en apprécier la faisabilité.

Après analyse de la demande, le **RESERVANT** informera le **RESERVATAIRE** de son accord ou de son refus de réaliser lesdits travaux.

Dans l'hypothèse où la demande serait acceptée, le **RESERVANT** adressera au **RESERVATAIRE** un contrat de travaux modificatifs auquel sera joint un devis incluant le coût de réalisation des travaux modificatifs, ainsi que le coût d'établissement des plans et études nécessaires à la réalisation desdits travaux.

Le **RESERVATAIRE** disposera alors d'un délai de quinze (15) jours pour confirmer son accord en retournant le contrat de travaux modificatifs et le devis datés, signés et revêtus de la mention manuscrite « bon pour accord », le tout accompagné du versement d'un acompte.

Ledit acompte sera de 50 % du montant du devis, réglés par chèque au moment de la commande. Les 50 % restants devront être réglés au moment de l'appel de fonds « Livraison ».

Le silence du **RESERVATAIRE** à l'issue dudit délai de quinze (15) jours vaudra renonciation à la demande de travaux modificatifs. La somme de quatre cent vingt euros (420,00 €) représentant les frais de dossier de ladite demande, restera acquise au **RESERVANT**.

Il est ici précisé que le **RESERVATAIRE** devra justifier au **RESERVANT**, lors de la signature du contrat de travaux modificatifs, de la disponibilité des fonds ou de l'obtention d'un financement complémentaire permettant le règlement de ces travaux modificatifs.

Pour le cas où le contrat de travaux modificatifs serait signé avant la signature de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement, les chèques susvisés ne seront encaissés qu'une fois que le **RESERVATAIRE** sera devenu propriétaire. Si l'acte de vente en l'état futur d'achèvement n'était pas signé entre les parties, lesdits chèques seraient restitués directement au **RESERVATAIRE**.

(iii) Conditions générales d'acceptation des travaux modificatifs

Ces travaux modificatifs ne pourront être exécutés que sous les conditions suivantes :

- les travaux devront être conformes à la réglementation en vigueur en matière de construction, d'hygiène, de sécurité et d'ordre public (en particulier la réglementation handicapés), au permis de construire et aux éventuels permis de construire modificatifs ultérieurs, à l'état descriptif de division - règlement de copropriété et ses éventuels modificatifs, et plus généralement à toute réglementation applicable en matière de construction ;
- les travaux ne pourront entraîner aucune démolition des constructions déjà réalisées ;
- les travaux ne devront pas perturber le bon déroulement du chantier ;
- les travaux ne devront pas porter atteinte directement ou indirectement aux droits des autres copropriétaires ;
- ils ne devront pas avoir pour résultat de porter atteinte à la stabilité des structures de l'immeuble, à son isolation phonique ou thermique, et ne devront en aucun cas engendrer des troubles dans le déroulement du chantier ;
- ils ne devront pas modifier la destination des locaux ;
- les travaux modificatifs, s'ils sont acceptés par le **RESERVANT**, seront exécutés par les entreprises déjà titulaires d'un marché de travaux sur le chantier. Le **RESERVANT** ne pourra prendre en considération un travail modificatif qui impliquerait le recours à une entreprise non représentée sur le chantier ;
- le **RESERVATAIRE** s'interdit d'intervenir directement auprès du maître d'œuvre et des entreprises durant le déroulement des travaux.

1.6 Dépôt de garantie

En contrepartie de la réservation, objet du présent contrat, le **RESERVATAIRE** versera par virement dans les quinze (15) jours des présentes au bénéfice de Maître Gérard MAZZA, Notaire à Beausoleil, 06240, 13 boulevard du Général Leclerc, chargé de recevoir la vente en état futur d'achèvement au profit du **RESERVATAIRE**, à un compte spécial ouvert au nom du **RESERVATAIRE** ou ouvert au nom de l'opération comportant une rubrique par **RESERVATAIRE**, un dépôt de garantie dont le montant est stipulé au paragraphe **3.5** ci-après qui restera indisponible, inaccessible et insaisissable conformément à l'article L. 261.15 du Code de la construction et de l'habitation.

Cette somme versée au compte susvisé s'imputera sur la partie du prix payable à la signature de l'acte authentique en cas de réalisation de la vente. A cet effet, lors de la signature de celle-ci, le **RESERVATAIRE** donnera l'ordre irrévocable au Notaire de verser cette somme sur le compte ouvert au nom du **RESERVANT** auprès de la banque centralisant l'opération.

Cette somme déposée en garantie sera acquise au **RESERVANT** dans le cas où le **RESERVATAIRE** ferait connaître son intention de ne pas signer alors que toutes les conditions suspensives seraient réalisées, ou ne se présenterait pas au rendez-vous fixé pour la signature de l'acte de vente après avoir été avisé dans les conditions prévues au présent contrat.

