CONTRAT DE RESERVATION RESIDENCES DU STILETTO

Entre :

La Société dénommée **TERRASSES DU STILETTO**, Société civile de construction vente au capital de 1000 €, dont le siège est à AFA (20167), zone industrielle de Baleone Mezzavia, identifiée au SIREN sous le numéro 814629960 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de AJACCIO.

Représentée par Monsieur Serge TRESCAZES, habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs que lui a consenti Monsieur Patrick ROCCA gérant de ladite société.

Ci-après dénommée le **"RESERVANT"**

D'UNE PART

Et :

Nom :……... Nom de jeune fille : ……

Prénoms :…….....

Date de naissance……..…….. Lieu de naissance : ……

Profession : ……..…… Nationalité : …….. (*pour les étrangers, joindre une copie de la carte de résident)*

Adresse :……..…….
……

Code Postal :[__][__][__][__][__] Ville : ……...……..

Téléphone domicile :…….…….
travail : ……..…….……
portable : ……..…….……

E-mail :……...……

☐ **Célibataire** :
☐ avec signature d'un P.A.C.S. en vigueur *(Joindre copie de la déclaration au Greffe du Tribunal)*
☐ avec signature d'un P.A.C.S. dénoncé
☐ **Marié(e)** : Date du mariage : …….……
Commune ……..……Code Postal : [__][__][__][__][__]

☐ Contrat de Mariage *(joindre une copie du contrat)*
Régime adopté : ...……
Nom et résidence du Notaire :……Date :……..…….
☐ Changement de régime matrimonial *(joindre une copie du contrat)*
Régime adopté : ……..……..……
Nom et résidence du Notaire :……...……..…Date : …….
☐ **Divorcé(e) de**
Nom :……..……...Prénoms :……
Jugement du Tribunal de *(ville)* :……..….Date : ……

☐ **Veuf (ve) de** :
Nom : ……..……..Prénoms : ……

CONJOINT – PARTENAIRE – CO-INDIVISAIRE

Nom :……... Nom de jeune fille : ……

Prénoms :…….....

Date de naissance……..…….. Lieu de naissance : ……

Profession :……..…… Nationalité : ……
(*pour les étrangers, joindre une copie de la carte de résident)*

Adresse :……..……
…….

Code Postal :[__][__][__][__][__] Ville : ……..

Téléphone domicile : ……
travail : ……..……..…
portable : ……..…….…….

E-mail :……

☐ **Célibataire** :
☐ avec signature d'un P.A.C.S. en vigueur *(Joindre copie de la déclaration au Greffe du Tribunal)*
☐ avec signature d'un P.A.C.S. dénoncé
☐ **Marié(e)** : Date du mariage : …….……..…
Commune ……..…Code Postal : [__][__][__][__][__]

☐ Contrat de Mariage *(joindre une copie du contrat)*
Régime adopté : ..……..
Nom et résidence du Notaire :……..……Date : ……...
☐ Changement de régime matrimonial *(joindre une copie du contrat)*
Régime adopté : ……..……
Nom et résidence du Notaire :……..……Date : ……..…….
☐ **Divorcé(e) de**
Nom : ……..……..……. Prénoms :……
Jugement du Tribunal de *(ville)* :……..….Date : ……

☐ **Veuf (ve) de** :
Nom : ……..……. Prénoms : ……

Ici présents.

Ci-après dénommé le **"RESERVATAIRE"**

D'AUTRE PART

EXPOSE

Préalablement au contrat de réservation objet des présentes, il est exposé ce qui suit.

SITUATION DU TERRAIN

Le **RESERVANT** a entrepris la construction d'un **ENSEMBLE IMMOBILIER** sur un terrain situé à AJACCIO (CORSE-DU-SUD) 20090 Lieu-dit Stiletto, cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	904	STILETTO	08 ha 00 a 45 ca

ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Les **BIENS** dont la désignation suit sont situés dans l'immeuble dénommé « bâtiment D2 ». Ils sont considérés en 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.

