



LES
PANORAMAS
CIMIEZ

125 Avenue de Brancolar
NICE (06200)



Contrat de réservation

Préliminaire à une vente en l'état futur d'achèvement



Entre les contractants ci-après identifiés, dénommés le RÉSERVANT, d'une part, et le RÉSERVATAIRE, d'autre part, il est établi le présent contrat de réservation préliminaire à une vente en l'état futur d'achèvement, dans le cadre des dispositions des articles L. 261-1 et suivants et R. 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et plus spécialement des articles R. 261-28 à R. 261-31 de ce Code.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La société dénommée **SCI DU 125 AVENUE DU BRANCOLAR**, société civile immobilière, dont le siège social est à PARIS (75008), 10 rue de Madrid, identifiée au SIREN sous le numéro 438 923 047 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée par en sa qualité de , domicilié(e) professionnellement , dûment habilité(e), en vertu d'une délégation de signatures en date du 04/12/2025 à Paris, donnée par Monsieur Benoit FRAGU, Directeur de la société COVIVIO DEVELOPPEMENT au capital de 200 000 euros, dont le siège social est au 10 rue de Madrid 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 439 381 468, dans le cadre du mandat de vente exclusif n°2273 signé entre la **SCI DU 125 AVENUE DU BRANCOLAR**, Mandant, et la société CATELLA RESIDENTIAL PARTNERS.

Monsieur Benoit FRAGU ayant lui-même tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Et toute société qu'elle se substituerait et dont elle restera solidaire.

ci-après le « RESERVANT »

ET

	Acquéreur	Conjoint ou co-acquéreur
Civilité		
Nom		
Prénoms		
Date et lieu de naissance		
Profession		
Demeurant à		
Téléphone domicile		
Téléphone travail		
Adresse Mail		
Numéro de carte nationale d'identité ou numéro de passeport (dont copie annexée)		
SOCIETE dénommée		
Type de société		



N° RCS de		
Siège social		
Nom et prénom du gérant		
En cas de signature par procuration	Représenté(e) par M. / Mme en vertu d'un pouvoir en date du dont une copie demeure annexée aux présentes	Représenté(e) par M. / Mme en vertu d'un pouvoir en date du dont une copie demeure annexée aux présentes

Ci-après le « RÉSERVATAIRE »

Acquisition :

- * En indivision (préciser les quotités si déterminables)
- * Individuellement
- * Autre (à préciser)

Destination du Bien :

- * résidence principale
- * résidence secondaire
- * investissement

Etant stipulé que s'ils sont plusieurs, chacun d'eux sera tenu personnellement et solidairement avec le ou les autres à toutes les obligations leur incombant en vertu du présent acte.

Le RÉSERVATAIRE déclare être informé des cas de condamnations, lesquels entraîneront l'impossibilité de signer l'acte authentique de vente et la nullité du présent contrat de réservation, et cela aux torts du RÉSERVATAIRE.

En conséquence, le RÉSERVATAIRE déclare ne jamais avoir fait l'objet d'une condamnation à la peine d'interdiction d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation et reconnaît avoir été informé que :

- Le Notaire chargé d'établir l'acte authentique de vente vérifiera, dès avant la réitération de l'acte authentique réitérant les présentes, cette déclaration par l'interrogation du bulletin numéro 2 du casier judiciaire,
- S'il résulte de cette procédure qu'il a fait l'objet d'une condamnation définitive à la peine susvisée, le contrat de réservation sera réputé nul et non avenue à ses torts exclusifs.

Le RESERVANT et le RESERVATAIRE seront ci-après dénommés individuellement la « **Partie** » et ensemble les « **Parties** ».



IL A ETE EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIV

Le RESERVANT envisage de réaliser la construction, sur un terrain situé sur la Commune de **NICE (06200), 125 avenue de Brancolar**, d'un immeuble à usage principal d'habitation et commerce qui comprendra, après achèvement, sauf modifications que le RESERVANT se réserve le droit d'y apporter, un total de cent-quatre-vingt-quatorze (194) logements, une (1) résidence service senior de quatre-vingt-neuf (89) logements, cinq (5) commerces, des équipements d'intérêt collectif et services publics pour une Surface de Plancher totale de 18 556 m², et 340 places de stationnement réalisées sur deux niveaux de sous-sols (ci-après « **Immeuble** »).

Cet Immeuble est dénommé « **LES PANORAMAS CIMIEZ** ».

Le RESERVANT a offert au RESERVATAIRE l'opportunité d'acquérir en l'état futur d'achèvement, dans l'Immeuble, les Biens ci-après désignés, conformément à l'article 1601-3 du Code civil.

Les Biens sont destinés à être vendus par lots (appartements ou locaux) placés sous le régime de la copropriété conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Le RESERVATAIRE est dûment informé qu'au stade actuel les détails de l'Immeuble, sa consistance et ses caractéristiques, ne sont pas définitivement arrêtés de sorte que des modifications pourront être apportées, ce dont le RESERVATAIRE prend acte et ce qu'il déclare accepter.

D'une manière générale, l'Immeuble supportera toutes les servitudes et charges pouvant résulter de l'arrêté du permis de construire et de ses modificatifs éventuels, des différents actes comportant constitution de servitudes, des documents d'urbanisme, du règlement de copropriété et le cas échéant de l'état descriptif de division en volumes et de son cahier des charges, que le RESERVANT établira pour cette opération.

Dans le cadre de son opération, le RESERVANT s'engage à offrir la vente au Réservataire des Biens ci-après désignés.

Le RESERVANT a procédé à des études préalables portant sur cette opération, sa consistance et la qualité de la construction. Toutefois, sa réalisation est subordonnée à sa faisabilité aux plans techniques, juridiques, administratifs et financiers.

Le RESERVANT entend ne pas donner suite à ce projet si l'appréciation des études poursuivies, spécialement au plan de son financement et de sa commercialisation, montre que l'opération n'est pas possible ou, en raison de ses risques, n'est pas souhaitable.

Le RESERVATAIRE, dûment informé du caractère éventuel de l'opération et du caractère prévisionnel des indications données sur la consistance de l'Immeuble et la qualité de la construction si celle-ci est exécutée, déclare être intéressé par ce projet et désireux de bénéficier d'une réservation pour le cas où l'opération serait réalisée.

Les Parties déclarent qu'en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, les négociations qui ont précédé la signature des présentes ont été menées de bonne foi.

En application de celles de l'article 1112-1 du même Code, les Parties déclarent que toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre Partie lui ont été révélées.

Concernant la réalisation de la vente, les Parties conviennent expressément de renoncer aux dispositions de l'article 1195 du Code civil.



ARTICLE 1 - SPECIFICATIONS

1.1 - Nature du Contrat

Aux termes du présent contrat de réservation, le RESERVANT s'engage, en contrepartie d'un dépôt de garantie, à réserver au RESERVATAIRE, et à lui offrir par préférence à tous autres, les Biens désignés ci-après, envisagés dans leur état futur d'achèvement, conformément aux articles L. 261-1 et suivants et R. 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, dans le délai et aux conditions ci-après mentionnés, ce que le RESERVATAIRE accepte.

1.2 - Consistance des Biens réservés

1.2.1 - Désignation du terrain :

Le RÉSERVANT est propriétaire d'un terrain permettant la construction de l'Immeuble sis à **NICE (06200), 125 avenue de Brancolar** sur les parcelles figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
HI	61	Avenue de Brancolar	01 ha 40 a 25 ca
HI	147	129, Avenue de Brancolar	00 ha 09 a 59 ca

Le cas échéant, le RÉSERVANT pourra soumettre ce terrain à une division en volumes.

Le RÉSERVANT pourra réaliser cet Immeuble lui-même ou céder le terrain ou le(s) volume(s) d'assiette de l'Immeuble à une SNC filiale du RESERVANT ou ayant pour associé majoritaire la société COVIVIO pour qu'elle réalise l'Immeuble. Dans ce dernier cas il pourra être fait usage de la faculté de substitution au profit du RÉSERVANT stipulée à l'article 1.9. ci-dessous.

1.2.2 - Désignation de l'Immeuble dont dépendent les Biens réservés :

Sur ce terrain ou le cas échéant dans un ou plusieurs volume(s), le RÉSERVANT projette de réaliser l'Immeuble, à savoir, une opération de construction à usage principal d'habitation et de commerces, composée de sept (7) bâtiments élevés respectivement (i) d'un rez-de-chaussée et de six (6) étages pour les bâtiments A/B/D/E et F, (ii) d'un rez-de-chaussée et de sept (7) étages pour le bâtiment C, le tout sur deux (2) niveaux de sous-sol.

Ledit projet représentant un total de cent-quatre-vingt-quatorze (194) logements, une (1) résidence service senior de quatre-vingt-neuf (89) logements, cinq (5) commerces et des équipements d'intérêt collectif et services publics pour une Surface de Plancher totale de 18 556 m², et 340 places de stationnement.

1.2.3 - Désignation des Biens réservés objet du présent contrat :

Appartement n°	
Type	
Etage	
Surface habitable prévisionnelle	m ² (1)
Surface prévisionnelle terrasse	m ² (2)
Surface prévisionnelle balcon	m ² (2)
Surface prévisionnelle jardin	m ² (2)
Parking n°	situé au sous-sol



Il est précisé que la numérotation des lots au plan d'architecte peut être différente de celle qui sera reprise dans le règlement de copropriété de l'Immeuble comprenant état descriptif de division. La quote-part des parties communes sera définie ultérieurement par géomètre dans le règlement de copropriété.

(1) Il est expressément convenu qu'une tolérance de surface est admise lors de l'exécution des travaux et que les différences inférieures à cinq pour cent (5%) par rapport à la surface habitable vendue ne pourront fonder aucune réclamation étant entendu que ces surfaces seront appréciées globalement et non pièce par pièce.

(2) Sans garantie de surface.