En tant que de besoin, le **RESERVATAIRE** donne par les présentes, ordre irrévocable au Notaire, de débloquer le montant du dépôt de garantie, sur simple présentation par le **RESERVANT** :

- d'un exemplaire des présentes,
- du récépissé d'envoi de la lettre de mise en demeure de signer l'acte authentique,
- du procès-verbal de carence dressé par le notaire du projet.

Le dépôt de garantie sera restitué au **RESERVATAIRE** :

- dans les cas prévus par l'article R. 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduit ci-après. Dans un tel cas, le **RESERVATAIRE** devra notifier par lettre recommandée avec accusé de réception sa demande motivée de remboursement au **RESERVANT** et au dépositaire,
- en cas de non réalisation des conditions suspensives éventuellement stipulées à l'article **3.6** des présentes ou si les conditions nécessaires à la réalisation de l'opération ne sont en définitive pas réunies.

Le dépôt de garantie sera également restitué si le **RESERVATAIRE** use de son droit de rétractation dans le délai de dix (10) jours, prévu à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

A défaut de versement du dépôt de garantie dans les quinze (15) jours calendaires à compter des présentes, le présent contrat de réservation sera considéré comme nul et non avenu, si bon semble au **RESERVANT**, après une mise en demeure notifiée au **RESERVATAIRE** par le **RESERVANT**, par lettre recommandée avec accusé de réception, restée infructueuse à l'expiration d'un délai de huit (8) jours calendaires à compter de la première présentation de ladite lettre recommandée.

Le dépôt de garantie ne peut en aucun cas être considéré comme des arrhes au sens de l'article 1590 du Code civil.

1.7 Reproduction des articles R. 261-28 à 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 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 le délai excède deux ans.

Article 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 immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique comportant une rubrique par réservataire.

Article 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.

Article R. 261-31

Le dépôt de garantie est restitué sans retenue 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 dudit 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 de restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

1.8 Remise des documents

Le **RESERVATAIRE** reconnaît avoir reçu les pièces annexées aux présentes, savoir :

- le plan masse,
- plan de coupe,
- la notice descriptive,
- le plan de l'appartement réservé avec sa surface approximative,
- le(s) plan(s) de repérage du parking,
- l'Etat des Risques – l'Etat des nuisances sonores aériennes,

1.9 Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile à savoir :

- le **RESERVANT** en son siège social,
- le **RESERVATAIRE** en son domicile indiqué ci-dessus.

1.10 Reproduction de l'article 27 de la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés

« Les personnes auprès desquelles sont recueillies des informations nominatives doivent être informées :

- du caractère obligatoire ou facultatif des réponses,
- des conséquences à leur égard d'un défaut de réponse,
- des personnes physiques ou morales destinataires des informations,
- de l'existence d'un droit d'accès et de rectification ».

Les informations recueillies lors des différents entretiens ayant abouti à la conclusion du présent contrat seront exploitées conformément à la loi ci-dessus précitée.

Elles serviront à préparer l'éventuel acte de vente et sont obligatoires.

Elles sont intégrées dans un fichier commercial propre au **RESERVANT**.

Elles peuvent faire l'objet d'un droit d'accès et de rectification.

1.11 Reproduction des articles L. 271-1 et L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation – Faculté de rétractation

En vertu des dispositions de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, les biens étant à usage d'habitation et le **RESERVATAIRE** étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter.

A cet effet, une copie du présent acte et ses annexes lui sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans un délai de dix (10) jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification, le **RESERVATAIRE** pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception au domicile élu par le **RESERVANT**.

Il est ici précisé au **RESERVATAIRE** que dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci sera considérée comme définitive.

En cas de pluralité de **RESERVATAIRES** :

- la renonciation d'un seul emportera automatiquement renonciation de tous à la convention.

- pouvoirs sont donnés réciproquement entre eux afin de retirer au nom et pour le compte du ou des autres réservataires toute lettre recommandée avec accusé de réception portant notification des présentes dans le respect de l'article L.271-1 susvisé.

Les dispositions des articles L.271-1 et L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation sont rapportées aux présentes :

Article L. 271-1 :

« Pour tout acte 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.

Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de dix jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de dix jours.

Les actes mentionnés au présent article indiquent, de manière lisible et compréhensible, les informations relatives aux conditions et aux modalités d'exercice du droit de rétractation ou de réflexion.

Tout manquement à l'obligation d'information mentionnée à l'avant-dernier alinéa est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 euros pour une personne physique et 15 000 euros pour une personne morale. Cette amende est prononcée dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre V du code de la consommation. »

Article L. 271-2

« 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.

Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours.