DESIGNATION GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** correspondant au permis de construire obtenu sera composé à son achèvement de :

- 15 bâtiments collectifs en R+4, R+5 et R+6 comportant 929 logements
- 428 emplacements de stationnement extérieurs

REGLEMENT DE COPROPRIETE ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'état descriptif de division et le règlement de copropriété de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** en cours d'édification seront établis par Maître Thomas FORT, notaire à AJACCIO

ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX

Le **RESERVANT** déclare et le **RESERVATAIRE** reconnaît que les travaux ont commencé.

DELAI D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX

Le **RESERVANT** s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments d'équipement nécessaires à l'utilisation des biens vendus soient achevés et livrés au plus tard :

- Pour le **bâtiment D2** : **au 1er trimestre 2025,**

sauf survenance d'un cas de force majeure ou de suspension du délai de livraison.

CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE

Sur l'assiette foncière de l'immeuble dont dépendent les biens objet du présent contrat, le **RESERVANT** a obtenu un premier permis de construire le 29 décembre 2015 sous le numéro PC 02A004 15A0102.

Le **RESERVANT** a déposé une demande d'un nouveau permis de construire le 15/02/2017, qu'il a obtenu le 13 juillet 2017 sous le numéro PC 02A004 17A0009

Ce permis a modifié le plan de masse de l'ensemble immobilier et modifié la hauteur de certains bâtiments qui sont passés en R+5.

Les plans ci-annexés correspondent aux plans du nouveau permis de construire devenu définitif.

CONSISTANCE DE L'IMMEUBLE CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DU BATIMENT

Consistance de la construction projetée

La consistance de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement objet du présent contrat résulte des plans, coupes et élévations qui seront déposés au rang des minutes de l'office notarial.

Caractéristiques techniques du bâtiment

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés ainsi que leur mode d'utilisation s'il y a lieu, ont été précisés dans la notice descriptive qui demeurera ci annexée.

ASSURANCES PRESCRITES PAR
LES ARTICLES L 241-1 ET SUIVANTS DU CODE DES ASSURANCES

I Assurance dommages-ouvrage

En application de l'article L 243-2 du Code des assurances, le **RESERVANT** doit souscrire une assurance "Dommages-Ouvrages".

Ce contrat d'assurance a été souscrit conformément aux dispositions de l'article L 242-1 du Code des assurances, par le **RESERVANT**, tant pour son compte personnel que pour le compte des propriétaires successifs de l'immeuble, lesquels ont la qualité d'assurés.

II Assurance de responsabilité

Conformément aux articles L 241-1 et L 242-2, 2ème alinéa du Code des assurances, le **RESERVANT** a souscrit une assurance couvrant sa responsabilité décennale.

Il s'oblige à transmettre au **RESERVATAIRE** ou au syndic la liste des entreprises et maîtres d'œuvre, comportant les références de leurs contrats d'assurance responsabilité.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **RESERVANT** s'engage à justifier d'une origine de propriété régulière et trentenaire du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier objet du présent contrat.

CECI EXPOSE, il est passé au CONTRAT DE RESERVATION objet des présentes.

CONTRAT DE RESERVATION

CARACTERISTIQUES

I - OBJET

A titre préliminaire à l'acquisition envisagée par le **RESERVATAIRE**, le **RESERVANT** réserve à celui-ci, qui accepte, les **BIENS ET DROITS IMMOBILIERS** ci-après désignés, envisagés dans leur état futur d'achèvement.

DESIGNATION

Appartement

Lot :…… Bâtiment :…… Type :…… Etage :……..……

Nombre de pièces principales :……..……

Surface habitable :……

Surfaces annexes :……

Tel que ce bien figure sur le plan annexé.

Stationnement

Emplacement de stationnement : numéroté..…..……Bâtiment :……..,

Tel que ce(s) bien(s) figure(nt) sur le plan annexé.

