

ENTRE LES SOUSSIGNES

EST ETABLI LE PRESENT CONTRAT DE RESERVATION.

1) - **MARGUERITE**, société de construction vente au capital de 1 000,00 euros ayant son siège social au 3 rue des Arts et Métiers, Dillon Stade, 97200 Fort de France immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Fort de France sous le N°891 647 406.

Représentée par Monsieur MARIE-JOSEPH Pierre, Marie, Christophe et Monsieur RODRIGUE-PADERNA Thomas, Alexis, Ernest ses gérants.

Ci-après dénommée le "RESERVANT" , D'UNE PART

2)

NOM :

PRENOMS :

DATE DE NAISSANCE :

LIEU DE NAISSANCE :

PROFESSION :

DOMICILE :

TEL :

PORTABLE :

E-MAIL :

Ci-après dénommé le "RESERVATAIRE, D'AUTRE PART

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

EXPOSE

Le RESERVANT se propose de réaliser l'opération de construction Résidence MARGUERITE pour laquelle un permis de construire a été obtenu par la société SCCV MARGUERITE pour la construction d'un bâtiment accueillant un total de 24 logements délivré par Monsieur le maire de la Commune de Schoelcher, le 05/10/2021 sous le numéro 972229 21BR005, autorisant la construction sur la parcelle ci-après visées. Le RESERVATAIRE s'est déclaré intéressé et a souhaité que lui soit consentie la réservation ci-après spécifiée dans la résidence « MARGUERITE ».

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

En outre le RESERVANT entend se réserver le droit de ne pas donner suite à ce projet si la commercialisation est insuffisante et ne permet pas d'obtenir le financement d'accompagnement de l'opération.

SITUATION DU TERRAIN

Le **RESERVANT** va entreprendre la construction de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** sur les parcelles cadastrées M487 et M16 d'une surface de 1 108 M² pour la première parcelle et de 1420 pour la seconde parcelle. Lesdites parcelles sont situées au n°5 Hameau de l'Anse Gouraud sur la Commune de Schoelcher.

ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Les **BIENS** dont la désignation suit, 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

La Résidence « MARGUERITE » comportera à son achèvement :

- Le Bâtiment comportant 24 logements de type deux pièces, répartis sur 3 niveaux du RDC au R+2 et desservis par un ascenseur et un escalier,
- 36 places de stationnement privatives
- 17 places communes
- Un local à poubelle

REGLEMENT DE COPROPRIETE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'états descriptifs de division et le règlement de copropriété de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER « RESIDENCE MARGUERITE »** seront établis par l'Office notarial DUVAL située au 31 rue Moreau de Jonnes, 97200 Fort de France.

DELAI PREVISIONNEL DE LIVRAISON

Le délai prévisionnel d'exécution des travaux de la résidence « **MARGUERITE** » est de 18 mois à compter de l'ouverture du chantier. La livraison est prévue au 1^{er} trimestre 2026, sauf causes légitimes de suspension de délai.

CAUSES LEGITIMES DE SUSPENSION DE DELAI :

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

- intempéries prises en compte par les Chambres Syndicales Industrielles du Bâtiment ou la Caisse du Bâtiment et des Travaux Publics, empêchant les travaux ou l'exécution des "Voies et Réseaux Divers" (V.R.D) selon la réglementation des chantiers du bâtiment.
- grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs.
- retard résultant de la liquidation des biens, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets).
- retard provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par la Société vendeuse à l'acquéreur, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'Œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant).
- retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une

entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci.

- retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation.

- injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au vendeur.

- troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier.

- retards imputables aux compagnies concessionnaires (E.D.F. - P.T.T. - Compagnie des Eaux, etc.). Le RESERVANT s'engage à faire diligence auprès de tous les concessionnaires avant la fin des fondations, en s'acquittant de tous les contrats avec les dits concessionnaires, à savoir, EDF, SGDE, FT

- retards de paiement de l'acquéreur tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le vendeur aurait accepté de réaliser.

- les épidémies, infections endémiques et pandémies, ainsi que les conséquences en découlant ou découlant des mesures prises pour les endiguer, y compris notamment les troubles et retards sur l'exécution des travaux, l'approvisionnement en matériaux, l'obtention des diverses autorisations administratives ou les opérations nécessaires à la livraison,

Ces différentes circonstances auraient pour effet de retarder la livraison du bien vendu d'un temps égal au retard constaté sur le chantier.

Dans un tel cas, la justification de la survenance de l'une de ces circonstances sera apportée par le RESERVANT au RESERVATAIRE par une lettre du Maître d'Œuvre.

DATE A COMPTER DE LAQUELLE LA VENTE POURRA ETRE CONCLUE :

La date à compter de laquelle la vente pourra être conclue est le 31 Mars 2024

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 objet du présent contrat résulte des plans, coupes et élévations qui seront déposés au rang des minutes de l'Office Notarial ci-dessus désigné.