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. »

1.12 Etat des Risques et Pollutions – Aléas naturels miniers ou technologiques, sismicité potentiel radon et sols pollués – Plan d'exposition au bruit

La loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages, a créé dans son article 77, codifié à l'article L 125-5 du Code de l'environnement, une obligation d'information en cas d'acquisition ou de location de tout bien immobilier (bâti et non bâti) situé en zone de sismicité ou/et dans un plan de prévention des risques prescrit ou approuvé.

De même, la loi du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités a créé dans son article 94, codifié à l'article L 112-11 du Code de l'urbanisme, une obligation d'information en cas d'acquisition ou de location d'un bien immobilier (bâti ou non bâti constructible) à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et habitation situé dans une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit.

Sont demeurés ci-après annexés, après avoir été visés par les parties, l'Etat des Risques et Pollutions mentionnant les aléas naturels, miniers ou technologiques, les risques de sismicité, liés au radon et aux sols pollués, par abréviation ERP, établi depuis moins de six mois, ainsi que l'état des nuisances sonores aériennes, relatifs aux biens objet des présentes.

En outre, le **RESERVANT** déclare qu'à sa connaissance :

- les biens à ce jour édifiés sur le terrain d'assiette de l'ensemble immobilier n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L 125-2 ou L 128-2 du code des assurances, survenu pendant la période durant laquelle il était propriétaire du dit bien.
- et qu'il n'a pas connaissance du versement d'une telle indemnité au titre de sinistres intervenus préalablement aux présentes.

1.13 Protection des données personnelles

En application des articles 38 et suivants de la loi 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, toute personne physique a le droit de s'opposer pour des motifs légitimes à ce que des données à caractère personnel la concernant fassent l'objet d'un traitement.

Toute personne physique justifiant de son identité peut exiger du responsable d'un traitement que soient rectifiées, complétées, mises à jour, verrouillées ou effacées les données à caractère personnel la concernant qui sont inexactes, incomplètes, équivoques, périmées ou dont la collecte, l'utilisation, la communication ou la conservation est interdite.

Dans le cadre du présent contrat, le **RESERVANT** traite des informations relatives au **RESERVATAIRE**, communiquées par le **RESERVATAIRE** au **RESERVANT** afin de lui permettre d'exécuter ses obligations en vertu du présent contrat. Ces informations constituent des « données personnelles ».

Pour exercer ce droit, vous pouvez envoyer un mail à l'adresse suivante : donneespersonnelles@emerige.com

II – PROJET

2.1 Consistance générale du projet

Le **RESERVANT** se propose d'entreprendre la construction de l'ensemble immobilier ci-après décrit, sur le terrain dont l'assiette foncière est située à **BEAUSOLEIL (06240), 16 avenue du Professeur Langevin**.

Après achèvement, l'ensemble immobilier comprendra 2 bâtiments collectifs dénommés A et B élevés respectivement en R+5 et R+4, le tout devant représenter :

- 25 logements en accession,
- 7 logements à usage locatif social répartis dans le bâtiment A,
- 54 emplacements de stationnement répartis sur 4 niveaux de sous-sol.

L'ensemble immobilier fera l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division qui sera établi aux termes d'un acte à recevoir par Maître Gérald MAZZA, Notaire à Beausoleil, 06240, 13 boulevard du Général Leclerc.

Un exemplaire de l'état descriptif de division - règlement de copropriété sera adressé au **RESERVATAIRE** préalablement à la signature de l'acte de vente.

2.2 Situation au plan foncier

2.2.1 Assiette foncière

L'ensemble immobilier dont la consistance a été décrite ci-dessus aura pour assiette foncière le terrain situé à **BEAUSOLEIL (06240), 16 avenue du Professeur Langevin**, cadastré à ce jour :

Section	Numéro	Contenance
AH	263	00ha 01a 47ca
AH	264	00ha 00a 34ca
AH	265	00ha 01a 70ca
AH	266	00ha 01a 59ca
AH	489	00ha 00a 14ca
AH	500	00ha 02a 26ca
AH	501	00ha 01a 68ca

Il est ici précisé que ces références cadastrales pourront faire l'objet d'un remaniement en vue d'une nécessité administrative.

La société EMERIGE MEDITERRANEE est bénéficiaire de cinq promesses unilatérales de vente portant sur l'ensemble des parcelles composant l'assiette foncière.

2.2.2 Situation Administrative

Permis de construire initial

La société EMERIGE MEDITERRANEE a obtenu un arrêté de permis de construire numéro PC 006 012 22 H0016, délivré le 15 juin 2023.

Aux termes de cette autorisation administrative, Monsieur le Maire de BEAUSOLEIL a autorisé la construction de l'ensemble immobilier décrit ci-dessus.

Ledit arrêté de permis de construire a fait l'objet d'un affichage sur le terrain ainsi qu'il résulte de trois procès-verbaux d'affichage dressés par Emilie LEBE, huissier de Justice à NICE, en date des 26 juin 2023, 26 juillet 2023 et 28 août 2023.