Une quote-part de la propriété des parties communes de l'ensemble immobilier sera attaché aux biens objets des présentes conformément aux dispositions de l'article 5 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

II - PRIX

La vente en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de :……..
……..

Taxe à la Valeur Ajoutée incluse au taux de 10%.

Ce prix s'entend T.V.A. incluse au taux actuellement en vigueur.
En cas de variation du taux de la T.V.A. entre la date de ce jour et celle de l'acte authentique de vente, le prix ci-dessus subirait l'indice de cette variation.
De même, si le taux de la T.V.A. venait à être modifié avant l'expiration d'une des périodes d'échelonnement du paiement du prix, l'encaissement correspondant et ceux ultérieurs subiraient cette variation.

III - PAIEMENT DU PRIX

Au cas de réalisation le prix sera payable de la façon suivante :

Les pourcentages et échelonnements appliqués au prix sont les suivants :

- 25 % à la signature (en ce compris le montant versé pour le dépôt de garantie lors du présent contrat),

- 5 % à l'achèvement des terrassements, soit à ce stade d'avancement de l'immeuble un cumul des versements de 30 %.

- 5 % à l'achèvement des fondations, soit à ce stade d'avancement de l'immeuble un cumul des versements de 35%.

- 20 % à l'achèvement des planchers haut du sous-sol, soit à ce stade d'avancement de l'immeuble un cumul des versements de 55%.

- 5 % à l'achèvement des planchers haut du rez-de-chaussée, soit à ce stade d'avancement de l'immeuble un cumul des versements de 60 %.

- 5 % à l'achèvement des derniers planchers haut, soit à ce stade d'avancement de l'immeuble un cumul des versements de 65 %.

- 5 % à la mise hors d'eau, soit à ce stade d'avancement de l'immeuble un cumul des versements de 70 %.

- 15 % à la mise hors d'air, soit à ce stade d'avancement de l'immeuble un cumul des versements de 85 %.

- 10 % à l'achèvement, soit à ce stade d'avancement de l'immeuble un cumul des versements de 95 %.

- 5 % à la livraison, soit à ce stade d'avancement de l'immeuble un cumul des versements de 100 %.

IV - PAIEMENT DES CHARGES ET IMPOTS

L'acquéreur acquittera, à compter de la mise à disposition ou à compter de son entrée dans les lieux, si celle-ci est antérieure, et dans les conditions du règlement de copropriété établi selon les principes d'usage, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus. Il supportera à compter de la même date, tous les impôts, contributions et autres charges afférents à l'immeuble.

V - REALISATION DE LA VENTE

Le **RESERVANT** notifiera au **RESERVATAIRE,** un mois au moins avant la signature de l'acte authentique de vente, le projet de cet acte.

Cet acte sera reçu par Maître Thomas FORT, Notaire à AJACCIO 3 cours Général Leclerc.

Le **RESERVANT** convoquera le **RESERVATAIRE** dans un délai qui ne sera pas inférieur à huit jours, par simple lettre recommandée. En cas de pluralité d'acquéreurs, les convocations seront valablement envoyées à l'un d'eux.

Le **RESERVATAIRE** peut toutefois demander que l'acte de vente soit signé, quand bien même le **RESERVANT** ne lui aurait pas encore notifié le projet d'acte de vente.

Faute par le **RESERVATAIRE** d'avoir signé à la date fixée par le **RESERVANT** et sauf résiliation amiable, sommation sera faite au **RESERVATAIRE** huit (8) jours à l'avance, à se présenter à jour et heure fixes devant le notaire ci-dessus désigné ; le défaut de régularisation de l'acte rendant au **RESERVANT** pleine et entière liberté.