Caractéristiques techniques prévisionnelles de la construction

A titre prévisionnel, la nature et la qualité des matériaux et les éléments d'équipement privatifs et collectifs sont indiqués dans la notice descriptive dont un exemplaire signé par les parties est demeuré annexé aux présentes.

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** souscritra auprès d'une compagnie notoirement solvable une assurance "Dommages-Ouvrages".

Ce contrat d'assurance sera 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 auront la qualité d'assurés.

II - Assurance de responsabilité

Le **RESERVANT** déclare que, conformément aux articles L 241-1 et L 242-2, 2ème alinéa du Code des assurances, il sera couvert, en ce qui concerne sa responsabilité décennale, par une assurance qui sera souscrite auprès d'une compagnie notoirement solvable, par contrat de "Responsabilité décennale des Constructeurs non réalisateurs".

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 trentenaire de la parcelle de terre ci-dessus désignée.

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

C O N T R A T D E R E S E R V A T I O N

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

- Dans le bâtiment de la résidence « **MARGUERITE** », l'appartement numéro .
Un appartement de type **T 2 ou T3 (faire un choix entre les deux types)**, portant le numéro....., situé au R+.....composé :
.....
- la ou les places de stationnement suivantes :

SURFACE HABITABLE

La surface habitable approximative sera de..... m², la surface de la varangue sera de.....

II - PRIX

Le prix prévisionnel des biens réservés est de€, TVA incluse au taux de 8,5 % 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.

En l'état de l'étude du projet de construction, il s'agit là d'un prix prévisionnel.

Ce prix prévisionnel a été établi ce jour en fonction des éléments actuels de calcul du prix de la construction. Il sera révisé selon les dispositions impératives des articles L 261-11-1 et R 261-15 du Code de la construction et de l'habitation. Le prix sera ainsi révisé dans la limite de 70 % de la variation de l'indice BT 01, indice national du bâtiment, publié mensuellement au Journal officiel par le ministre chargé de la construction et de l'habitation, l'indice de base étant le dernier indice publié au jour de la signature du contrat.

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 :

- 20% à la signature de l'acte de vente
- 15% à l'achèvement des fondations,
- 20 % à l'achèvement du plancher haut du rez-de-chaussée,
- 10 % à l'achèvement des murs extérieurs,
- 5 % à la mise hors d'eau,
- 20 % aux menuiseries extérieures posées,
- 5 % à l'achèvement de la construction,
- 5 % à la remise des clefs,

La fraction du prix de vente exigible à la signature de l'acte de vente sera déterminée en fonction de l'avancement des travaux à la signature du dit acte, conformément au tableau ci-dessus.

Le solde du prix stipulé payable après la signature de l'acte de vente sera exigible par fractions

conformément au tableau ci-dessus.

Il est précisé que le prix ne comprend pas :

- Les frais d'actes notariés de vente, y compris les frais de publicité foncière.
- Les frais et charges des prêts sollicités par les Réservataires.
- Les frais de travaux supplémentaires par rapport aux prévisions de la réservation qui seraient demandés par le Réservataire.
- 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 de copropriété de l'immeuble à compter de la date à laquelle il aura été notifié au Réservataire que les locaux sont mis à disposition.

Le prix sera payable conformément aux stipulations ci-dessus.

Tout retard dans le paiement d'un terme entraînerait une pénalité de 1 % par mois de retard appliquée au montant de la somme non réglée à bonne échéance.

Les règlements devront être effectués dans le délai de **14 jours** suivant l'envoi de chaque attestation d'avancement des travaux établie dans les conditions qui seront précisées dans l'acte de vente.

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 LEVALOIS-BAZER Christelle, Notaire Associé de la Société ayant pour raison sociale « **SAS OFFICE NOTARIAL DUVAL** », titulaire d'un office notarial, dont le siège est à 97200 FORT DE FRANCE 31 Rue Moreau de Jonnes,, au plus tard dans les deux mois de la notification.