Il est annexé une **notice descriptive sommaire** indiquant la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement, ainsi qu'un plan représentant la distribution de l'appartement et son emplacement ainsi que, éventuellement, du plan du stationnement et de son emplacement.

Dans le cas où la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres, et ce pour un motif quelconque (retard d'approvisionnement, défaut de fabrication, difficultés d'importation, pénurie de main d'œuvre spécialisée), le RESERVANT, en sa qualité de maître d'ouvrage, pourra les remplacer par d'autres matériaux de qualité au moins équivalente.

De même, seront admises de plein droit toutes modifications de structure et d'agencement intérieurs ayant pour but de résoudre un problème technique, de compléter ou de parfaire, soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'Immeuble et qui seraient apportées par le RESERVANT en accord avec l'architecte au cours des travaux.

1.2.4 - Situation juridique

Etat descriptif de division en volumes de l'Ensemble Immobilier – Association Syndicale Libre

Le terrain sur lequel sera édifié l'Immeuble pourra faire l'objet d'un état descriptif de division en volumes.

Dans cette hypothèse, une Association Syndicale Libre assurera la gestion des éléments d'équipement communs de l'Ensemble Immobilier.

Etat descriptif de division et règlement de copropriété

Le RESERVANT envisage de soumettre le terrain ou le cas échéant, le ou les volume(s) d'assiette des Biens, au régime de la copropriété des immeubles bâtis issu de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Le RESERVANT établira un règlement de copropriété et un état descriptif de division de l'Immeuble qui sera reçu par l'Etude notariale CHEUVREUX, sise à Paris (75008), 55 boulevard Haussmann.

Dispositions communes liées à l'organisation juridique de l'Ensemble Immobilier et de l'Immeuble

En cas de réalisation de la vente des Biens, le RESERVATAIRE devra accepter l'ensemble des charges et obligations qui lui seront imposées en sa qualité de propriétaire des Biens aux termes de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété de l'Immeuble comportant les règles d'usage et d'occupation et le cas échéant de l'état descriptif de division en volumes de l'Ensemble Immobilier, et des statuts de l'Association Syndicale Libre.

Les charges et tous les frais liés à la copropriété et le cas échéant de l'Association Syndicale Libre seront supportés par le RESERVATAIRE à compter du jour où aura été notifiée pour la première fois au RESERVATAIRE la date de livraison des Biens réservés.



Les frais liés au montage de l'organisation juridique (état descriptif de division et règlement de copropriété et le cas échéant, état descriptif de division en volumes et statuts de l'Association Syndicale Libre etc. ...) seront pris en charge par le RESERVATAIRE en fonction de sa quote part et payés par la comptabilité de l'Etude notariale CHEUVREUX NICE, sise à Nice (06000), 57 promenade des Anglais, Notaire lors de la signature de l'acte de vente, au prorata des tantièmes acquis.

Autorisations administratives

Le permis de démolir a été délivré par arrêté de Monsieur le Maire de NICE sous le numéro PD 06088 23 S0006 en date du 24 mai 2023.

Le permis de construire a été délivré par arrêté de Monsieur le Maire de NICE sous le numéro PC006088 24 S0236 en date du 17 septembre 2025.

Chacun des permis de démolir et de construire ont fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain, ainsi que cela a été constaté par exploits d'huissier.

Les permis de démolir et de construire sont à ce jour obtenus et purgés de tout recours.

Le RESERVANT se réserve la possibilité de déposer un permis de construire modificatif préalablement à la signature de la vente en état futur d'achèvement.

1.2.5 - Travaux modificatifs/supplémentaires

Le VENDEUR lancera une campagne de demande de Travaux Modificatifs Acquéreur une fois les actes authentiques de vente en l'état futur d'achèvement signés.

Le RESERVATAIRE devenu ACQUEREUR pourra dans ce cadre améliorer la qualité ou la prestation de tout ou partie de la construction, en adressant ces demandes au VENDEUR après réitération de son acte authentique, conformément au processus décrit dans le catalogue d'options.

En cas de modifications demandées par l'ACQUEREUR, celles-ci seront traitées par commande directe de l'ACQUEREUR au VENDEUR qui se réserve le droit de les accepter ou de les refuser.

A peine d'irrecevabilité et pour ne pas désorganiser le chantier, le RESERVATAIRE devenu ACQUEREUR devra formuler l'ensemble de ses demandes de travaux modificatifs et au plus tard **dans le délai imparti figurant au catalogue d'options.**

Le RESERVANT devenu VENDEUR appréciera, au cas par cas, avec l'architecte ayant la direction des travaux, si les modifications demandées et/ou les demandes de travaux supplémentaires sont réalisables et établira, le cas échéant, l'incidence desdits travaux sur le délai de livraison ci-après prévu. Les demandes de modifications acquéreurs entraînant des modifications du permis de construire ou la non-conformité de l'Immeuble seront refusées.

Le RESERVANT devenu VENDEUR adressera au RESERVATAIRE devenu ACQUEREUR un devis, qu'il lui appartiendra de refuser ou d'accepter dans le délai mentionné aux termes dudit devis, et à défaut de délai précisé, dans un délai de quinze (15) jours à compter de l'envoi par le RESERVANT devenu VENDEUR au RESERVATAIRE devenu ACQUEREUR de ce devis. Le défaut de réponse dans le délai imparti sera considéré comme un refus du devis et un abandon de la demande de travaux modificatifs ou supplémentaires.

Si, pour quelque cause que ce soit, le RESERVATAIRE devenu ACQUEREUR ne donne pas une suite favorable au devis durant le délai de validité de celui-ci, le forfait de frais d'ouverture et d'étude du dossier indiqué audit devis restera néanmoins acquis au RESERVANT devenu VENDEUR.



Pour des questions de responsabilités, et dans le cas où les demandes de travaux modificatifs seraient acceptées par le RESERVANT, les travaux supplémentaires ou modificatifs seront exécutés uniquement par l'entreprise titulaire du marché des travaux concernés. Les demandes de travaux modificatifs techniquement réalisables seront étudiées en fonction du calendrier d'exécution des travaux et du respect de la réglementation et des labels demandés.

1.3 - Date prévisionnelle de livraison des Biens

1.3.1 - Date de livraison des Biens

La livraison des Biens est prévue au plus tard pour **le 30 juin 2029** sauf survenance de causes légitimes de suspension de délai d'exécution des travaux ou cas de force majeure.

Ce délai fixé prévisionnellement pourra être recalé lors de la signature de l'acte authentique pour tenir compte du contexte spécifique et des difficultés particulières liées au montage de l'opération, au démarrage des travaux et/ou à leur exécution.

L'achèvement s'entend au sens de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation dès lors que seront exécutés les ouvrages et installés les éléments d'équipement permettant une utilisation des Biens réservés conforme à leur destination.

1.3.2 - Cas de force majeure et causes légitime de suspension de prorogation de la Date de livraison :

En cas de survenance d'une ou plusieurs causes légitimes de suspension de délai énumérées ci-après ou d'un cas de force majeure, la Date de livraison visée au paragraphe précédent sera reportée d'un délai égal en jours ouvrés à celui des retards consécutifs auxdites causes légitimes de suspension ou au cas de force majeure.

Sont entendues comme des causes légitimes de prorogation de la Date de livraison ou cas de force majeure :

- les jours d'intempéries, au sens de la réglementation du travail sur les chantiers de bâtiment constatés sur la base du relevé de la station météorologique la plus proche ou le justificatif des retards dans les travaux dus aux intempéries émanant de la FFB qui auront fait l'objet d'une déclaration du maître d'œuvre de l'opération,
- la grève, qu'elle soit générale ou particulière au secteur socio-professionnel du bâtiment et à ses industries annexes, en ce compris les fournisseurs, le secteur des transports, des services de l'eau potable et de l'assainissement, des concessionnaires, des services de gestion des déchets ou encore particulière à l'une des entreprises travaillant sur le chantier, qui perturberait le déroulement du chantier ;
- l'ouverture d'une procédure de sauvegarde, de redressement, de liquidation judiciaire ou la cessation de paiement, d'une entreprise intervenant sur le chantier, étant précisé que dans une telle hypothèse la prorogation du délai de livraison débutera à compter du jugement d'ouverture sauf défaillance, et sauf en cas de liquidation avec décision de poursuite d'activité, auquel cas la prorogation du délai de livraison commencera à courir à l'expiration de la période de poursuite d'activité fixée par le tribunal
- le retard provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par le RESERVANT au RESERVATAIRE, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec accusé de réception adressée par le maître d'œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant),



- le retard entraîné par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défailante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci,
- le retard 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 de 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-œuvre d'immeubles avoisinants) ou du sol (découverte d'une poche de pollution) 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, les délais supplémentaires liés à la découverte de pollution dans l'immeuble (notamment amiante) ou dans le sol et non identifiée à ce jour (pollution de sol, amiante, plomb...)
- les injonctions administratives ou judiciaires ou les décisions assimilables ayant pour conséquence de ne pas commencer, de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au RESERVANT),
- l'intervention de la Direction des Monuments Historiques ou autre administration notamment en cas de découverte de vestiges archéologiques,
- les troubles résultant d'hostilités, d'attentats, d'émeutes, de faits de guerre étrangère ou de guerre civile, de révolutions, de cataclysmes, de catastrophes naturelles, de crues, de remontées de nappes, de cyclones, d'incendies, d'inondations, de la foudre, de la chute d'aéronefs, d'accidents de chantier,
- les retards imputables aux services publics ou concédés et notamment des compagnies concessionnaires telles que EDF, Orange, Compagnie des Eaux, Veolia etc. ... dans la mesure où ces retards ne seraient pas imputables au RESERVANT,
- les contraintes de quelque nature que ce soit qui seraient imposées par tout tiers et qui auraient pour conséquence d'interdire l'accès du RESERVANT au chantier, dans la mesure où elles ne sont pas la conséquence d'une faute lui étant imputable ;
- les jours de grève d'un Service Public ou d'une autre catégorie socioprofessionnelle déterminée extérieure au chantier mais ayant des conséquences directes ou indirectes sur le chantier,
- les difficultés d'approvisionnement sur des équipements particuliers,
- Les retards consécutifs aux recommandations ou préconisations formulées par l'expert judiciaire dans le cadre du référé préventif.
- les travaux supplémentaires ou modificatifs réclamés par le RESERVATAIRE entraînant un retard de livraison,
- les retards apportés par le RESERVATAIRE dans la confirmation de ses choix de prestations à la date à laquelle il est invité par le RESERVANT à faire ses choix, au-delà des délais contractuellement prévus ;
- les retards engendrés par la réalisation de tous travaux modificatifs ou supplémentaires devenus nécessaires par toute disposition législative ou réglementaire prévoyant la mise en application immédiate et impérative de toute nouvelle norme technique ou toute mesure concernant l'hygiène et la sécurité, ou du fait de la présence d'ouvrages enterrés ;
- le retard dans le paiement par le RESERVATAIRE tant en ce qui concerne une ou plusieurs fractions du prix stipulées payables à terme que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le vendeur aurait accepté de réaliser,



- 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 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,

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les Parties s'en rapporteront à un certificat établi par le maître d'œuvre ayant la direction des travaux sous sa responsabilité.