Le **RESERVANT** sollicitera le transfert de ce permis de construire à son profit.

Permis de construire rectificatif

La société EMERIGE MEDITERRANEE a obtenu un arrêté de permis de construire rectificatif relatif au permis de construire numéro PC 006 012 22 H0016, délivré le 04 juillet 2023.

Cet arrêté précise que la section cadastrale de l'unité foncière objet du permis de construire susvisé est « AH » et non « AC ».

Le **RESERVANT** sollicitera le transfert de ce permis de construire rectificatif à son profit.

Permis de construire modificatif

La société EMERIGE MEDITERRANEE a obtenu un arrêté de permis de construire modificatif numéro PC 006 012 22 H0016 M01, délivré le 10 janvier 2024.

Aux termes de cette autorisation administrative, Monsieur le Maire de BEAUSOLEIL a autorisé la modification générale des matériaux projetés et une adaptation mineure du projet à la configuration du terrain.

Ledit arrêté de permis de construire modificatif a fait l'objet d'un affichage sur le terrain ainsi qu'il résulte de trois procès-verbaux d'affichage dressés par la SCP Eric BENABU et Stéphanie BAUCHE, commissaires de justice associés à NICE, en date des 18 janvier 2024, 19 février 2024 et 20 mars 2024.

Le **RESERVANT** sollicitera le transfert de ce permis de construire modificatif à son profit.

Le **RESERVANT** se réserve le droit, sans que le concours du **RESERVATAIRE** soit nécessaire et sans qu'il puisse s'y opposer et exercer de ce fait aucune réclamation sous quelque forme que ce soit, de déposer toute demande de permis modificatif qu'il juge nécessaire, de modifier en plus ou en moins le nombre de logements, leur composition et leur répartition, de modifier les annexes, à la seule exception des lots objets des présentes.

2.3 Notaire du RESERVANT :

Les plans, documents descriptifs, règlement de copropriété et état descriptif de division, et tout acte modificatif éventuel seront déposés au rang des minutes de l'office notarial de :

Maître Gérard MAZZA
RIVIERA NOTAIRES
13 boulevard du Général Leclerc
06240 BEAUSOLEIL
Standard : +33 4 92 10 65 65

chez qui les actes de vente seront signés.

2.4 Dépôt de garantie

Les dépôts de garantie des réservataires de ce projet seront déposés auprès de l'office notarial « RIVIERA NOTAIRES » au sein duquel exerce Maître Gérard MAZZA.

2.5 Assurances dommages-ouvrage – C.N.R.

En application des articles L. 242-1 et suivants du Code des assurances, le **RESERVANT** souscrira préalablement à l'ouverture du chantier des assurances « Dommages-Ouvrage » concernant l'ensemble immobilier dont dépendront les biens objet des présentes.

En outre le **RESERVANT** souscrira auprès de la même Compagnie, des polices d'assurance « Constructeur Non Réalisateur », et une police d'assurance « Tous Risques Chantier ».

2.6 Garanties

Il est ci-après sommairement récapitulé les garanties dont bénéficiera le **RESERVATAIRE** devenu acquéreur au titre de la vente en état futur d'achèvement :

TABLEAU RECAPITULATIF DES GARANTIES

Garantie	Délai	Point de départ	Texte
Vices apparents ou défauts de conformité apparents (avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession)	1 mois (action dans l'année)	Le plus tardif des 2 événements : Réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	1642-1 et 1648 Code civil
Isolation phonique	1 an	Prise de possession	L. 124-4 C.C.H
Parfait achèvement	1 an	Réception des ouvrages	1792-6 al.2 Code civil
Bon fonctionnement éléments d'équipements dissociables	2 ans	Réception	1792-3 Code civil
Dommages : <ul style="list-style-type: none">▪ compromettant la solidité de l'ouvrage ;▪ rendant impropre l'ouvrage à sa destination ;▪ ou bien affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables	10 ans	Réception	1646-1, 1792 et 1792-2 Code civil

III - CONDITIONS PARTICULIERES

3.1 Désignation des locaux objets du présent contrat

3.1.1 Dans l'ensemble immobilier situé à BEAUSOLEIL (06240), 16 avenue du Professeur Langevin :

Type	Appartement de ____ pièces principales	Parking
Bâtiment		
Etage		
Numéro commercial		
Surface habitable appartement	_____ m ²	

Il est ici précisé que les numéros indiqués aux présentes correspondent aux numéros commerciaux. Ils peuvent être différents des numéros de lot qui les désigneront dans l'état descriptif de division.

Il est expressément convenu qu'une certaine tolérance sera admise lors de l'exécution des travaux par rapport aux cotes et surfaces du plan, notamment pour des raisons techniques, sans que la surface habitable, définie à l'article R. 156-1 du Code de la construction et de l'habitation, de l'appartement puisse varier de plus de cinq pour cent (5 %) par rapport à celle indiquée ci-dessus, étant convenu que ces surfaces et ces cotes seront appréciées globalement par logement et non pièce par pièce.