Contact :

Maître LEVALOIS-BAZER Christelle, Notaire

Email : c.levalois.97202@notaires.fr

Tel : : 0596.72.58.12

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** effectuera immédiatement à la suite des présentes un virement sur le compte de l'Office notarial sus dénommé dont les coordonnées bancaires sont les suivantes :

| | | | | | | | | | | |
|--|---|--------------|--------------|--------------|---------|-------|-------|-------------|----|----|
|  | Relevé d'Identité Bancaire | la | | | | | | | | |
|  | Relevé d'Identité Bancaire DGFiP MARTINIQUE JARDIN DESCLIEUX BP 654-655 97263 FORT DE FRANCE CEDEX | à | | | | | | | | |
| Cadre réservé au destinataire du relevé | Domiciliation : SIEGE SOCIAL | la | | | | | | | | |
| DUVAL OFFICE NOTARIAL NOTAIRE 31 RUE MOREAU DE JONNES 97200 FORT DE FRANCE | <table border="1"><tr><td>Code Banque</td><td>Code Guichet</td><td>N° de compte</td><td>Clé RIB</td></tr><tr><td>40031</td><td>00001</td><td>0000202774F</td><td>56</td></tr></table> | Code Banque | Code Guichet | N° de compte | Clé RIB | 40031 | 00001 | 0000202774F | 56 | le |
| Code Banque | Code Guichet | N° de compte | Clé RIB | | | | | | | |
| 40031 | 00001 | 0000202774F | 56 | | | | | | | |
| <small>Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à tous titulaires ou bénéficiaires agréés à faire inscrire des opérations à leur compte courants, passants ou mandataires. Sa conservation vous garantit le bon engagement des distributeurs en cas de suite des réclamations pour erreur ou retard d'impression.</small> | Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN) FR6340031000010000202774F56 Identifiant International de la banque (BIC) CDCGFRPPXXX | | | | | | | | | |

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 à l'article 1178 du Code civil, de l'une ou l'autre des conditions suspensives énoncées aux présentes.

Dans le cas contraire, cette somme restera acquise de plein droit au **RESERVANT** sous déduction des frais, débours et honoraires pouvant être dus au rédacteur des présentes.

Le **RESERVATAIRE** autorise dès à présent, et ce irrévocablement, le tiers convenu ci-après déterminé à se libérer de cette somme entre les mains du **RESERVANT**, sous la déduction sus-indiquée, dès constatation faite de son manquement fautif aux obligations résultant des présentes.

Le tiers convenu, dépositaire du dépôt de garantie, mandataire commun des parties, détiendra cette somme de euros pour le compte de qui il appartiendra.

La mission du tiers convenu sera de remettre la somme versée comme il est dit ci-dessus au **RESERVANT** ou au **RESERVATAIRE** selon ce qui est convenu aux termes du présent acte.

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

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

Les parties ont expressément 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 maximum :

- Organismes sollicités :

- Durée minimale :
 - Conditions financières : taux d'intérêt inférieur à % hors assurance
 - Le **RESERVATAIRE** déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :
 - Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi des 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 ces prêts seront considérés comme "obtenus" quand une ou plusieurs offres couvrant le financement prévu auront été remises au **RESERVATAIRE**.
- c) Mais que "l'obtention" des prêts devra intervenir au plus tard dans les jours à compter de la signature du contrat de réservation.
- 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.

OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE

Le **RESERVATAIRE** s'oblige :

- A déposer le ou les dossiers de demande de prêts dans le délai de **15 jours** à compter de la signature des présentes, et à en justifier à première demande du **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".

CONVENTIONS COMPLEMENTAIRES

Il est entendu :

1°) Que le réservataire pourra, à son choix, payer le prix de la vente formant l'objet du présent contrat de réservation :

- Soit en totalité de ses deniers personnels.
- Soit pour partie de ses deniers personnels et, pour le surplus, à l'aide de deniers d'emprunts.

2°) Que la vente ne devra pas cependant être soumise à la condition suspensive d'obtention d'un prêt, instaurée par l'article L 312-16 du Code de la consommation, du fait des modalités de financement auxquelles s'arrêtera finalement le **RESERVATAIRE**.

3°) Que les sommes à provenir des emprunts auxquels le **RESERVATAIRE** déciderait finalement de recourir devraient, lors de la vente, être devenues effectivement et définitivement disponibles au profit du **RESERVATAIRE**, devenu acquéreur.

En conséquence, il est convenu que le **RESERVATAIRE** devra :

1°) Indiquer, au moment où il déclarera vouloir se prévaloir du présent contrat, quel est celui des deux modes de financement ci-dessus indiqués sur lequel il aura porté son choix.

2°) Dans la mesure où il décidera d'acquitter la partie de son prix stipulée payable à terme à l'aide de ses deniers personnels, déclarer à l'acte de vente qu'il entend payer cet élément de son prix sans l'aide d'aucun prêt (qu'il s'agisse d'un paiement direct ou indirect).

3°) Dans la mesure où le **RESERVATAIRE** déciderait de payer une partie de son prix à l'aide de prêts, déclarer à l'acte de vente que tous les prêts auxquels il entend recourir sont obtenus et seront définitivement conclus au moment de la vente.

Si le **RESERVATAIRE** venait à ne pas exécuter, en tout ou en partie, les obligations résultant pour lui des conventions qui précèdent, il ne pourrait se prévaloir du bénéfice du présent contrat de réservation.

REPRODUCTION DE TEXTES

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

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."