Il est précisé qu'en cas de livraison par tranche de l'Immeuble, le RESERVATAIRE s'interdit d'ores et déjà toute réserve ou réclamation relative à l'état d'avancement des travaux des autres tranches, ainsi qu'aux nuisances occasionnées par ces derniers.

1.4 - Date prévisionnelle de signature de l'acte de vente

La vente en état futur d'achèvement si le RESERVANT entendait poursuivre l'opération, devra intervenir au plus tard le **30 novembre 2026**.

Toutefois, le RESERVANT, dès avant la signature de la vente en état futur d'achèvement, se réserve la faculté de ne pas réaliser cette opération, ce qui est expressément accepté par le RESERVATAIRE.

L'acte notarié de vente devra être signé par le RESERVATAIRE dans un délai de 1 mois et 8 jours à compter de la notification du projet d'acte de vente par le notaire.

Pour satisfaire à l'article R. 261-30 du Code de la construction et de l'habitation, l'Etude notariale CHEUVREUX NICE, sise à Nice (06000), 57 promenade des Anglais, notifiera au RESERVATAIRE le projet d'acte de vente et la copie des pièces qui devront être annexées audit acte, conformément aux textes en vigueur, par courrier recommandé avec accusé de réception ou recommandé électronique conformément aux dispositions légales.

Il est expressément convenu qu'après qu'un projet lui en aura été notifié, le RESERVATAIRE pourra toujours demander la régularisation de l'acte authentique de vente avant l'expiration du délai d'un mois prévu audit article R. 261-30 du Code de la construction et de l'habitation.

1.5 - Prix

1.5.1 - Prix de vente

La vente des Biens réservés, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix (le « **Prix** ») toutes taxes comprises de :

..... € TTC parking inclus.

Prix (en lettres) € TTC parking inclus.

Ce Prix comprend :

- Le prix total hors taxe du (des) lot(s), soit la somme de :€ HT,
- La taxe sur la valeur ajoutée au taux de T.V.A. actuellement en vigueur de 20 %



Etant ici précisé que le Prix ne comprend pas notamment les frais suivants, restant à la charge du RESERVATAIRE:

- les frais d'actes notariés de vente, y compris les frais de publicité foncière ;
- les frais et charges de prêts sollicités par le RESERVATAIRE ;
- les frais de travaux supplémentaires et modificatifs par rapport aux prévisions de la réservation qui seraient demandés par le RESERVATAIRE ;
- le montant de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances à la charge de l'acquéreur, y compris ceux qui viendraient à être modifiés ou créés ;
- les frais d'établissement de l'état descriptif de division et règlement de copropriété au prorata des millièmes des lots réservés et le cas échéant du modificatif à l'état descriptif de division en volumes et des statuts de l'ASL ;
- les charges de copropriété de l'Immeuble mentionnée à l'article 1.2.4 ci-dessus à compter de la date à laquelle il aura été notifié au RESERVATAIRE que les locaux sont mis à sa disposition.
- Les variations du taux de la taxe sur la valeur ajoutée qui seront supportées par le RESERVATAIRE devenu acquéreur, ou lui bénéficiera dans la mesure où elle s'appliquerait ;
- la taxe sur la valeur ajoutée qui sera payée en même temps que chacune des fractions du prix hors taxe, conformément à l'échéancier défini à l'Article 1.5.3.

Le prix porté dans l'acte de vente sera ferme, définitif et non révisable si l'acte authentique est régularisé à l'expiration du délai maximum de quarante (40) jours à compter de la notification du projet de l'acte de vente. Il pourra être toutefois modifié en fonction des variations du taux de la TVA exigible lors de l'encaissement des fractions du prix de la vente.

1.5.2 - Révision du Prix

Le Prix indiqué à l'article 1.5.1 ne pourra être révisé que dans l'hypothèse où le RESERVATAIRE ne régulariserait pas l'acte de vente dans un délai maximum de quarante (40) jours à compter de la notification du projet de l'acte de vente par le notaire du RESERVANT. Cette révision s'effectuera alors, si bon semble au RESERVANT, et en fonction des variations de l'indice mensuel national BT 01, entre la date de la notification et la date de régularisation de l'acte authentique de vente conformément à l'article L. 261-11-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Dans l'hypothèse ci-dessus visée d'un retard de régularisation imputable au seul RESERVATAIRE, permettant la mise en jeu de cette clause de révision, l'application de cette dernière s'effectuera sur les bases suivantes :

- l'indice de base est le dernier indice BT 01 publié le jour de la notification du projet d'acte,
- l'indice de référence est le dernier indice publié le mois au cours duquel interviendra la signature de l'acte authentique.

La révision sera faite dans la limite de soixante-dix pour cent (70 %) de la variation de l'indice BT 01.

1.5.3 – Règlement du Prix

Le Prix sera payé par le RESERVATAIRE selon l'échéancier suivant :



Stade d'avancement des travaux	% exigible à chaque stade	Echéances cumulées
Signature de l'acte de vente- Travaux démarrés	25%	25%
Achèvement des fondations	10%	35%
Plancher bas du RDC	15%	50%
Plancher bas du 6ème étage	10%	60%
Hors d'eau	10%	70%
Achèvement des cloisons	15%	85%
Achèvement	10%	95%
Livraison	5%	100%

Précision étant faite que l'échéance exigible au jour de la signature de la vente en l'état futur d'achèvement sera appelée en fonction du stade effectif de l'avancement des travaux.

Les fractions du prix de vente qui ne serait pas honorée dans le délai de dix (10) jours à compter de la date de notification de l'appel de fonds correspondant, portera intérêt d'une pénalité forfaitaire et moratoire de retard au taux de un pour cent (1%) par mois de retard, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure et sans que cette clause puisse valoir prorogation de paiement, au prorata du nombre de jour de retard et le versement de l'indemnité devant intervenir préalablement à tout autre paiement

Le paiement du solde du prix sera garanti lors de la signature de l'acte authentique par le privilège réservé au vendeur, indépendamment de l'action résolutoire.

1.6 - Dépôt de garantie

Les Parties conviennent de fixer le dépôt de garantie à la somme de€.

Le RESERVATAIRE s'engage à verser cette somme par virement à l'Etude notariale CHEUVREUX NICE, sise à Nice (06000), 57 promenade des Anglais, sur le RIB ci-après au plus tard le

A défaut, le présent contrat de réservation sera caduc, si bon semble au RESERVANT, et les Biens redevenus libres.



Cadre réservé au destinataire du relevé

SAS CHEUVREUX NICE
COMPTES DCN
57 PROMENADE DES ANGLAIS
06000 NICE

Domiciliation : SIEGE SOCIAL

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00060	0000455116R	43

Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)

FR114003100060000455116R43

Identifiant International de la banque (BIC)

CDCGFRPPXXX

Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos clients ou débiteurs afin de leur permettre de vérifier le bon compte, les versements, paiements de quittances, etc. Son utilisation vous garantit la bonne tenue de vos comptes et la bonne tenue de vos relations de banque et de vos relations avec vos clients.



Cette somme restera bloquée et deviendra indisponible, inaccessibles et insaisissables, à l'issue du délai dit de rétractation, conformément aux dispositions de l'article L. 261-15 du Code de la construction et de l'habitation, sauf réalisation des hypothèses prévues au présent contrat.

1.6.1 - Dépôt de garantie en cas de réalisation de la vente

Si la vente se réalise, l'indisponibilité cessera et le montant de ce dépôt de garantie s'imputera sur la fraction exigible du Prix à la date de signature de l'acte authentique de vente.

1.6.2 - Dépôt de garantie en cas de modification substantielle du programme immobilier

Le RESERVANT s'engage à informer le RESERVATAIRE, par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard, de toute modification substantielle de l'immeuble projeté TRENTE (30) jours à compter de la survenance de la modification.

Le RESERVATAIRE dispose alors d'un délai de QUINZE (15) jours à compter de la réception de ladite lettre pour notifier sous la même forme au RESERVANT :

Soit sa volonté de maintenir sa réservation,

Soit sa volonté d'y renoncer. Dans ce cas, le dépôt de garantie lui sera alors restitué dans le délai maximum de TROIS (3) mois à l'exclusion de toute autre indemnité à quelque titre que ce soit.

En cas d'absence de réponse dans le délai imparti, le RESERVATAIRE sera considéré comme ne pas vouloir résilier.