VI - DEPOT DE GARANTIE

En considération de la présente réservation, et en contrepartie du préjudice qui pourrait en résulter pour le **RESERVANT,** en cas de non signature de la vente en état futur d'achèvement par le seul fait du **RESERVATAIRE,** dans le délai ci-dessus fixé, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, et notamment par suite de la perte qu'il éprouverait du fait de l'obligation dans laquelle il se trouverait de rechercher un nouvel acquéreur, les parties conviennent de fixer le montant du dépôt de garantie à la somme de……. .

Le **RESERVATAIRE** déposera au plus tard dans les sept jours à compter des présentes à la comptabilité du Notaire chargé d'établir l'acte de vente, ledit montant par le biais d'un virement bancaire sur le compte de l'office notarial dont les références sont les suivantes :

Banque	Titulaire	IBAN	BIC
Caisse des Dépôts & Consignations	SCP Ph ROMBALDI T FORT D BARTOLI	FR61 4003 1000 0100 0016 7977 H46	CDCG FR PP

En cas de non versement de cette somme dans un délai de 7 jours à compter des présentes, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues si bon semble au **RESERVANT**.

Le **RESERVATAIRE** s'oblige à adresser au **RESERVANT** une copie de l'ordre de virement adressé.

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, restera au compte du **RESERVATAIRE** jusqu'à la régularisation de l'acte authentique de vente.

Lors de la passation de l'acte authentique, elle sera imputée sur la partie du prix payée comptant.

En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes tel que prévu par l'article 1590 du Code civil permettant aux parties de se départir de leur engagement.

Le **RESERVATAIRE** ne pourra recouvrer la somme versée, sous déduction des frais, débours et honoraires pouvant être dus au rédacteur des présentes, que s'il justifie de la non-réalisation, hors sa responsabilité telle qu'elle est indiquée au premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil, de l'une ou l'autre des conditions suspensives énoncées aux présentes.

En cas de non réalisation des présentes par la faute du **RESERVATAIRE**, et conformément aux dispositions de l'article 1960 du Code civil, le séquestre ne pourra remettre les fonds au **RESERVANT** que du consentement de toutes les parties ou en exécution d'une décision judiciaire devenue définitive.

(rayer le paragraphe si inutile)

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

Le **RESERVATAIRE** déclare avoir été informé des dispositions des articles L 312-1 à L 312-36 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 suivantes :

1°) - Soumission du contrat de réservation à la condition suspensive d'octroi d'un ou plusieurs prêts

Les parties ont convenu entre elles de soumettre les présentes à la condition suspensive de l'obtention d'un ou plusieurs prêts, le prix de la vente devant être payé à l'aide d'un ou de plusieurs prêts, qui ne sont pas encore "obtenus" par le **RESERVATAIRE.**

2°) - Conventions relatives à la réalisation de la condition suspensive d'obtention de prêt(s)

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu, étant observé que dans la suite du présent paragraphe le ou les prêts sollicités seront désignés sous le vocable "les prêts" :

a) Qu'elle sera réalisée par l'obtention d'un ou plusieurs prêts aux conditions suivantes :

- Montant :

- Organismes sollicités :

- Durée :

- Conditions financières :

Le **RESERVATAIRE** s'oblige à justifier auprès du Réservant dans un délai de **30 jours** après la signature du présent contrat, du dépôt de son dossier bancaire auprès de la banque de son choix et **30 jours** après, de l'obtention du financement, soit **60 jours** au total. Dans le cas contraire, le **RESERVANT** serait délié de sa promesse et les présentes seraient alors nulles et non avenues de plein droit.

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.

b) Que ce prêt sera réputé obtenu et la condition suspensive sera réalisée par la remise par la banque au **RESERVATAIRE** de l'offre écrite, telle que prévue aux articles L 313-24 et suivant du Code de la consommation, 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.

c) Mais que "l'obtention" des prêts devra **intervenir au plus tard dans le délai de soixante (60) jours à compter des présentes.**

d) "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 adressée au plus tard dans les cinq jours suivant l'expiration du délai ci-dessus.

e) Renonciation à la condition suspensive :

La condition suspensive instaurée constitue pour le **RESERVATAIRE** un droit acquis dont il se trouve investi du fait des présentes et c'est dans son intérêt que ce droit a été créé.