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, 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 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 L271-1 du Code de la construction et de l'habitation

Conformément aux dispositions de l'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 premier et troisième alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de dix jours. Les actes mentionnés au présent article indiquent, de manière lisible et compréhensible, les informations relatives aux conditions et aux modalités d'exercice du droit de rétractation ou de réflexion.

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Le **RESERVANT** par l'effet de ce mandat, sera également autorisé à demander tout modificatif au permis de construire qui pourrait s'avérer nécessaire pour 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 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 à l'article 1993 du Code civil.

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

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

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

Le **RESERVATAIRE** autorise dès à présent le **RESERVANT** à modifier les lots dont il restera propriétaire, sans faire appel au concours des autres propriétaires, l'état descriptif de division par la subdivision de lots, à

procéder au détachement des locaux de certains lots pour les adjoindre à d'autres, à la condition que le total des fractions des parties communes et des charges affectées aux lots ainsi nouvellement créés soit égal à la fraction des parties communes et des charges affectées aux lots modifiés et supprimés.

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

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.

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.

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.

Garantie d'achèvement extrinsèque

Le **RESERVANT** rappelle que conformément à 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** déclare qu'il sollicitera une garantie d'achèvement auprès d'une banque ou d'un établissement notoirement solvable.

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 qui pourront 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, 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'assurera 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.

GARANTIE DES VICES, DE PARFAIT ACHEVEMENT DE BON FONCTIONNEMENT ET D'ISOLATION PHONIQUE

TABLEAU RECAPITULATIF DE LA DUREE DES GARANTIES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau des délais pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie.

| Garantie | Délai | Point de départ | Texte |
|--|--------|--|----------------------|
| Vices tôt apparus (avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession) | 1 mois | Le plus tardif des 2 événements : Réception ou expiration du mois suivant la prise de possession | 1642-1 Code civil |

| | | | |
|--|--------|---------------------|--|
| Parfait achèvement | 1 an | Réception | 1792-6 al 2 Code civil |
| Isolation phonique | 1 an | Prise de possession | L111-11 c.c.h |
| Bon fonctionnement éléments d'équipements dissociables | 2 ans | Réception | 1792-3 Code civil |
| Dommages : - compromettant la solidité de l'ouvrage ; - rendant impropre l'ouvrage à sa destination ; - ou bien affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables | 10 ans | Réception | 1646-1, 1792 et 1792-2 Code civil |

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le Notaire informe les parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre, le Notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
- l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
- le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;
- il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;
- il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
- il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le **VENDEUR** s'oblige à supporter, ce qu'il reconnaît, le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur le **BIEN** vendu, la charge de l'élimination des déchets pesant selon l'article 1^{er} de la directive 75/442 de la commission européenne sur « *le producteur des déchets ou la personne physique ou morale qui a les déchets en sa possession* ».

L'article L 541-1 II du Code de l'environnement dispose que :

« Est un déchet au sens de la présente loi tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit ou plus généralement tout bien meuble abandonné ou que son détenteur destine à l'abandon ».

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un état des risques fourni par le RESERVANT et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Le propriétaire, conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, déclare que l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

RISQUES SISMIQUES

Les parties sont informées que l'immeuble objet des présentes se situe dans une zone classée en zone par le décret numéro 91-461 du 14 Mai 1991 relatif à la prévision des risques sismiques, et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par l'arrêté ministériel du 29 Mai 1997

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 le **RESERVATAIRE** étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter.

A cet effet, le présent acte 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, le **RESERVATAIRE** pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

A cet égard, le **RESERVANT** constitue pour son mandataire l'Office Notarial susnommé Immeuble Notex, Lotissement La Plaine Petit Manoir au LAMENTIN (Martinique) aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

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

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. »

| 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. |

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que l'agence..... en vertu d'un mandat de vente portant le numéro indiqué dans les conditions particulières, titulaire de la carte professionnelle délivrée par la Préfecture, les a mis en présence et que sa rémunération à la charge du mandant et comprise dans le prix de vente indiqué (sauf précision contraire indiquée sur la fiche particulière) sera prélevé sur les premiers fonds versés par l'acquéreur.

CONSENTEMENT

Conformément à l'article 1112-1 du code civil, les parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune d'elles reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause. Chacune des parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer. Chacune des parties déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

REMISE DE DOCUMENTS - ANNEXES

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu les documents suivants annexés aux présentes :

- Un exemplaire du présent contrat
- Une notice descriptive
- Un plan masse de l'immeuble et des parkings et le plan coté des locaux objets des présentes.
- Etat des risques

Fait à Schoelcher et signé électroniquement par l'ensemble des Parties, chacune d'elles en conservant un exemplaire original sur un support durable garantissant l'intégrité de l'acte.

LE RESERVANT

LE RESERVATAIRE