1.6.3 - Dépôt de garantie en cas de non-réalisation de la vente du fait du RESERVANT

Au cas où le RESERVANT n'offrirait pas la vente dans le délai fixé, ou s'il invoque la nullité du présent contrat, le montant du dépôt de garantie sera restitué par le tiers détenteur au RESERVATAIRE, sur demande de ce dernier et sans indemnité, dans le délai maximum de TROIS (3) mois à compter de la demande, à l'exclusion de toute autre indemnité à quelque titre que ce soit.

1.6.4 - Dépôt de garantie en cas de non-réalisation de la vente du fait du RESERVATAIRE

Au cas où la réalisation de la vente ayant été offerte, le RESERVATAIRE renoncerait à acquérir pour l'une des causes énoncées aux b, c, d et e de l'article R. 261-31 du Code de la construction et de l'habitation, qui ouvrent droit au remboursement du dépôt de garantie, il devra notifier, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa demande motivée de remboursement au RESERVANT au plus tard dans le délai de QUINZE (15) jours après l'expiration du délai d'UN (1) mois à compter de la notification du projet d'acte de vente notarié.

Le RESERVANT devra, dans un délai de QUINZE (15) jours après la réception de la demande de remboursement, faire connaître au RESERVATAIRE s'il reconnaît ou s'il conteste le droit au RESERVATAIRE au remboursement.

Si le RESERVANT reconnaît le droit du RESERVATAIRE, le dépositaire devra rembourser au RESERVATAIRE le dépôt de garantie, au plus tard dans les TROIS (3) mois à compter de la demande du RESERVATAIRE.

Au cas où, la vente lui ayant été offerte, le RESERVATAIRE renoncerait à acquérir pour une cause autre que celles visées aux b, c, d et e de l'article R. 261-31 du Code de la construction et de l'habitation alors que l'ensemble des conditions suspensives auraient été par ailleurs réalisées, le montant du dépôt de garantie sera acquis au RESERVANT auquel il sera versé par le dépositaire sur justification par le RESERVANT de la



notification de l'offre de vente et, dans le délai de QUARANTE-CINQ (45) jours à compter de l'envoi de cette offre, si le dépositaire n'a pas reçu une demande de remboursement du RESERVATAIRE faite conformément aux stipulations du précédent alinéa.

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

- d'un exemplaire des présentes,
- d'un exemplaire de la sommation d'avoir à régulariser l'acte authentique de vente,
- du procès-verbal de carence dressé par le notaire du programme.

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

Ce dépôt de garantie sera également restitué dans le cas où le RESERVATAIRE n'obtiendrait pas le ou les prêts visés à l'article 1.7, à condition qu'il en ait effectivement fait la demande et puisse en justifier. Au cas où, par sa faute ou sa négligence, le RESERVATAIRE aurait empêché l'obtention de ces prêts, le montant du dépôt de garantie resterait acquis à titre de dommages-intérêts forfaitaires au RESERVANT.

1.6.5 – Reproduction de texte

Pour satisfaire aux prescriptions de l'article R. 261-27 du Code de la construction et de l'habitation, les dispositions des articles R. 261-28 à R. 261-31 sont reproduites littéralement ci-après :

« 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 même 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 à 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 RESERVANT ou au dépositaire par lettre recommandée avec accusé de réception.



Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois (3) mois à dater de cette demande.

1.7 - Modalités de financement

Le RESERVATAIRE déclare qu'il entend faire son affaire personnelle du financement de l'acquisition des Biens sans intervention du RESERVANT.

Le RESERVATAIRE déclare qu'il financera l'acquisition des Biens comme suit :

a/ A l'aide d'un prêt aux conditions suivantes :

Montant maximal	
Deniers personnels ou assimilés	
Organismes sollicités	
Durée maximale	
Taux nominal d'intérêt maximum hors assurance	% / an

OU

b/ Le RESERVATAIRE déclare que pour le financement de l'acquisition envisagée il n'entend pas contracter un emprunt, le financement devant être assuré en totalité de ses deniers personnels ou assimilés.

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé des dispositions des articles L. 313-1 et suivants du Code de la consommation et déclare ne vouloir recourir à aucun prêt pour le paiement, en tout ou partie, du prix de cette acquisition.

Si, contrairement à cette déclaration, il avait néanmoins recours à un tel prêt, il reconnaît avoir été informé qu'il ne pourrait, en aucun cas, se prévaloir des dispositions de ladite loi et notamment de la condition suspensive prévue à l'article L. 313-41 du Code de la consommation.

A cet égard, le RESERVATAIRE porte aux Présentes sous la forme manuscrite la mention suivante prévue à l'article L. 313-42 du Code de la consommation :

"Je reconnais avoir été informé(e) 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 le chapitre du Code de la consommation relatif au crédit immobilier".

MENTION MANUSCRITE portée par chacun du ou des RESERVATAIRES :

Mention

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



Signatures :

1.8 – Destination du Bien

- Résidence Principale
- Résidence Secondaire
- Investissement

Préciser le type d'investissement :

1.9 - Faculté de substitution au profit du RESERVANT

Le RESERVANT aura le droit de se substituer toute personne morale qui reprendrait les mêmes engagements que ceux pris aux termes des présentes.

Le RESERVATAIRE consentant dès à présent expressément à toute substitution.

Cette substitution devra :

- soit résulter de la signature par le substitué de l'acte de vente,
- soit être notifiée, préalablement audit acte de vente, par le RESERVANT au RESERVATAIRE,

Cette faculté de substitution est consentie à titre gratuit.

ARTICLE 2. PRETS ET CONDITIONS SUSPENSIVES

Dans le cas où le RESERVATAIRE procède à une demande de prêt, il déclare avoir été informé des dispositions des articles L. 313-1 et suivants du Code de la consommation et avoir l'intention de recourir, pour le paiement du Prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application desdits articles et répondant aux caractéristiques indiquées à l'article 1.7.

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

- il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.
- les charges résultant de ces prêts ne représenteront pas plus du tiers de ses revenus.
- il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité sur la tête des acquéreurs ou des cautions éventuelles.
- les garanties demandées par l'établissement prêteur pourront sauf imprévu, être mises en place.

Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil qui dispose que :

"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."

Conditions de réalisation de la condition suspensive :



- ce prêt sera réputé obtenu au sens des articles L. 313-1 et suivants du Code de la consommation et la condition suspensive sera réalisée par la remise par la banque au RESERVATAIRE de l'offre écrite, telle que prévue aux articles L 313-1 et suivants sus visés, de consentir le crédit aux conditions principales sus-énoncées dans le délai de réalisation des Présentes, et par l'obtention de l'agrément définitif de l'emprunteur par une compagnie d'assurance aux conditions exigées par la banque.
- l'obtention des prêts devra intervenir au plus tard dans un délai de **soixante (60) jours** à compter du lendemain de l'expiration du délai de rétraction.
- l'obtention ou la non-obtention du ou des prêts demandés devra être notifiée par le RESERVATAIRE au RESERVANT par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le RESERVATAIRE s'oblige :

- à déposer le ou les dossiers de demande de prêts dans les meilleurs délais à compter de la signature des présentes, et à en justifier au RESERVANT au moyen d'une attestation dûment datée et signée par l'établissement bancaire, adressée au RESERVANT, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de cinq (5) jours francs à compter de sa délivrance.
- d'une manière générale, il devra faire tout son possible pour faire aboutir la ou les demandes de prêts, en sorte que la condition suspensive ci-dessus convenue se réalise dans les délais prévus.
- à faciliter l'octroi du ou des prêts en fournissant sans retard tous les renseignements et documents qui pourraient lui être demandés.
- à se prêter aux examens médicaux qui lui seraient demandés dans le cadre de l'assurance décès-incapacité et accepter de payer les surprimes éventuelles de même que pour ses éventuels co-emprunteurs et cautions.

Le ou les prêts seront considérés comme obtenus à la réception par le RESERVANT d'un courrier recommandé avec accusé de réception adressé par le RESERVATAIRE comprenant :

- des offres de prêts établies conformément aux dispositions du Code de la consommation et répondant aux conditions indiquées aux présentes dans les cinq (5) jours de leur acceptation par le RESERVATAIRE,
- de l'agrément par les assureurs du ou des emprunteurs aux contrats d'assurances collectives, liés à ces prêts ou l'agrément par le prêteur d'une assurance individuelle présentant des garanties équivalentes à celles proposées par les contrats d'assurances collectives.

En cas de non-obtention du ou des prêts, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues.

Le RESERVATAIRE pourra recouvrer son dépôt de garantie sans intérêt dans les conditions déterminées au paragraphe "Dépôt de garantie".

Mention manuscrite (par chaque RESERVATAIRE) :

« Je soussigné(e)....., reconnais avoir été informé(e) que, si je recours à un autre prêt, je ne pourrais me prévaloir des dispositions protectrices de l'emprunteur prévues aux article L.313-1 et suivants du Code de la Consommation »



et simple d'acquérir et le RESERVANT pourra alors librement disposer des Biens en faisant l'objet comme il est dit ci-dessus.