Concernant cette clause de tolérance des surfaces, il est également convenu entre les parties que :

- les surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètre ne constituent pas de la surface habitable et ne sont donc pas prises en compte dans le calcul de la tolérance de surfaces.

- si la surface habitable globale du logement est inférieure de plus de 5 % de la surface habitable déclarée à l'acte de vente en l'état futur d'achèvement, alors le **RESERVATAIRE** pourra demander au **RESERVANT** une diminution du prix de vente du logement vendu, au prorata de la surface manquante au-delà du seuil de tolérance de 5%.

Il est expressément convenu que la surface des annexes (loggia, balcons, terrasses, jardins, parkings) n'est pas garantie ; les cotes, nivellement, relief sont mentionnés à titre indicatif.

Rappel étant également ici fait qu'en cas d'impératif technique ou de contrainte administrative, il pourra être implanté tous regards de visite, canalisation, gaine enterrée ou apparente sur les jardins privatifs, terrasses, loggias ou balcons.

3.1.2 Travaux réservés

Conformément aux dispositions du II de l'article L. 261-15 du Code de Construction et de l'Habitation mentionné en préliminaire des présentes, la possibilité est donnée au **RESERVATAIRE** de procéder par lui-même, après livraison, à l'exécution des travaux d'installation de l'évier de la cuisine qu'il se procurera lui-même.

Le **RESERVATAIRE** déclare :
(Cocher la case correspondante :)

- se réserver l'exécution de certains travaux décrits ci-après
- ne pas se réserver l'exécution de quelconque travaux

La réalisation de ces travaux représente la somme de 720€ TTC (meuble, évier et mitigeur).

Si le RESERVATAIRE se réserve l'exécution de ces travaux, celui-ci s'engage à les réaliser de façon effective et en accepte par les présentes la charge, le coût et la responsabilité. Il déclare être informé qu'il est tenu d'y procéder conformément à la réglementation en vigueur et aux règles de l'art, et qu'il peut être tenu, selon la nature de ces travaux, de souscrire les assurances obligatoires visées aux articles L. 241-1 à L. 242-1 du Code des assurances (assurance dommage-ouvrage et assurance de responsabilité civile décennale).

Ces travaux devront :

- être sans incidence sur les éléments de structure ;
- ne pas nécessiter d'intervention sur les chutes d'eau, les alimentations en fluide et les réseaux aérauliques situés à l'intérieur des gaines techniques appartenant aux parties communes du bâtiments ;
- ne pas intégrer de modifications sur les canalisations d'alimentation en eau, d'évacuation d'eau et d'alimentation de gaz nécessitant une intervention sur élément de structure ;
- ne pas porter sur les entrées d'air ;
- ne pas conduire à la modification ou au déplacement du tableau électrique du logement.

Conformément aux dispositions de l'article L. 261-15 du Code la Construction et de l'Habitation, le **RESERVATAIRE** pourra revenir sur sa décision de se réserver l'exécution des travaux dans un délai de trente (30) jours à compter de la signature des présentes et ainsi en confier la réalisation au **RESERVANT**, qui sera tenu d'exécuter ou de faire exécuter lesdits travaux au prix et conditions susvisés.

Si le **RESERVATAIRE** exerce cette faculté, il en informera le **RESERVANT** par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse visée au paragraphe **1.9**. Toute demande présentée hors délai ne pourra être prise en compte, le **RESERVATAIRE** sera réputé ne pas avoir renoncé à l'exécution des travaux réservés par ses soins.

3.2 Prix

3.2.1 Le prix de vente TTC des lots ci-dessus désignés, après déduction de l'éventuelle somme représentant les travaux réservés, est de :

_____ €
(_____ euros)

Lequel prix s'appliquant, savoir :

- à l'appartement à hauteur de _____ €
(_____ euros)
- au(x) parking(s) à hauteur de _____ €
(_____ euros)

Observation étant ici faite qu'en cas de renonciation par le **RESERVATAIRE** dans le délai prévu à l'article **3.1.2** à la réalisation par ses soins des travaux éventuellement réservés, il conviendra alors d'ajouter au prix ci-dessus indiqué la valeur des travaux initialement réservés auxquels le **RESERVATAIRE** aura renoncé, représentant la somme de sept cent vingt euros toutes taxes comprises (720€ TTC).

Soit, en cas de renonciation par le **RESERVATAIRE** à la réalisation des travaux réservés, un prix total de vente réévalué à la somme de : _____ € TTC
(_____ euros toutes taxes comprises) compte tenu du taux actuel de la TVA à 20%.