En conséquence, le **RESERVATAIRE** pourra, s'il le juge à propos, renoncer au bénéfice de cette condition suspensive dès lors que cette renonciation interviendrait avant l'expiration du délai fixé au paragraphe « c) » qui précède à l'issue duquel la condition serait défaillie.

Ou (rayer le paragraphe inutile)

ABSENCE DE RECOURS A UN PRET

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 312-1 à L 312-36 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 aux articles L 312-1 à L 312-36 sus visés.

A cet égard, le **RESERVATAIRE** porte aux présentes sous la forme manuscrite la mention suivante prévue à l'article L 312-17 du Code de la consommation :

"Je reconnais avoir été informé que si, contrairement aux indications portées dans le présent acte, j'ai besoin de recourir néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir du statut protecteur institué par l'article L 312-16 du Code de la consommation".

MENTION MANUSCRITE portée par chacun du ou des RESERVATAIRES

Monsieur

Madame

OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE

Le **RESERVATAIRE** s'oblige :

- A déposer le ou les dossiers de demande de prêts dans le délai d'un mois à compter de la signature des présentes, et à en justifier au **RESERVANT.**

- A effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention du ou des prêts.

- A faciliter l'octroi du ou des prêts en fournissant sans retard tous les renseignements et documents qui pourraient lui être demandés.

- A 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.

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.

En cas de non-obtention du ou des prêts, comme aussi en cas de défaut d'envoi dans le délai prévu de la lettre recommandée ci-dessus, 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".

REPRODUCTION DE TEXTES

Conformément aux dispositions du Code de la construction et plus spécialement des articles ci-après reproduits :

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 2 ans, aucun dépôt ne peut être exigé si le délai excède 2 ans."

Article R 261.29

*"Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du **RESERVATAIRE** dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet, ou chez un notaire. Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou même un ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire".*

Article R 261.30

*"Le **RESERVANT** doit notifier au **RESERVATAIRE** 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 dans le contrat préliminaire ;*

*" **b)** si le prix de vente excède de plus de 5 p. 100 le prix prévisionnel, revisé 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 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 de l'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 **RESERVATAIRE** notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.*

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

Article R 261.15

"Il est restitué dans le délai de trois mois, au déposant si le contrat n'est pas conclu du fait du vendeur, si la condition suspensive prévue par l'article de la loi n° 79 596 du 13 juillet 1979 n'est pas réalisée, ou si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux précisions du contrat préliminaire."

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les requérants font élection de domicile en leur domicile ou siège indiqué en tête des présentes.

DOCUMENTS ANNEXES

Le **RESERVATAIRE** reconnaît avoir reçu :

- Un exemplaire du présent contrat.
- La notice descriptive.
- Un plan masse de l'immeuble et le plan coté des locaux objet des présentes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Le **RESERVANT** par l'effet de ce mandat, sera également autorisé à demander tout modificatif au permis de construire qui pourrait s'avérer nécessaire pour obtenir une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'est pas contestée.

Toutefois, cette demande devrait respecter les règles générales du permis de construire et en particulier, la surface de plancher.

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

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

d) Les pouvoirs résultant du présent article seront conférés au **RESERVANT** dans l'intérêt commun des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le **RESERVANT**. En conséquence, ces pouvoirs seront stipulés irrévocables, ils expireront lors de la délivrance de l'attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'est pas contestée.

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

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

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

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

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

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

TRAVAUX MODIFICATIFS ET COMPLEMENTAIRES

Toute modification est interdite.

Dans le cas où le **RESERVATAIRE**, postérieurement au jour de la vente et avant l'achèvement des travaux, désirerait que des modifications soient apportées à ses locaux privatifs ou que les travaux supplémentaires soient exécutés, ils devront s'adresser au **RESERVANT**, lequel appréciera au cas par cas avec l'architecte ayant la direction des travaux si les modifications demandées sont réalisables et, dans l'affirmative, comme au cas de demande de travaux supplémentaires, il établira en accord avec le **RESERVATAIRE**, la nature des modifications ou travaux supplémentaires.