3.2 - Conditions de la vente éventuelle

La vente des Biens objets de la présente réservation, si elle est réalisée, aura lieu en l'état futur d'achèvement en application de l'article 1601-3 du Code civil, aux conditions habituelles des ventes d'immeubles à construire portant sur des locaux à usage d'habitation ou professionnels et d'habitation et à celles ci-après précisées

a) la vente comportera l'une des garanties de remboursement ou d'achèvement prévues par les articles R. 261-17 à R. 261-24-1 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur ayant seul le choix de la forme de la garantie fournie et la faculté de substituer la garantie de remboursement à la garantie d'achèvement de l'article R. 261-21 du Code de la construction et de l'habitation, cela sans le concours de l'acquéreur comme il est dit à l'article R. 261-23 du même Code.

b) le vendeur conservera les pouvoirs de maître de l'ouvrage et aura, en outre, le pouvoir irrévocable de passer après la vente, s'il y a lieu, toute convention de cession de terrains, de cours communes, de servitudes et autres, nécessaires pour la réalisation de l'Immeuble, ainsi que de déposer toute demande de permis de construire ou d'autorisation administrative qui s'avérerait nécessaire ou utile pour la bonne réalisation de l'opération de construction.

c) les différences de 5 % en plus ou en moins des surfaces habitables exprimées sur les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront motiver aucune réclamation, étant entendu que ces surfaces seront appréciées globalement par appartement et non pièce par pièce Les surfaces annexes ne bénéficient d'aucune garantie de surface. Les côtes, nivellement, relief sont mentionnés à titre indicatif.

d) l'entrée en jouissance n'aura lieu qu'après l'achèvement, au sens de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, des Biens objets de la réservation et le paiement du solde du Prix (et du coût des travaux modificatifs ou supplémentaires) sous les réserves des articles R. 261-14, R. 261-18-1 ou R. 261-19 du même Code ainsi que des pénalités de retard qui pourraient être dues en application des dispositions de l'article 3.2 ci-dessus.

e) le paiement des fractions du prix payable à terme sera garanti par le privilège du vendeur et l'action résolutoire.

f) la résolution de la vente entraînera à la charge de la Partie à qui elle sera imputable une indemnité égale à 10 % du Prix sans préjudice de la faculté pour la Partie invoquant la résolution de demander la réparation du dommage effectivement subi.

g) le vendeur sera tenu à la garantie des vices apparents lors de la mise à disposition de l'acquéreur dans les termes de l'article 1642-1 du Code civil, étant précisé que le vendeur en sera déchargé si, dans le délai fixé audit article, l'acquéreur n'a pas dénoncé les vices qu'il aurait constatés. Il en sera de même, dans des conditions identiques, des défauts de conformité par rapport aux spécifications de l'acte de vente.

Le RESERVANT devenue vendeur sera tenu à la garantie des vices cachés dans les termes de l'article 1646-1 du Code civil, observation faite que pour son application le point de départ de garantie sera la réception des travaux effectuée par le RESERVANT vendeur avec ou sans réserve.

L'acte de vente sera substitué purement et simplement au Contrat ; en cas de contradiction, seules les dispositions de l'acte de vente auront effet.

3.3 - Remise de pièces



Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu un exemplaire du présent contrat, de ses annexes et des documents suivants :

- . la notice descriptive sommaire technique
- . le(s) plan(s) :
 - le plan masse ;
 - le plan du sous-sol où figurent les parkings réservés et leur localisation dans le bâtiment ;
 - le plan de vente du logement réservé sur lequel figure la situation du logement réservé dans l'Immeuble ;
- . L'état des risques et pollution (ERP) du terrain où est envisagée la construction ;

Le RESERVATAIRE déclare être informé de la possibilité pour lui de s'informer auprès des services de l'urbanisme des contraintes liées à la localisation de l'Immeuble au regard de des plans de protection éventuellement mentionnés dans l'ERP. Par conséquent, le RESERVATAIRE déclare faire son affaire personnelle des risques et pollutions liés à la situation de l'Immeuble et décharge le RESERVANT de toute responsabilité à cet égard.

ARTICLE 4 - FACULTE DE RETRACTATION

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ci-dessous reproduit, et dans la mesure où le RESERVATAIRE est une personne physique, le contrat sera adressé par lettre recommandée avec accusé de réception au(x) RESERVATAIRE(s). Le(s) RESERVATAIRE(s) aura(ont) la possibilité de se rétracter pendant un délai de dix (10) jours à compter du lendemain de la première présentation de cette lettre. La faculté de rétractation doit être exercée avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation :

« 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 premiers et troisièmes alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de dix jours. »

ARTICLE 5 – GARANTIES LEGALES

5.1 - La garantie des vices et des défauts de conformité apparents

L'acquéreur en l'état futur d'achèvement ne pouvant voir les Biens qu'il acquiert lors de la vente, la Loi accorde à l'acquéreur un délai d'UN (1) mois à compter de la prise de possession pour dénoncer les vices apparents. L'action en garantie des vices apparents doit être engagée dans un délai d'UN (1) an suivant l'expiration du délai d'UN (1) mois susvisé.

5.2 - La garantie biennale

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu du bon fonctionnement des éléments d'équipement des Biens vendus. Cette garantie court pendant un délai de DEUX (2) ans à compter de la réception des travaux.

5.3 - La garantie décennale

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

5.4 - La garantie d'isolation phonique

En application de l'article L. 111-11 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie d'isolation phonique, pendant un an à compter de la prise de possession par l'acquéreur.

ARTICLE 6 - TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES et REGLEMENTATION RELATIVE A LA LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT D'ARGENT ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME

Conformément à la réglementation en vigueur sur les données à caractère personnel, le RESERVATAIRE est informé que le RESERVANT collecte et traite les données à caractère personnel du RESERVATAIRE visées dans la Fiche de Renseignement en entête du présent contrat ainsi que, dans la mesure où le présent contrat de Réservation aboutirait à la conclusion d'une Vente, des données à caractère personnel additionnelles le concernant, dans les conditions ci-après.

Dans le cadre du traitement des données à caractère personnel du RESERVATAIRE, le responsable de traitement est le RESERVANT, dont les coordonnées sont précisées à l'article 1.1 du présent contrat.

Le RESERVANT déclare collecter des données à caractère personnel en vue des finalités et sur le fondement des bases juridiques suivantes :

Finalité 1 : Collecte de données nécessaires à l'exécution du présent contrat et, le cas échéant, de la Vente subséquente.



Le traitement des données à caractère personnel du RESERVATAIRE est nécessaire pour l'exécution des droits et obligations des parties dérivant du présent contrat.

Par ailleurs, le RESERVATAIRE est informé que dans la mesure où le présent contrat de Réservation aboutirait à la conclusion d'une Vente, le RESERVANT sera amené à poursuivre le traitement des données à caractère personnel dans le cadre de l'exécution de cette Vente.

Ainsi, en sus des informations collectées dans le cadre du présent contrat de réservation et de ses annexes, seront traitées, après collecte directe auprès du RESERVATAIRE, les données additionnelles suivantes : coordonnées bancaires (RIB, IBAN, BIC), revenus, impôts annuels, chèque dépôt de garantie et éléments destinés au suivi financier du projet d'acquisition. Certaines d'entre elles pourront être traitées sur un site internet « Portail acquéreur » permettant de suivre l'avancement des actifs objets de l'acquisition, auquel le RESERVATAIRE aura accès via un identifiant et un mot de passe personnalisés.

Ce traitement a pour base juridique l'exécution du contrat intervenu entre le RESERVANT et le RESERVATAIRE. Les données à caractère personnel traitées dans le cadre de cette finalité seront conservées pendant la durée d'exécution du présent contrat et le cas échéant, du contrat de Vente subséquent, et pour la durée des prescriptions applicables.

Finalité 2 : Collecte des informations concernant le potentiel acquéreur dans le cadre des obligations du réservant liées à la Lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme

La réglementation relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins de blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme impose au RESERVANT un devoir de vigilance accru dans la réalisation de l'ensemble de ses opérations, et ce, dès l'entrée en relation d'affaires avec ses contreparties. Dans le cadre des discussions entre RESERVANT et RESERVATAIRE relatives au projet d'achat de ce dernier, le RESERVATAIRE prend connaissance à cet effet en Annexe n° 4 d'une fiche de recueil d'informations (Fiche KYC) qu'il complète et contresigne accompagnée de l'ensemble des pièces justificatives requises.

Dans ce cadre, le traitement de l'ensemble des données à caractère personnel contenues dans la fiche KYC et collectées auprès du RESERVATAIRE est nécessaire au respect par le RESERVANT de ses obligations légales et réglementaires.

Dans l'hypothèse où à la date des présentes, le RESERVATAIRE n'aurait pas fourni l'ensemble des pièces justificatives visées ci-dessus, ce dernier s'oblige à les communiquer au RESERVANT sans délai et au plus tard avant la notification du présent contrat telle que prévue à l'article 1.4.1. ou à l'article 1.4.2.b).

La fourniture par le RESERVATAIRE au RESERVANT de l'ensemble des pièces justificatives demandées constitue pour ce dernier une condition essentielle et déterminante sans laquelle il n'aurait pas consenti à la signature du présent contrat et sans laquelle il ne consentira pas à la signature de l'acte de vente.

Finalité 3 : Collecte des données à des fins de réalisation d'enquêtes de satisfaction

Sous réserve que le RESERVATAIRE ait donné son consentement en cochant la case prévue à cet effet, certaines données personnelles le concernant (à savoir nom, prénom, adresse mail et n° de téléphone) pourront être traitées par le RESERVANT à des fins de réalisation d'enquêtes de satisfaction. Ce traitement a pour base juridique le consentement du RESERVATAIRE.

Les données à caractère personnel du RESERVATAIRE traitées dans le cadre cette finalité, seront conservées pendant une durée de trois ans à compter de leur collecte.



En cochant la case ci-après, le RESERVATAIRE autorise le RESERVANT à collecter les données à caractère personnel le concernant à des fins de réalisation d'enquêtes de satisfaction

Paraphe(s)

Le RESERVATAIRE a la faculté, à tout moment, de retirer son consentement à ce traitement en écrivant à l'adresse indiquée ci-après : dpo@covivio.fr

Information sur le traitement des données à caractère personnel

Les données à caractère personnel du RESERVATAIRE ne sont communiquées ou rendues accessibles qu'aux personnes, en interne ou à l'externe, auxquelles il est nécessaire de les communiquer au titre de la finalité des traitements précités. En ce sens, les données à caractère personnel du RESERVATAIRE seront traitées par le personnel habilité des sociétés :

- Covivio Développement (RCS Paris n°501 106 520) ayant son siège social 10 rue de Madrid 75008 Paris, agissant conjointement avec les sociétés du Groupe Covivio (Covivio SA, RCS Metz n° 364 800 060), et les filiales qu'elle contrôle au sens de l'article L233-3 du Code de commerce).
- Ainsi que par le personnel des prestataires traitant les données à caractère personnel du RESERVATAIRE dans le cadre des finalités précitées s'il a donné son consentement à cet effet.

Les données à caractère personnel du RESERVATAIRE peuvent également être communiquées à des tiers agissant pour le compte du RESERVANT et/ou des entités précitées, participant à ces mêmes finalités et/ou à la gestion fonctionnelle et technique de leurs activités, dont notamment leurs prestataires informatiques et agences de communication.

Le RESERVANT s'engage à prendre toutes précautions utiles afin de préserver la sécurité et la confidentialité des données à caractère personnel du RESERVATAIRE. Le RESERVANT garantit qu'il a mis en œuvre des mesures techniques et organisationnelles appropriées afin de garantir un niveau de sécurité adapté compte tenu de la nature des traitements opérés. Il met en place des procédures assurant que les tiers qu'il autorise à accéder aux données à caractère personnel, y compris leurs sous-traitants, respectent les termes du présent article ainsi que plus généralement l'ensemble des obligations résultant de la réglementation applicable.

Dans l'hypothèse où les données à caractère personnel traitées seraient transférées en dehors de l'Union Européenne ou pays considéré comme bénéficiant d'une protection adéquate au sens de la Règlementation, le Réservant s'assurera de la conformité de ce type de transferts à ladite Règlementation.

Le RESERVATAIRE peut exercer ses droits légaux suivants en formulant une demande à l'adresse indiquée ci-après, dans les conditions posées par la réglementation applicable :

- Droit d'accès : le RESERVATAIRE peut demander à tout moment que lui soit indiqué si des données à caractère personnel le concernant sont traitées et, le cas échéant, de lui indiquer quelles sont les données à caractère personnel concernées ainsi que les caractéristiques du ou des traitements effectués.
- Droit de rectification : le RESERVATAIRE peut demander la rectification de ses données à caractère personnel lorsqu'elles sont inexactes. Le RESERVATAIRE peut également demander à ce que ses données à caractère personnel, dès lors qu'incomplètes, soient complétées dans la mesure où cela est pertinent au regard de la finalité du traitement en cause.



- Droit à l'effacement : le RESERVATAIRE peut demander à ce que ses données à caractère personnel soient effacées notamment lorsque : (i) la conservation des données à caractère personnel du RESERVATAIRE n'est plus nécessaire au regard des finalités pour lesquelles elles ont été collectées (ii) les données à caractère personnel du RESERVATAIRE sont traitées sur le fondement de son consentement, et le RESERVATAIRE souhaite retirer ce consentement (iii) le RESERVATAIRE s'est opposé au traitement de ses données à caractère personnel et souhaite en conséquence qu'elles soient effacées (iv) les données à caractère personnel ont fait l'objet d'un traitement illicite ; (v) les données à caractère personnel doivent être effacées pour respecter une obligation légale conformément à la réglementation applicable.
- Droit à la limitation : le RESERVATAIRE peut demander à ce qu'il soit procédé à la limitation du traitement de ses données à caractère personnel (i) lorsque le RESERVATAIRE conteste l'exactitude des données à caractère personnel pendant la durée permettant de vérifier l'exactitude de celles-ci, (ii) lorsque suite à un traitement établi comme non conforme, le RESERVATAIRE préfère la limitation du traitement à l'effacement complet de ses données à caractère personnel (iii) lorsque les données à caractère personnel ne sont plus nécessaires aux fins du traitement mais que celles-ci sont encore nécessaires au RESERVATAIRE pour la constatation, l'exercice ou la défense de droits en justice ; (iv) lorsque le RESERVATAIRE s'est opposé au traitement de ses données à caractère personnel et qu'il souhaite une limitation du traitement pendant la durée permettant de vérifier si le motif légitime invoqué se justifie.
- Droit d'opposition : le RESERVATAIRE peut s'opposer au traitement de ses données à caractère personnel. Le droit d'opposition s'exerce sous réserve de justifier d'un motif légitime tenant à sa situation particulière. Il sera mis fin au traitement en cause sauf s'il existe des motifs légitimes et impérieux en justifiant la poursuite en conformité avec la réglementation applicable.
- Droit de définir des directives relatives au sort de ses données suivant décès : ce droit permet au RESERVATAIRE de faire connaître ses instructions concernant la conservation, l'effacement et la communication de ses données personnelles après son décès.
- Droit à la portabilité : le RESERVATAIRE peut demander la transmission, dans les conditions posées par la réglementation applicable, de ses données personnelles dans un format structuré, couramment utilisé et lisible par machine, ou demander de les transmettre directement à un tiers de son choix lorsque cela est juridiquement et techniquement possible.

L'ensemble des droits susvisés peut être exercé en contactant le RESERVANT à l'adresse suivante : dpo@covivio.fr

En cas de litige ou réclamation relatif au traitement de ses données à caractère personnel, le RESERVATAIRE a par ailleurs le droit de saisir la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, 3 Place de Fontenoy - TSA 80715 - 75334 PARIS CEDEX 07.

ARTICLE 7 - LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

En application de l'article L. 55-1 du Code de la construction et de l'habitation, le réservataire autorise d'ores et déjà le notaire désigné à toutes les demandes et toutes formalités nécessaires à la régularisation des présentes par acte authentique et notamment à l'interrogation du casier judiciaire conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 8 - NOTIFICATION



Toute notification à faire en vertu des présentes pourra l'être valablement au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 9 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, il est fait élection de domicile :

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

ARTICLE 10 - MEDIATION

En cas de désaccord concernant l'exécution du contrat, le RESERVATAIRE est informé qu'il a la possibilité, en vertu des articles L. 611-1 et suivants du Code de la consommation, à l'exception des cas visés à l'article L. 612-2, de saisir MEDIMMOCONSO, médiateur de la consommation, soit par voie postale à l'adresse suivante MEDIMMOCONSO, 3 avenue Adrien Moisant, 78400 CHATOU, soit depuis le site internet <http://medimmoconso.fr/>.

A défaut d'accord amiable entre les Parties, toutes les contestations qui pourront résulter de l'interprétation ou de l'exécution des présentes seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort du siège social du RESERVANT.

ARTICLE 11 - ENREGISTREMENT

Le présent contrat de réservation n'est pas soumis à la formalité de l'enregistrement.

Si la formalité était cependant requise par le RESERVANT, les frais et droits seraient à sa charge et à la charge du RESERVATAIRE si elle fait suite à sa demande.

Fait à, le

En exemplaires originaux.

Le RESERVANT

Le(s) RESERVATAIRE(s)



ANNEXE 1

Bon de Rétractation

A envoyer en courrier recommandé avec ACCUSE DE RECEPTION par chaque RESERVATAIRE individuellement à l'adresse suivante :

**COVIVIO
Monsieur Michel LOZINA
10 rue de Madrid
750008 PARIS**

En vertu de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, une faculté de rétractation m'est offerte pendant le délai de dix (10) jours suivant le lendemain de la première présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception, contenant envoi du présent contrat, signé par le RESERVANT.

Je soussigné(e) _____

demeurant _____

–
RESERVATAIRE du(des) Lot(s) n° _____ *de la Résidence LES PANORAMAS DE CIMIEZ*
déclare ne pas vouloir donner suite au contrat de réservation signé le _____

Fait à.....

Le.....



ANNEXE 2

QUESTIONNAIRE D'ETAT CIVIL

RESERVATAIRE N°1

A COMPLETER OBLIGATOIREMENT

Monsieur / Madame / Mademoiselle⁽¹⁾

NOM _____

Prénoms (dans l'ordre de l'état civil) _____

Lieu de naissance _____

Date de naissance _____

Adresse _____

Profession actuelle _____

Nationalité _____

Nom et prénoms du père _____

Nom de jeune fille et prénoms de la mère _____

TEL Portable _____ **TEL Domicile** _____ **E-mail** _____

A COMPLETER EVENTUELLEMENT

Divorcé(e) de / séparé(e) de corps de ⁽¹⁾ :

Tribunal qui a prononcé le divorce/la séparation de corps :

Date du jugement de divorce ou de séparation de corps :

Veuf/veuve de :

Lieu et date du décès du conjoint :

- POUR LES ETRANGERS, préciser :

N° de carte de séjour de résident :

Date de délivrance :

Date d'entrée en France :

Décret de naturalisation en date du :

Numéro :

(1) rayez la mention inutile.



RESERVATAIRE N°2

A COMPLETER OBLIGATOIREMENT

Monsieur/Madame/Mademoiselle⁽¹⁾

NOM _____

Prénoms (dans l'ordre de l'état civil) _____

Lieu de naissance _____

Date de naissance _____

Adresse _____

Profession actuelle _____

Nationalité _____

Nom et prénoms du père _____

Nom de jeune fille et prénoms de la mère _____

TEL Portable _____ TEL Domicile _____ E-mail _____

A COMPLETER EVENTUELLEMENT

Divorcé de / séparé de corps de ⁽¹⁾ :

Tribunal qui a prononcé le divorce / séparation de corps :

Date du jugement de divorce / séparation de corps :

Veuf/veuve de:

Lieu et date du décès du conjoint :

- POUR LES ETRANGERS, préciser :

N° de carte de séjour de résident :

Date de délivrance :

Date d'entrée en France :

Décret de naturalisation en date du : _____ Numéro : _____

REGIME MATRIMONIAL

Lieu et date du mariage :

Contrat de mariage : OUI NON ⁽¹⁾

Si OUI, préciser :



- Régime adopté :
- Date du contrat de mariage :
- Nom et adresse du notaire :

Est-il intervenu un changement de ce régime : OUI - NON ⁽¹⁾

Si OUI nouveau régime : _____ Date :

PACS

PACS : OUI NON ⁽¹⁾

Si oui, date du contrat :

(2) rayez la mention inutile.



INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Mention légale d'information pour les formulaires de collecte de données

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Vos données personnelles sont également susceptibles d'être traitées par l'un des Offices notariaux de la marque Cheuvreux, agissant en qualité de responsable conjoint de traitement et assistant CHEUVREUX SAS et CHEUVREUX NICE dans le cadre de la réalisation des prestations notariales dont vous bénéficiez.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.not@adnov.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

**AUTORISATION D'ENVOI PAR VOIE ELECTRONIQUE DANS LE CADRE DU DOSSIER D'ACQUISITION**

Je/Nous soussigné(e)(s) _____ autorise(ons) la société COVIVIO et l'Etude notariale CHEUVREUX et CHEUVREUX NICE, ainsi que toutes structures ou filiales qui agiraient pour leur compte, à adresser tout envoi ou notification en recommandé relatif à la future acquisition en réalisation du contrat de réservation objet des présentes, par voie électronique à(aux) adresse(s) suivantes :

NB : il est possible d'indiquer plusieurs adresses pour une même personne.

Remplir impérativement une ligne par acquéreur

RESERVATAIRE(s)	Adresse mail n°1	Adresse mail n°2 (facultatif)
	_____@_____	_____@_____
	_____@_____	_____@_____
	_____@_____	_____@_____
	_____@_____	_____@_____
	_____@_____	_____@_____

Ce procédé sera notamment utilisé pour satisfaire aux exigences de l'article R. 261-30 du Code de la construction et de l'habitation et plus généralement pour toutes notifications qui s'avèreraient nécessaires dans le cadre du suivi du dossier.

Je/nous déclarons :

- disposer des moyens techniques nécessaires et d'un matériel adapté afin d'accéder aux courriers recommandés électroniques et d'en prendre connaissance depuis un compte de messagerie email et un navigateur Web fiables et mis à jour depuis 2011 ;
- posséder une boîte e-mail disposant de suffisamment d'espace libre pour recevoir lesdites notifications ;
- m'/nous engager à communiquer tout changement d'adresse au cas où l'ancienne deviendrait indisponible, et ne pas filtrer les notifications.

Chaque envoi ou notification sera fait par l'intermédiaire de la société AR24, identifiée sous le numéro SIREN 809 480 122 et immatriculée au RCS de PARIS et certifiée sous le numéro conformément au du décret n° 2011-434 du 20 avril 2011.

Date

Signature(s) (précédée(s) de « *bon pour accord* »)



Annexe 4

COVIVIO



Fiche « Know Your Customer » (KYC)



Volet Potentiel Client

OUI

NON

Si la réponse est NON veuillez vous reporter directement aux points 53 et suivants

En tant que Potentiel Client de Covivio, vous êtes une personne physique

Identification du Potentiel Client de Covivio, personne physique

Merci de bien vouloir mentionner ci-après vos :

- Prénom
- Nom
- Date de naissance
- Ville de naissance
- Pays de naissance
- Adresse (domicile)
- Code postal et Ville (domicile)
- Pays (domicile)

Merci de bien vouloir nous communiquer une copie d'une pièce d'identité en cours de validité (Carte nationale d'identité, Passeport, Permis de conduire)



CE DOCUMENT EST OBLIGATOIRE



Personnes Politiquement Exposée

OUI

NON

Si la réponse est NON à ces deux questions, veuillez vous reporter directement aux points 46 et suivants

36 Etes-vous une personne politiquement exposée : cf. définition en Annexe n°1

37 L'un de vos proches ou une personne qui vous est étroitement associée est-elle une personne politiquement exposée : cf. définition en Annexe n°2

Merci de renseigner les informations suivantes relatives aux proches ou personnes étroitement associées

Prénom	Nom	Date de Naissance	Pays de résidence	Lien avec le Potentiel Client	Précisez le lien (ex : conjoint, partenaire d'affaires...)

46 Comment financez-vous l'opération ? (acquisition, location ou domiciliation par le Potentiel Client uniquement)

Modalités	% de l'opération	Origine des fonds propres : Précisez* :	Pays d'origine des fonds
Financement bancaire		n/a	
Fonds propres			
Autres			

*Epargne bancaire ou assurantielle, héritage, donation, cession d'actifs professionnels, cession d'actif immobilier, cessions d'actifs mobiliers, revenus d'activité...

OUI

NON

49 Exercez-vous l'une de ces activités : Vente de véhicules d'occasion, matériel électronique, matériel électroménager, hi-fi, vidéo, BTP, logistique, informatique, sécurité, nettoyage, dépannage à domicile, rénovation énergétique, cafés, restauration, métaux, téléphonie, paris/jeux d'argent, échangeur d'argent, association caritative/religieuse/politique, commerce d'armes, agence de voyage, cartes prépayées, annuaires professionnels, biens à double usage, commerce de terres rares, financement participatif, monnaies virtuelles?

Merci de préciser votre profession/activité :

Quelle est votre tranche de revenu brut imposable déclaré (<10 000 € _ > 10 000 € et < 30 000 € _ >30 000 € et <90 000 € > 90 000 €)

Veuillez vous reporter désormais directement aux points 126 et suivants de la présente fiche



53 En tant que Potentiel Client de Covivio, vous êtes une personne morale ?

OUI

NON

Financement de l'opération

Comment financez-vous l'opération ? (acquisition, location ou domiciliation par le Potentiel Client uniquement)

Modalités	% de l'opération	Origine des fonds propres : Précisez* :	Pays d'origine des fonds
Financement bancaire		n/a	
Fonds propres			
Autres			

Identification du Potentiel Client personne morale

59 **Exercez-vous l'une de ces activités** : Vente de véhicules d'occasion, matériel électronique, matériel électroménager, hi-fi, vidéo, BTP, logistique, informatique, sécurité, nettoyage, dépannage à domicile, rénovation énergétique, cafés, restauration, métaux, téléphonie, paris/jeux d'argent, échangeur d'argent, association caritative/religieuse/politique, commerce d'armes, agence de voyage, cartes prépayées, annuaires professionnels, biens à double usage, commerce de terres rares, financement participatif, monnaies virtuelles,

OUI

NON

Merci de préciser votre secteur d'activité :

Merci de compléter les informations ci-dessous :

Forme juridique
Dénomination sociale

Numéro SIREN ou équivalent pour les sociétés non françaises : le numéro SIREN est un numéro à 8 chiffres délivré aux entreprises françaises lors de leur inscription au Registre du Commerce et des Sociétés.

Adresse du siège social
Ville (siège social)
Pays (siège social)

OUI

NON

Si vous êtes une SCI, tenez-vous une comptabilité ?

Merci de nous transmettre 1) une copie des statuts de votre société, 2) Les derniers Comptes certifiés si applicable, 3) un extrait de Kbis de moins de 3 mois ou un équivalent pour les sociétés non françaises : L'extrait Kbis fournit des informations telles que la dénomination sociale, le numéro d'identification, le capital, l'adresse du siège social, les dirigeants, l'activité, l'existence éventuelle d'un redressement ou d'une liquidation judiciaires. L'extrait Kbis atteste de l'existence juridique et de la légalité de l'entreprise. C'est le greffier du tribunal de commerce, chargé de la tenue du registre du commerce et des sociétés, qui contrôle les déclarations qui lui sont faites et qui sont reportées sur l'extrait Kbis.

! CES DOCUMENTS SONT OBLIGATOIRES !

Uniquement si vous êtes un organisme de placement collectif merci de nous indiquer :

Numéro d'agrément
Numéro international d'identification des valeurs mobilières
Dénomination de la société de gestion
Adresse de la société de gestion
Ville (société de gestion)
Pays (société de gestion)
Numéro d'agrément de la société de gestion

Organigramme juridique

Si vous faites partie d'un Groupe de sociétés, veuillez nous communiquer un organigramme juridique (modèle en Annexe n°6)

! CE DOCUMENT EST OBLIGATOIRE !



Identification des représentants légaux Personnes physiques du Potentiel Client de Covivio. Si vous êtes un FONDS ou Assimilé, merci de nous communiquer les informations relatives à la

Le ou les Représentants Légaux de votre entité sont des personnes physiques : Directeurs Généraux, Présidents du Directoire, Gérants, Présidents (SAS)

OUI

NON

Si la réponse est NON, reportez-vous directement aux points 89 et suivants

80 Si la réponse est OUI : merci d'identifier ci-dessous les Représentants Légaux

Merci de nous communiquer la pièce d'identité d'au moins un représentant légal



CE DOCUMENT EST OBLIGATOIRE

Nom	Prénom	Date de Naissance	Pays Naissance	Fonction	Pays de résidence	Lien capitalistique avec le Potentiel Client le cas échéant (% de détention)

Identification des représentants légaux Personnes morales du Potentiel Client de Covivio

89 Le ou les représentants légaux de votre entité sont des personnes morales

OUI

NON

Si la réponse est NON, reportez-vous directement aux points 97 et suivants

90 Si la réponse est OUI : merci d'identifier ci-dessous les Représentants Légaux :

Dénomination Sociale	Forme juridique	Numéro d'immatriculation	Adresse complète du siège social : Rue/ Code postal/ Ville / Pays	Dirigeants personnes physiques Si le Représentant légal est lui-même un personne morale, merci de remonter jusqu'au 1er Dirigeant Personne Physique					
				Prénom	Nom	Date de naissance	Pays de naissance	Fonction	Pays de résidence

97 Identification du Bénéficiaire effectif du Potentiel Client

Etes vous une société cotée sur un marché réglementé en France ou dans un état membre de l'UE ?

OUI

NON

En tant que personne morale avez-vous un Bénéficiaire Effectif personne physique ?

C'est le cas, si une personne physique détient directement ou indirectement ou a vocation à détenir plus de 25% du capital et/ou des droits de vote de votre entité ou si une personne physique dispose du pouvoir de nommer ou de révoquer la majorité des membres des organes de d'administration, de gestion, de direction ou de surveillance de votre entité.

Si la réponse est OUI, reportez vous directement aux points 113 et suivants
Si la réponse est NON, reportez vous directement aux points 113 et suivants

Merci de nous communiquer un organigramme de détention permettant d'identifier le Bénéficiaire Effectif de votre entité selon le modèle en Annexe n° 6



CE DOCUMENT EST OBLIGATOIRE



101 Identifiez-ci-dessous le ou les Bénéficiaires Effectifs :

Prénom	Nom	Date de Naissance	% du capital	% des droits de vote

Personnes Politiquement Exposées

Personnes Politiquement Exposées parmi les Bénéficiaires Effectifs, leurs proches ou personnes étroitement associées (cf. définitions Annexes n° 1 et 2)

OUI

NON

111 Un ou plusieurs Bénéficiaires Effectifs mentionnés au point 101 de votre société sont des Personnes Politiquement Exposées (cf. définition Annexe n°1)

112 Un ou plusieurs proches ou personnes étroitement associée au(x) Bénéficiaire(s) Effectif(s) sont des Personnes Politiquement Exposées (cf. définition Annexe n°2)



113	Personnes Politiquement Exposées parmi les Représentants Légalx, leurs proches ou personne étroitement associées (cf. définitions Annexes n° 1 et 2)	OUI	NON
114	Un ou plusieurs Représentant légalx mentionnés aux points 80 ou au point 90 de votre société sont des Personnes Politiquement Exposées (cf. définition Annexe n°1)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
115	Un ou plusieurs proches ou personnes étroitement associées au(x) Représentants Légalx sont des Personnes Politiquement Exposées (cf. définition Annexe n°2)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Merci d'indiquer l'identité des Personnes Politiquement Exposées :

Nom	Prénom	Date de Naissance	Lien avec le Potentiel Client	Pays de résidence	Précisez dans le cas des proches ou des personnes étroitement associées *

* Ex : conjoint, partenaire d'affaires ...

124 Uniquement si vous êtes une société cotée sur un marché réglementé en France ou dans un état membre de l'UE

Quelle est votre autorité de tutelle (ex: AMF en France)

126 Remarques/Commentaires

Vous pouvez nous apporter ici toute information complémentaire que vous jugerez nécessaire

Information sur le traitement des données à caractère personnel

- Responsable du traitement : Covivio SA, conjointement avec ses sociétés contrôlées au sens de l'article L. 233-3 du Code de Commerce
- Destinataires des données : le personnel habilité du Groupe Covivio (Covivio SA et ses filiales), des prestataires dûment habilités pour lesquels Covivio s'assure qu'ils présentent une politique de sécurité et de confidentialité conformes à la réglementation, d'autorités administratives ou judiciaires compétentes
- Data Protection Officer : dpo@covivio.fr
- Finalités du traitement : respect des obligations légales et/ou réglementaires, nationales et/ou européennes de Covivio.
- Durée de conservation des données : 5 ans après cessation de toute relation d'affaires avec Covivio.
- Vous disposez d'un droit d'accès à vos données, de rectification et de portabilité de celles-ci.
- Vous disposez du droit de demander l'effacement des données vous concernant ou une limitation de leur traitement, ainsi que du droit de vous opposer au traitement de ces données. Votre demande sera étudiée au regard des dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Vous pouvez formuler toute demande à l'adresse suivante : dpo@covivio.fr.
- Vous avez la possibilité d'introduire une réclamation auprès d'une autorité de contrôle.



Déclaration sur l'honneur

S'il s'agit d'une déclaration initiale	S'il s'agit d'une déclaration actualisée
<p>J'atteste de l'exactitude des informations reportées dans la présente fiche et dans ses annexes et certifie avoir pris connaissance des informations liées au traitement des données à caractère personnel.</p> <p>Le Déclarant dûment habilité*</p> <p>Prénom <input type="text"/></p> <p>Nom <input type="text"/></p> <p>Fonction <input type="text"/></p> <p>Date <input type="text"/> </p> <p>Signature <input type="text"/></p>	<p>Les informations mentionnées dans la fiche "Volet Potentiel Client" ont évolué</p> <p style="text-align: center;">OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/></p> <p>Si vous avez répondu OUI, merci de nous communiquer cette fiche actualisée accompagnée des justificatifs nécessaires afin de justifier de ces évolutions. CES DOCUMENTS SONT OBLIGATOIRES </p> <p>J'atteste de l'exactitude des informations actualisées reportées dans la présente fiche et dans ses annexes et certifie avoir pris connaissance des informations liées au traitement des données à caractère personnel.</p> <p>Le Déclarant dûment habilité *</p> <p>Prénom <input type="text"/></p> <p>Nom <input type="text"/></p> <p>Fonction <input type="text"/></p> <p>Date <input type="text"/> </p> <p>Signature <input type="text"/></p>
<p>*Il doit s'agir du Potentiel Client personne physique, du Dirigeant figurant sur le Kbis ou de toute autre personne habilitée à condition qu'elle justifie de ses pouvoirs.</p>	

Définitions et annexes

Annexe 1. Personnes politiquement exposées	Annexe 2. Proches ou personnes étroitement associées
---	---

Personne Politiquement Exposée : *personne exposée à des risques particuliers en raison de ses fonctions est une personne qui exerce ou a cessé d'exercer depuis moins d'un an l'une des fonctions suivantes :*

- 1° Chef d'Etat, chef de gouvernement, membre d'un gouvernement national ou de la Commission européenne ;
- 2° Membre d'une assemblée parlementaire nationale ou du Parlement européen, membre de l'organe dirigeant d'un parti ou groupement politique soumis aux dispositions de la loi n° 88-227 du 11 mars 1988 ou d'un parti ou groupement politique étranger ;
- 3° Membre d'une cour suprême, d'une cour constitutionnelle ou d'une autre haute juridiction dont les décisions ne sont pas, sauf circonstances exceptionnelles, susceptibles de recours ;
- 4° Membre d'une cour des comptes ;
- 5° Dirigeant ou membre de l'organe de direction d'une banque centrale ;
- 6° Ambassadeur ou chargé d'affaires ;
- 7° Officier général ou officier supérieur assurant le commandement d'une armée ;
- 8° Membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'une entreprise publique ;
- 9° Directeur, directeur adjoint, membres du conseil d'une organisation internationale créée par un traité, ou une personne qui occupe une position équivalente en son sein.

- Les personnes concernées :** *membres directs de la famille ou personnes connues pour être étroitement associées au Potentiel Client identifié comme PPE :*
- 1 - Le conjoint ou le concubin notoire
 - 2 - Le partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou par un contrat de partenariat enregistré en vertu d'une loi étrangère
 - 3 - En ligne directe, les ascendants, descendants et alliés, au premier degré, ainsi que leur conjoint, leur partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou par un contrat de partenariat enregistré en vertu d'une loi étrangère
 - 4 - Toute personne physique connue comme entretenant des liens d'affaires étroits avec ce Potentiel Client

Annexe n°3. Numéro SIREN	Annexe n°4. K bis
---------------------------------	--------------------------

Ou équivalent pour les sociétés non françaises : le numéro SIREN est un numéro à 8 chiffres délivré aux entreprises françaises lors de leur inscription au Registre du Commerce et des Sociétés.

Pour les entreprises françaises, l'extrait Kbis fournit les informations essentielles telles que la dénomination sociale, le numéro d'identification, le capital, l'adresse du siège social, les dirigeants, l'activité, l'existence éventuelle d'un redressement ou d'une liquidation judiciaires. L'extrait Kbis atteste de l'existence juridique et de la légalité de l'entreprise. C'est le greffier du tribunal de commerce, chargé de la tenue du registre du commerce et des sociétés, qui contrôle les déclarations qui lui sont faites et qui sont reportées sur l'extrait Kbis.



Annexe n°5. Liste des pays à risque établie par la Commissions Européenne au sens de la LCB-FT, des territoires non coopératifs établis par l'Etat français et Pays soumis à mesures restrictives par l'Etat français		Annexe n°6. Modèle d'organigramme
<p>Pays à risque :</p> <p>ANGUILLA AFGHANISTAN SAMOA AMERICAINES BAHAMAS BOTSWANA COREE DU NORD ÉTHIOPIE FIDJI GHANA GUAM IRAN IRAQ LIBYE NIGERIA</p>	<p>NIGERIA OMAN PAKISTAN PANAMA PORTO RICO SAMOA AMERICAINES ARABIE SAOUDITE SEYCHELLES SRI LANKA SYRIE TRINITE-ET-TOBAGO TUNISIE ÎLES VIERGES AMERICAINES ÎLES VIERGES BRITANNIQUES VANUATU YEMEN</p> <p>Mesures restrictives :</p> <p>BIELORUSSIE ☐ BIRMANIE / MYANMAR ☐ BURUNDI ☐ CONGO (RDC) COREE DU NORD EGYPTE ERYTHREE GUINEE-BISSAU GUINEE IRAN ☐ IRAK ☐ LIBAN LIBYE ☐ MACEDOINE MALI REPUBLIQUE CENTRAFRICAINE</p> <p>RUSSIE ☐ SOMALIE ☐ SOUDAN SOUDAN DU SUD SYRIE ☐ TRANSNISTRIE TUNISIE UKRAINE ☐ VENEZUELA YEMEN ☐ ZIMBABWE</p>	<p>ci-après accompagné d'une copie de sa pièce d'identité (CNI ou Passeport) :</p> <p>MODELE</p> <p>Exemple (1 action = 1 droit de vote)</p> <pre> graph TD AC[Actionnaire C Nom :] -- 40% --> AA[Actionnaire A Nom :] AB[Actionnaire B] -- 45% --> C[Client] AC -- 60% --> BE[BÉNÉFICIAIRE EFFECTIF Personne physique Actionnaire A] BE -- 50% --> C </pre> <p>Bénéficiaire effectif : 60% x 50% = 30% (soit >25%)</p>