3.2.2 Le prix sera payable selon les modalités suivantes :

Stade d'avancement des travaux	Pourcentage	Cumul
Dépôt de garantie versé à la réservation	2 %	
Démarrage effectif des travaux	28 %	30 %
Achèvement des fondations	5 %	35 %
Plancher bas du rez-de-chaussée du bâtiment dans lequel se situent les biens réservés	10 %	45 %
Plancher bas du 2 ^{ème} étage du bâtiment dans lequel se situent les biens réservés	10 %	55 %
Plancher bas du 4 ^{ème} étage du bâtiment dans lequel se situent les biens réservés	10 %	65 %
Mise hors d'eau du bâtiment dans lequel se situent les biens réservés	5 %	70 %
Mise hors d'air du bâtiment dans lequel se situent les biens réservés	10 %	80 %
Achèvement du cloisonnement du bâtiment dans lequel se situent les biens réservés	10 %	90 %
Achèvement des travaux	5 %	95 %
Livraison	5 %	100 %

Ces modalités de versement sont conformes aux dispositions de l'article R. 261-14 du Code de la construction et de l'habitation.

Les appels de fonds seront effectués en fonction de l'avancement des travaux justifiés par des attestations du maître d'œuvre.

Tout retard dans leur paiement entraînera une pénalité calculée au taux de 1 % par mois de retard, prorata temporis à compter du 1^{er} jour de retard, à titre d'indemnité compensatrice du préjudice subi par le **RESERVANT**.

Le prix sus indiqué est FERME, DEFINITIF ET NON REVISABLE, TVA incluse au taux mentionné ci-dessous à l'article **3.2.3**.

3.2.3 Taxe sur la Valeur Ajoutée

Le prix visé à l'article **3.2.1** ci-dessus inclut la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux de 20 %.

La modification du taux de TVA fera la perte ou le profit du **RESERVATAIRE**, sans recours contre le **RESERVANT**, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

3.3 Réalisation de la vente

La signature de l'acte de vente interviendra à l'initiative du **RESERVANT** un mois après la notification faite au **RESERVATAIRE**, prévue à l'article **1.2** ci-dessus. Cette signature interviendra en l'étude du notaire du **RESERVANT** indiqué au paragraphe **2.3**, dans les dix (10) jours ouvrés suivant l'expiration du délai d'un mois visé à l'article R.261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation suite à la notification du projet d'acte, et prévisionnellement à ce jour, sauf prorogation du délai imparti pour la réalisation des conditions suspensives, **au plus tard le 30 avril 2025**.

La signature de l'acte de vente ne pourra pas intervenir au-delà d'un délai d'un an à compter de la signature des présentes.

3.4 Date prévisionnelle de livraison

La livraison de l'ensemble immobilier, dont dépendront les biens objets des présentes, interviendra, sous réserve des cas de force majeure et/ou causes légitimes de suspension décrites au paragraphe **1.4.**, dans les TRENTE (30) mois de la déclaration d'ouverture de chantier par le **RESERVANT**.

La déclaration d'ouverture de chantier sera prévisionnellement déposée au plus tard le 31 mars 2025.

En conséquence, la livraison interviendra prévisionnellement au cours du troisième trimestre 2027.

3.5 Dépôt de garantie

Au titre du dépôt de garantie et en contrepartie de la présente réservation une somme de :

_____ €
(_____ euros)

sera versée, dans les 15 jours des présentes, par le **RESERVATAIRE** au moyen d'un **virement au profit de Maître Gérald MAZZA, Notaire.**

Code banque	Code guichet	Compte	Clé RIB	IBAN	BIC
40031	00001	0000165858E	90	FR30 4003 1000 0100 0016 5858 E90	CDCG FR PP

A défaut de versement du dépôt de garantie dans les quinze (15) jours calendaires à compter des présentes, le présent contrat de réservation sera considéré comme nul et non avenue, si bon semble au **RESERVANT**, après une mise en demeure notifiée au **RESERVATAIRE** par le **RESERVANT**, par lettre recommandée avec accusé de réception, restée infructueuse à l'expiration d'un délai de huit (8) jours calendaires à compter de la première présentation de ladite lettre recommandée.

3.6 Conditions suspensives

Le présent contrat de réservation est conclu sous les conditions suspensives suivantes :

3.6.1 Signature des actes d'acquisition entraînant la maîtrise foncière

Le présent contrat est soumis à la condition suspensive de la réalisation de l'intégralité des conditions suspensives affectant les promesses de vente susvisées, dont le **RESERVANT** est titulaire et de la signature des actes authentiques d'acquisition des terrains par le **RESERVANT**.

Précision faite qu'aux termes des promesses de vente susvisées, le délai de réalisation le plus tardif a été fixé au plus tard au 29 novembre 2024, sans préjudice des causes de prorogation qui y sont stipulées.

3.6.2 Caractère définitif des autorisations administratives

Le présent contrat est soumis à la condition suspensive du caractère définitif de l'arrêté de permis de construire numéro PC 006 012 22 H0016 et de son rectificatif, ainsi que de l'arrêté de permis de construire modificatif numéro PC 006 012 22 H0016 M01 susvisés.

La réalisation de cette condition suspensive résultera de la production par le **RESERVANT** au **RESERVATAIRE**, au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique constatant la vente en l'état futur d'achèvement, des pièces suivantes :

- un certificat de non recours contentieux délivré par l'autorité administrative compétente à l'expiration des délais légaux,
- un certificat de non retrait et de non-déféré préfectoral délivré par la mairie de BEAUSOLEIL à l'expiration des délais légaux pour autant que ladite Mairie consente à délivrer celle-ci.

Ces éléments seront déposés au rang des minutes du notaire du **RESERVANT**.

3.6.3 Obtention d'une garantie financière d'achèvement

Le présent contrat est soumis à la condition suspensive de l'obtention d'une garantie financière d'achèvement, ou le cas échéant de la garantie de remboursement, prévues par les articles R. 261-17, R. 261-21 et suivants du Code de la construction et de l'habitation

3.6.4 Condition suspensive d'obtention de prêt

Le présent contrat de réservation est conclu sous la condition suspensive qu'il soit obtenu par le **RESERVATAIRE** une ou plusieurs offres définitives de prêts entrant dans le champ d'application des articles L313-1 et suivants du Code de la Consommation.

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu au titre des caractéristiques financières des offres de prêts devant être obtenues :

- Organisme prêteur : Tout organisme bancaire.

1/ Prêt _____

- Montant maximum de la somme empruntée : _____

- Durée minimum de remboursement : _____

- Taux nominal d'intérêt maximum : _____% l'an (hors assurances).

2/ Prêt _____

- Montant maximum de la somme empruntée : _____

- Durée minimum de remboursement : _____

- Taux nominal d'intérêt maximum : _____% l'an (hors assurances).

- Garantie : que ce ou ces prêts soient garantis par une sûreté réelle portant sur les lots ou le cautionnement d'un établissement financier, à l'exclusion de toute garantie personnelle devant émaner de personnes physiques (sauf le cas de garanties personnelles devant être consenties par les associés et gérant de la société qui se rendrait acquéreur).

Le **RESERVATAIRE** s'oblige à déposer le ou les dossiers de demande de prêt dans le délai d'un mois à compter de la signature des présentes, auprès d'au moins deux établissements financiers différents.

Dans les huit (8) jours de ce ou ces dépôts, il s'engage à justifier au **RESERVANT** par lettre recommandée avec accusé de réception du dépôt du ou des dossiers de demande de prêt.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'une ou plusieurs offres définitives de prêts au plus tard le 28 février 2025.

Cette obtention devra être portée à la connaissance du **RESERVANT** par le **RESERVATAIRE**.

Observation étant ici faite que, compte tenu des délais de la présente opération, le RESERVATAIRE devra veiller à solliciter un prêt présentant une durée de validité suffisante.

Plus spécifiquement, le RESERVATAIRE s'assurera d'obtenir un prêt avant la signature de l'acte de vente devant notaire, mais également que celui-ci soit toujours en cours de validité lors du démarrage des travaux indiqué ci-dessus, et dont la période de déblocage courra jusqu'à la date de livraison.

Le **RESERVATAIRE** déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :

- les charges résultant de l'ensemble de ses emprunts n'excèdent pas les plafonds admis par les banques.
- il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.
- il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité.
- il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa 1^{er} de l'article 1304-3 du Code civil lequel dispose que « *La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement.* »

Pour pouvoir bénéficier de la protection de la présente condition suspensive, le **RESERVATAIRE** devra :

- justifier du dépôt de ses demandes de prêts auprès d'au moins deux (2) banques ou établissements financiers différents et du respect de ses obligations aux termes de la présente condition suspensive,
- justifier avoir fourni avec diligence les précisions et justifications demandées par eux,
- et se prévaloir, au plus tard à la date ci-dessus, par télécopie ou courrier électronique confirmés par courrier recommandé avec avis de réception adressé au **RESERVANT**, de la non obtention d'une ou plusieurs offres de prêts ou de refus de prêts devant émaner d'au moins deux banques ou établissements financiers différents.

Dans le cas où le **RESERVATAIRE** n'aurait pas apporté la justification requise dans un délai de huit (8) jours calendaires suivant la mise en demeure qui lui sera faite par le **RESERVANT**, ce dernier pourra se prévaloir de la caducité des présentes. Par suite, le **RESERVANT** retrouvera son entière liberté mais le **RESERVATAIRE** ne pourra recouvrer le dépôt de garantie qu'il aura, le cas échéant, versé qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du ou des prêts, et que la condition n'est pas défaillie de son fait ; à défaut, le dépôt de garantie restera acquis au **RESERVANT** en application des dispositions de l'article 1304-3 alinéa 1^{er} du Code civil susrelatées.

Jusqu'à l'expiration du délai de huit (8) jours calendaires suivant mise en demeure ci-dessus, le **RESERVATAIRE** pourra renoncer au bénéfice de la condition suspensive légale de l'article L. 313-41 du Code de la consommation, soit en acceptant des offres de prêts à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces offre et acceptation au **RESERVANT**, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt et en doublant cette volonté nouvelle de la mention manuscrite voulue par l'article L. 313-42 dudit Code ; cette volonté nouvelle et la mention feraient, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au **RESERVANT**.

OU

3.6.4 Absence de condition suspensive d'obtention de prêt

Il est ici rappelé que si le **RESERVATAIRE** déclare qu'il paiera en totalité le prix de vente de ses deniers personnels et sans l'aide, ni directement ni indirectement, même partiellement, d'un prêt, ou que le ou les prêts qui sont nécessaires à son financement ont été obtenus par lui, il apposera ci-dessous, avant sa signature, la mention manuscrite visée, prescrite par l'article L 313-42 du Code de la consommation. Par suite de quoi, le présent contrat de réservation ne sera pas soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt, prévue par l'article L 313-41 du Code de la consommation.

Afin de satisfaire aux exigences de l'article L.313-40 du Code de la consommation, le **RESERVATAIRE** déclare que pour assurer le financement total de son acquisition, il n'entend recourir à aucun prêt visé à l'article L.313-40 du Code de la consommation. En conséquence, le **RESERVATAIRE** 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. 313-42 dudit code et s'engage à réitérer cette mention manuscrite dans l'acte de vente si cette dernière se réalise.

"Je soussigné, M..., reconnais avoir été informé que si, contrairement à mes déclarations, je recours néanmoins à un prêt je ne pourrais me prévaloir des dispositions du code de la consommation relatives au crédit immobilier et spécialement de la condition suspensive de l'obtention de ce prêt."

Signature

(cette mention doit être écrite par chacun des réservataires et signée par chacun des réservataires)

3.7 Faculté de substitution

La réalisation du contrat de réservation pourra avoir lieu au profit du **RESERVATAIRE** ou au profit de toute personne morale dans laquelle le **RESERVATAIRE** serait associé majoritaire, mais dans ce cas le **RESERVATAIRE** restera tenu solidairement avec le substitué au paiement du prix, des frais et à l'exécution des conditions et charges.

En acceptant d'être substitué dans le bénéfice du présent contrat de réservation, le substitué sera de plein droit tenu de toutes les obligations du **RESERVATAIRE** dans les termes du présent contrat de réservation ; la substitution ne pourra en aucune manière aggraver la situation du **RESERVANT** ou restreindre la portée des stipulations des présentes.

En cas de substitution, le **RESERVATAIRE** restera solidairement tenu avec son substitué de la bonne exécution des obligations qui sont les siennes au titre du présent contrat de réservation.

La substitution devra être notifiée par lettre recommandée avec avis de réception au **RESERVANT**, ou par exploit d'huissier.

La faculté de substitution ne pourra être exercée qu'une seule fois, ne pourra porter que sur la totalité des biens réservés et sous la condition que sa notification au **RESERVANT** soit accompagnée des documents suivants :

- Une copie certifiée conforme des statuts à jour du substitué,
- Un extrait K Bis de moins de quinze (15) jours,
- Un organigramme complet des mandataires sociaux et associés du substitué.

Le **RESERVATAIRE** fera, en cas de substitution, son affaire personnelle du remboursement du dépôt de garantie par le substitué.

3.8 Loi applicable – Litiges – Médiation

Le présent contrat est soumis à la loi française ; les parties conviennent de soumettre tout litige, en fonction de son montant, au tribunal d'instance ou au tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble objet des présentes.

Néanmoins, en vue de leur résolution amiable, le **RESERVATAIRE** doit adresser toute réclamation au **RESERVANT**.

A défaut d'accord entre les parties, le **RESERVATAIRE** est informé que le **RESERVANT** relève du médiateur de la consommation MEDIMMOCONSO qui peut être saisi par les moyens suivants :

- par voie postale à l'adresse suivante : Association MEDIMMOCONSO, 1 Allée du Parc de Mesemena – Bât A – CS25222, 44505 LA BAULE CEDEX
- depuis son site internet : <http://medimmoconso.fr/>
- par courriel à l'adresse suivante : contact@medimmoconso.fr

3.9 Conclusion du contrat

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

LE RESERVANT

LE RESERVATAIRE

ANNEXES

- Plans masse
- Plan de coupe
- Plans de l'appartement
- Le cas échéant, plan du ou des parkings
- Notice descriptive
- Etat des Risques – Etat des nuisances sonores aériennes