En tout état de cause, ne pourront jamais être autorisés des travaux qui auraient pour conséquence d'entraîner la non-conformité de l'immeuble avec tous documents et/ou règlement administratifs.

Dans ces conditions, le **RESERVANT** pourra accepter des modifications mineures qui ne nuiront pas à la bonne marche du chantier.

Le **RESERVANT** soumettra au **RESERVATAIRE** le devis de l'entreprise approuvé par l'architecte.

En cas d'acceptation, le devis approuvé par le **RESERVATAIRE** fera l'objet d'un règlement total préalablement à tout commencement des travaux.

Les règlements devront être libellés au nom de la ou des entreprises ou tous autres intervenants.

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

Enfin, l'acceptation du devis par les parties et l'architecte n'emportera pas pour le **RESERVATAIRE** le droit d'accéder au chantier, toute visite de ce dernier ne pouvant avoir lieu qu'avec l'accompagnement d'un représentant de la société dûment mandaté à cet effet.

Par suite de l'exécution des travaux modificatifs ou supplémentaires sus visés, le délai de livraison prévu à l'acte de vente se trouvera annulé et remplacé par celui arrêté entre le **RESERVANT** et le **RESERVATAIRE** lors du lancement desdits travaux.

Néanmoins, les frais de copropriété seront dus à compter de la date à laquelle aura lieu la première livraison d'un appartement voisin n'ayant pas fait l'objet de travaux particuliers, et ce, même si les travaux supplémentaires n'étaient pas achevés à cette date.

Il est précisé qu'en application des dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité des personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs vendus en l'état futur d'achèvement, un contrat de travaux modificatifs peut être établi à la demande du **RESERVATAIRE** entre celui-ci et le **RESERVANT**, sous réserve que le logement faisant l'objet de travaux modificatifs satisfasse aux conditions énumérées par l'article R 111-18-2 dudit Code.

SYNDIC

Le **RESERVANT** maître de l'ouvrage conservera la qualité de syndic provisoire jusqu'à l'achèvement des parties privatives.

Dès cet achèvement, il devra convoquer les copropriétaires en assemblée générale selon les formes et délais légaux à l'effet de nommer un syndic en son remplacement, et ce avec une mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic.

POUVOIRS AU SYNDIC POUR RECEPTIONNER LES PARTIES COMMUNES

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

Il est fait observer que ces pouvoirs ne sont pas donnés au syndic provisoire mais au syndic nommé par la première assemblée générale, à défaut le procès-verbal serait inopposable au syndicat des copropriétaires.

GARANTIES ET ASSURANCES

Garantie des vices

Le **RESERVANT** doit la garantie des vices apparents et des vices cachés au sens et dans les termes des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil, dans les limites fixées au « document d'information ».

Garantie d'achèvement extrinsèque

Le **RESERVANT** rappelle que conformément aux dispositions de l'article L.261-11 du Code de la construction et de l'habitation, la validité du contrat de vente en l'état futur d'achèvement est subordonnée à la condition que soit garanti l'achèvement de l'immeuble vendu ou le remboursement des sommes versées par le **RESERVATAIRE** en cas de résolution prononcée pour défaut d'achèvement.

Il est à cet égard donné ici connaissance au **RESERVATAIRE** des articles suivants du Code de la construction et de l'habitation :

Article R 261-17

"La garantie de l'achèvement de l'immeuble résulte soit de l'existence de conditions propres à l'opération, soit de l'intervention, dans les conditions prévues ci-après, d'une banque, d'un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier, d'une entreprise d'assurance agréée à cet effet ou d'une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi modifiée du 13 mars 1917, ayant pour objet l'organisation du crédit au petit et moyen commerce, à la petite et moyenne industrie.

La garantie de remboursement est donnée par l'un des organismes indiqués à l'alinéa ci-dessus."

Article R 261-21

"La garantie d'achèvement donnée par les établissements indiqués à l'article R.261-17 prend la forme :

a) - Soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au vendeur ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Cette convention doit stipuler au profit de l'acquéreur ou sous-acquéreur le droit d'en exiger l'exécution ;

b) Soit d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'acquéreur, solidairement avec le vendeur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Les versements effectués par les établissements garants au titres des a) et b) ci-dessus sont réputés faits dans l'intérêt de la masse des créanciers."

Article R 261-24

"La garantie d'achèvement ou de remboursement prend fin à l'achèvement de l'immeuble, tel que défini à l'article R. 261-1*. Cet achèvement résulte de la constatation qui en est faite soit par une personne désignée dans les conditions prévues à l'article* R. 261-2*, soit par un organisme de contrôle indépendant ou un homme de l'art. Lorsque le vendeur assure lui-même la maîtrise d'œuvre, la constatation est faite par un organisme de contrôle indépendant."*

"La personne qui constate l'achèvement remet au vendeur une attestation d'achèvement en trois exemplaires originaux, établie conformément à un modèle défini par arrêté du ministre chargé du logement. Le vendeur remet l'un des trois exemplaires de cette attestation à l'organisme garant mentionné à l'article R 261-17 et un autre au notaire chargé de la vente."

Le **RESERVANT** s'engage à justifier de l'obtention d'une garantie financière d'achèvement extrinsèque avant la signature de l'acte authentique de vente.

Assurance contre l'incendie

Le **RESERVANT** déclare que l'immeuble sera assuré contre l'incendie dans les conditions prévues au règlement de copropriété dès sa mise hors d'eau.

Cette police d'assurance incendie devra être continuée ou résiliée par le syndicat des copropriétaires selon les termes du contrat.

CONDITIONS GENERALES

A/ - Absence de garantie de contenance du terrain

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

Toutefois, dans le cas où il existe ou viendrait à exister des jardins ou jardinets affectés à la jouissance exclusive et privative des propriétaires d'appartements ou de locaux sis en rez-de-chaussée, la contenance de ces jardins ou jardinets est garantie avec une marge de tolérance de 10 %.

B/ - Servitudes

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

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

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

C/ - Contrats d'abonnements

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

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

D/ - Impôts

Les impôts et contributions de toute nature auxquels donneront lieu les biens vendus seront à la charge du **RESERVATAIRE** à compter de la date à laquelle, le **RESERVANT** lui aura notifié que les locaux sont mis à sa disposition.

E/ - Assurances

Le **RESERVANT** sera tenu, à compter de la mise hors d'eau et jusqu'à la mise des locaux à la disposition du **RESERVATAIRE** ainsi qu'il est dit ci-après**,** d'assurer l'ensemble immobilier contre l'incendie, les explosions, et les dégâts des eaux, pour une somme égale à sa valeur vénale.

Le syndicat des copropriétaires devra continuer les polices d'assurances contractées par le **RESERVANT.**

Au cas où le syndicat cesserait d'assurer l'immeuble contre l'incendie, ou ne l'assurerait plus que pour une somme inférieure à sa valeur vénale, le **RESERVATAIRE** devrait, tant que les causes de la vente seront dues, contracter une assurance de façon à ce que son local soit assuré contre l'incendie pour une somme égale à sa valeur de reconstruction à neuf.

F/ - Frais et émoluments

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

CONDITIONS PARTICULIERES

A/ - Règlement de copropriété

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

B/ - Paiement des charges de copropriété :

Le **RESERVATAIRE** supportera sa quote-part dans les charges de copropriété à compter de la date à laquelle le **RESERVANT** lui aura notifié que les locaux vendus sont mis à sa disposition.

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

C/ - Visite du chantier

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

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

D/ - Commercialisation du programme - Affichage

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

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état sera établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

La commune d'AJACCIO est située dans un secteur à risque d'incendies, l'ensemble immobilier est dans la zone Aléa faible.

Le **RESERVATAIRE** s'oblige à faire son affaire personnelle de la situation de l'immeuble au regard des plans de prévention des risques naturels, technologiques, miniers et sismiques.

FACULTE DE RETRACTATION

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

A cet effet, le présent acte avec ses annexes lui sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification, l'**ACQUEREUR** pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

A cet égard, le **VENDEUR** constitue pour son mandataire l'Office Notarial 3 cours Général Leclerc à AJACCIO aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

Il est ici précisé à l'**ACQUEREUR** que :

- dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci sera considérée comme définitive.
- en vertu de l'article 642 du Code de procédure civile, le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant,
- en cas de pluralité d'acquéreurs, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement résolution des présentes.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, si aucun versement ne peut intervenir directement entre les parties pendant le délai de rétractation, l'alinéa deuxième dudit article dispose que :

« lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat de 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. »

ENVOI ÉLECTRONIQUE

L'**ACQUEREUR** donne son accord pour que la notification des présentes lui permettant d'exercer son droit de rétractation lui soit faite par lettre recommandée par courrier électronique, et ce conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil, à l'adresse suivante :

……..@.....

……..@.....

……..@.....

L'**ACQUEREUR** donne son accord pour que l'Office Notarial en charge de la promotion immobilière lui envoie une lettre recommandée électronique lors de la notification de son projet d'acte d'acquisition et ce conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil.

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

Il s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement ou de toute interruption de celles-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées).

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 un **ACQUEREUR** au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

En cas de pluralité d'acquéreurs, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux.

PRECISIONS	
Pluralité d'acquéreurs non mariés	Notification à chacun d'eux et la rétractation d'un seul des acquéreurs implique l'impossibilité de réaliser la vente
Acquéreurs sous régime de la communauté (les deux ont signé l'avant-contrat)	Notification à chacun des époux et la rétractation d'un seul des acquéreurs implique l'impossibilité de réaliser la vente.
Acquéreur sous régime de la communauté (un seul a signé l'avant-contrat)	Notification à ce seul époux et lui seul peut exercer la faculté de rétractation. Si non-rétractation et si son conjoint devait intervenir à l'acte authentique, il faudra purger pour lui seul le délai de rétractation.
Acquéreurs sous régime de la séparation de biens (les deux ont signé l'avant-contrat)	Notification à chacun des époux et la rétractation d'un seul des acquéreurs implique l'impossibilité de réaliser la vente.
Acquéreur sous régime de la séparation de biens (un seul a signé l'avant-contrat)	Notification à ce seul époux et lui seul peut exercer la faculté de rétractation.

Le tout sauf pouvoir réciproque donné par les acquéreurs aux présentes pour que la signature de l'un seul emporte accusé de réception des deux.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés par ……. titulaire d'un mandat donné par le réservant.

En conséquence, le réservant qui en aura seul la charge, s'engage à lui verser directement la rémunération prévue au mandat une fois que la vente sera définitivement conclue.

Etant ici précisé que le montant de la négociation est inclus dans le prix indiqué ci-dessus.

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. Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION DU VENDEUR

Le **RESERVANT** déclare avoir porté à la connaissance du **RESERVATAIRE**, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente, l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **RESERVANT** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par sa responsabilité avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du **RESERVATAIRE**.

Pour le RESERVANT :
FAIT à
Le

le RESERVATAIRE :
FAIT à
Le

En un seul exemplaire qui, d'un commun accord, reste en la garde et possession de l'Office Notarial 3 cours Général Leclerc à AJACCIO qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils, étant précisé qu'une copie sera sans délai remise ou adressée au **RESERVATAIRE** en application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Les présentes comprenant :
- dix-huit pages
- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul