

CONTRAT PRELIMINAIRE DE RESERVATION

ENTRE LES SOUSSIGNES,

La SCCV AR GABRIEL, dont le siège social est situé à L'arenas Immeuble Nice 1^{er}, 455, promenade des Anglais 06200 NICE immatriculée au RCS de NICE sous le numéro 982 778 920 représentée par son gérant la société ERCB, elle-même représentée par son gérant, Christophe BOUSQUET dûment habilité aux fins des présentes.

Ci – après dénommée « **LE RESERVANT** »

D'une part,

NOM : Prénoms :
Tél. :
Adresse :
Code Postal : Ville :
Numéro (mobile) : Email :
Nationalité : Date et commune de naissance :

Situation de famille : Célibataire Veuf(ve) PACS Concubins

Marié(e) – Date : Lieu :
Régime matrimonial : Séparation de biens Communauté légale Autre
 Divorcé(e), date de jugement de divorce :

Profession :

Etat civil du conjoint solidaire ou co-RESERVATAIRE solidaire (cocher la case correspondante)

NOM : Prénoms :
Tél. :
Adresse :
Code Postal : Ville :
Numéro (mobile) : Email :
Nationalité : Date et commune de naissance :

Situation de famille : Célibataire Veuf(ve) PACS Concubins

Marié(e) – Date : Lieu :
Régime matrimonial : Séparation de biens Communauté légale Autre
 Divorcé(e), date de jugement de divorce :

Profession :

Ci – après dénommé(s) « **LE RESERVATAIRE** »

D'autre part,

Etant précisé que la présente réservation est consentie au seul RESERVATAIRE mentionné ci-avant. Le RESERVATAIRE ne pourra se substituer une quelconque personne morale ou physique dans le bénéfice des présentes, sans en avoir préalablement demandé et reçu l'autorisation écrite du RESERVANT (1).

Le RESERVANT aura la possibilité de se substituer toute personne morale ou physique dans le bénéfice des présentes.

(1)La substitution devra être demandée dans le délai de TROIS MOIS des présentes.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - EXPOSE

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

Il est précisé par le RESERVANT au RESERVATAIRE que les accords objets des présents se situent dans la phase exploratoire préalable au lancement de l'opération.

Le RESERVANT réalisera l'édification du programme ci-après désigné pour autant que les autorisations de construire seront devenues définitives libérées de tout recours et que le montant des réservations aura atteint 50 % du chiffre d'affaires prévisionnel des logements. Si la SCCV devait ne pas réaliser l'opération, elle notifiera sa décision au réservataire et le dépôt de garantie ci-après visé, lui serait alors intégralement restitué sans indemnité.

ARTICLE 2 - CONTRAT DE RESERVATION

Par le présent contrat, sont réservés au RESERVATAIRE les locaux décrits à l'article 4, envisagés en leur état futur d'achèvement et les droits y attachés, tels qu'ils résultent des caractéristiques techniques ci-après mentionnées et qu'ils existeront et se comporteront après achèvement complet de la construction avec toutes leurs aisances et dépendances, sans exception ni réserve.

Le RESERVATAIRE devra acquitter les droits et taxes, honoraires du notaire et tous les frais entraînés par la vente ainsi que l'ensemble des charges communes afférentes aux lots vendus conformément aux conditions prévues dans le règlement de copropriété dès son entrée en jouissance du bien.

En exécution de la présente réservation, le RESERVANT s'interdit de vendre lesdits locaux à quelque personne que ce soit avant d'avoir offert au RESERVATAIRE de les lui vendre dans les conditions ci-dessous indiquées et avant que le RESERVATAIRE ait pris parti à l'égard de cette offre, selon ce qui est dit à l'article 10.

Le RESERVANT s'oblige à vendre les locaux conformément à la notice descriptive et aux plans. Des modifications peuvent être apportées pour des raisons d'ordre technique ou administrative sous réserve qu'il n'en résulte aucune augmentation de prix, ni dommage sur la qualité des prestations.

Le RESERVANT conservera le droit après la vente de procéder à toute convention de cession de terrain, de servitudes et autres, ainsi qu'à tout dépôt de permis de construire ou d'autorisation administrative nécessaire à la réalisation de l'opération.

Concernant les biens immobiliers désignés à l'article 6, il est expressément convenu qu'une tolérance de surface est admise lors de l'exécution des travaux par rapport aux cotes et surfaces des plans et que les différences de surfaces en moins dans la limite de cette tolérance ne pourront fonder aucune réclamation, étant précisé que ces surfaces seront appréciées globalement pour le bien objet des présentes et non pièce par pièce. Il est convenu que cette tolérance est de 5% de la surface habitable pour les logements et de 10% pour les annexes privatives (terrasses, balcons, loggias, caves...). Mention est ici faite que la contenance des jardins n'est pas garantie.

L'acte de vente sera substitué au présent contrat. En cas de contradiction, les dispositions de l'acte de vente auront effet.

Si la signature de l'acte de vente du présent contrat est conclue à une date ultérieure à l'achèvement du bâtiment, les locaux seront vendus achevés au sens de l'article R.261.1 du Code de la Construction et de l'Habitation

Contrat de réservation – VILLA GABRIEL – Janvier 2024

2.1 Notification électronique

Chaque réservataire accepte que le présent contrat de réservation, ainsi que tout document ayant pour objet les suites du présent contrat, lui soit notifié par envoi recommandé électronique conformément à l'article 93 de la loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique, à l'adresse mail suivante (mentionner une adresse pour chacun des réservataires – Obligatoirement distinctes-) :

Réservataire :

Si accord, adresse mail :.....

Co-réservataire :

Si accord, adresse mail :.....

Le réservataire déclare qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail ci-dessus mentionnée, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le réservant informe le réservataire que l'envoi recommandé de la copie du présent contrat lui sera adressé par la société AR24.

ARTICLE 3 – IMMEUBLE

3.1. Description – Permis de construire

Le **RESERVANT** se propose de réaliser l'édification d'un immeuble à usage d'habitation, sur un terrain situé 13, 15 boulevard Pape Jean XXIII à NICE, cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	IR	408	13 bd Pape Jean XXII	02ha 07 ca

Le permis de construire obtenu le 25 juillet 2023 portant le numéro PC 0608822S0312 est purgé de tout recours.

Il autorise la réalisation d'un ensemble neuf à usage d'habitation en R+6 comprenant 15 logements, 8 stationnements, le tout d'une surface de plancher de 1062.62 m².

3.2. Servitudes et conventions

Conformément à la loi, le RESERVANT conserve, malgré la présente vente, la qualité de "Maître de l'ouvrage" pour permettre le parachèvement de l'immeuble.

A./ Conformément à l'article 5 du décret 67-1166 du 22 décembre 1967, le RESERVATAIRE confère au RESERVANT tous les pouvoirs nécessaires à l'effet de passer les actes de disposition devant affecter les biens et droits vendus et indispensables au parachèvement du bâtiment dont dépendent les locaux faisant l'objet de la présente vente et notamment sans être exhaustif, les pouvoirs suivants :

- Passer les conventions de cour commune ou d'héberge ou relatives à des droits de vue, de passage ou autres, ainsi que les cessions de terrain auxquelles pourraient être subordonnés les permis et autorisations administratives nécessaires à la construction de l'immeuble désigné et décrit dans la notice descriptive générale susvisée.

- Acquérir les mitoyennetés, droits de vue ou passage, réaliser les acquisitions ou échanges de terrain, et, d'une manière générale, toutes acquisitions qui pourraient être nécessaires.

En conséquence, le RESERVANT est investi aux fins ci-dessus indiquées, de tous pouvoirs à l'effet de constituer toutes servitudes passives, accepter toutes servitudes actives, consentir toutes cessions de terrain, procéder à toutes acquisitions ou échanges de terrains nécessaires ou utiles.

Toutefois, il est expressément convenu que les sommes qui pourraient être payées à des tiers pour achat de servitudes, de droit de vue, de droits de passages ou de terrains, seront supportées par le RESERVANT sans augmentation du prix de vente et sans pouvoir être compensées par des sommes dont le RESERVANT serait, en sa qualité de mandataire, redevable envers le RESERVATAIRE.

B./ Déposer toutes demandes et faire toutes démarches nécessaires à l'obtention de tout permis modificatif ou rectificatifs pour l'édification de l'immeuble dont dépendent les BIENS VENDUS.

C./ Modifier, si bon lui semble, l'état descriptif de division et le règlement de copropriété, ainsi que l'affectation des locaux qui pourraient être éventuellement transformés, sous réserve des autorisations administratives nécessaires, soit en locaux professionnels ou commerciaux, soit en locaux mixtes, mais à condition que ce changement d'affectation n'entraîne aucune augmentation dans les droits et charges de la copropriété afférentes aux biens vendus.

D./ Les pouvoirs résultant des paragraphes ci-dessus sont conférés au RESERVANT dans l'intérêt commun des acquéreurs, et en contrepartie des engagements contractés envers eux par le RESERVANT.

3.3. Règlement de copropriété

Cet immeuble sera soumis au statut de la copropriété conformément aux dispositions de la Loi du 10.7.1965 et du Décret n° 67233 du 17.3.1967. Il fera l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété à recevoir par Maître Maître BERDAH, notaire à NICE.

3.4. Achèvement de l'immeuble

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 au **1er trimestre 2026**.

En cas de force majeure ou de cause légitime de suspensions de délai, la période prévue pour la livraison serait différée d'un temps double à celui de l'évènement considéré comme suspension des travaux en raison de ses répercussions sur le déroulement du chantier.

Pour l'application de cette disposition, sont notamment considérés comme causes légitimes de report de délai de livraison, sur la foi de l'attestation établie par le Maître d'œuvre sous sa seule responsabilité, les événements suivants :

- Intempéries au sens de la réglementation des travaux sur les chantiers de 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 des ou de l'une des entreprises, de leur sous-traitant ou fournisseur (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 de leur sous-traitant ou fournisseur (la justification de la défaillance pouvant être fournie par le RESERVANT au RESERVATAIRE, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec 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 RESERVANT.
- Troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier.
- Epidémies ou pandémies amenant tant l'autorité publique que les entreprises participantes directement ou indirectement au chantier à prendre des mesures sanitaires liées à la protection des personnes.
- Retards imputables aux compagnies concessionnaires de fournitures d'énergie et de ressources.
- Difficultés d'approvisionnement dont celles qui résulteraient de vols, dégradation ou acte de vandalisme dont le chantier et les entreprises y intervenant seraient victimes, et à la reprise des dommages ainsi causés.
- 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 RESERVANT aurait accepté de réaliser.

En raison des dangers que présentent un chantier de construction, le RESERVATAIRE s'interdit de pénétrer dans l'enceinte du chantier durant toute la durée des travaux jusqu'à la livraison et renonce à tous recours s'il lui arrivait de passer outre cette interdiction.

3.5. Garantie d'achèvement

La construction de l'immeuble fera l'objet d'une garantie d'achèvement délivrée par la banque désignée par le RESERVANT, suivant les conditions de la Loi du 3.01.1967, du Décret 67.1166 du 22.12.1967 et de l'article 261.17 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE 4 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Les caractéristiques des biens constituant l'objet du présent contrat de réservation sont définies, dans leur état futur d'achèvement, telles qu'elles résultent des documents suivants remis au **RESERVATAIRE** et ci-annexés :

- Plan coté du ou des lots réservés faisant apparaître leur situation dans l'ensemble,
- Notice descriptive sommaire,
- Plan de masse,
- Plan synoptique de stationnement,
- Etat des risques naturels, miniers et technologiques.

Les bâtiments respecteront la Règlementation Thermique RE 2020.

Le RESERVATAIRE pourra en outre consulter en l'Etude de Maître BERDAH, notaire à NICE, toutes les pièces et documents qui y seront déposés.

ARTICLE 5 - NOTAIRES

L'acte de vente sera reçu par Maître BERDAH Notaire susnommé, avec la participation éventuelle du Notaire du RESERVATAIRE.

ARTICLE 6 - DESIGNATION DES LOCAUX

APPARTEMENT

N° de logement :

Nbre de pièces principales :

Surface habitable (m²) :.....

Etage:.....

STATIONNEMENTS

LOT n° :

Type :.....

Localisation:.....

LOT n° :

Type :.....

Localisation :.....

PRIX TTC de l'acquisition

Appartements (somme TTC en lettres) :

Stationnements (somme TTC en lettres) :

TOTAL TTC de l'acquisition
(somme TTC en lettres) :

ARTICLE 7 - PRIX

7.1. Le prix de vente

Le prix de vente ferme et non révisable est fixé TVA comprise, au taux de TVA actuellement en vigueur (20.00%). En cas de variation du taux de TVA, le prix ci-dessus serait modifié en fonction de cette incidence.

7.2. Paiement

Le prix sera payable, conformément à l'article R261-14 du code de la construction et de l'habitation, en fonction de l'état d'avancement des travaux, de telle sorte qu'il ne dépasse pas les modalités suivantes :

	Échéance	Cumulé
au titre du dépôt de garantie selon clause article 9	5%	5%
à la signature de l'acte authentique et du démarrage des travaux	20%	25%
à l'achèvement des fondations	10%	35%
à l'achèvement du plancher bas du sous-sol	10%	45%
à l'achèvement du plancher bas du RDC	10%	55%
à l'achèvement du plancher bas du 1er étage	8%	63%
à la mise hors d'eau	7%	70%
à la mise hors d'air	10%	80%
à l'achèvement du cloisonnement intérieur	10%	90%
A l'achèvement du bâtiment	5%	95%
à la remise des clés	5%	100%

La somme exigible lors de la signature de l'acte notarié de vente sera celle correspondant au stade d'avancement des travaux au jour de la signature.

A partir de cette date, les fractions du prix restant à payer feront l'objet d'appels de fonds de la part du **RESERVANT** adressés directement au **RESERVATAIRE** au fur et à mesure de l'avancement des travaux justifié par des attestations du maître d'œuvre d'exécution.

Les fractions faisant l'objet d'appels de fonds ne portent pas intérêt, mais tout retard de paiement par rapport au délai indiqué dans l'appel de fonds donnera lieu à une indemnité de UN POUR CENT (1%) de la somme exigée par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier et le versement de l'indemnité devant intervenir préalablement à tout autre paiement.

Il est précisé que le prix ne comprend pas :

- les frais d'actes notariés de vente, y compris les frais de timbre et de publicité foncière ;
- les frais du règlement de copropriété et dépôt de pièces au prorata des millièmes des lots réservés.
- les frais et charges de prêts sollicités par le Réservataire ;
- les frais de travaux supplémentaires par rapport aux prévisions de la réservation qui seraient demandés par le Réservataire ;

- les charges de copropriété de l'immeuble mentionnée à l'article 2.1 ci-dessus à compter de la date à laquelle il aura été notifié au Réservataire que les locaux sont mis à sa disposition.

7.3. Financement du prix

Deniers personnels à concurrence de% soit la somme de..... Euros
Deniers empruntés à concurrence de% soit la somme de..... Euros

7.3.1 Recours à un crédit

Montant :€	Nature :	Durée :ans
Organisme / Banque (Nom et adresse) :		
Montant :€	Nature :	Durée :ans
Organisme / Banque (Nom et adresse) :		
Montant :€	Nature :	Durée :ans

Le **RESERVATAIRE** financera son acquisition en partie par ses deniers personnels, et en partie au moyen du ou des prêts mentionnés ci-dessus.

Il s'engage à déposer sa (ou ses) demande(s) de prêts, accompagnées de toutes pièces justificatives à l'instruction de cette ou ces demandes et justifier auprès du RESERVANT en lui adressant une copie de sa (ou ses) acceptation(s) de financement **dans les 30 jours qui suivent la notification et l'envoi du contrat.**

Il devra lui adresser une copie de son offre (ou ses offres) de **prêt(s) signée(s) dans un délai de 60 jours** à compter de la notification de son contrat.

Le **RESERVATAIRE** déclare que l'obtention du ou de ses prêts constitue une condition suspensive du présent contrat de réservation.

En cas de non-respect par le **RESERVATAIRE** desdites obligations, le contrat de réservation sera caduc si bon semble au **RESERVANT**.

La caducité du contrat de réservation sera notifiée au RESERVATAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception.

7.3.2 Absence de recours à un crédit

Mention manuscrite de la main du ou des RESERVATAIRES en cas d'acquisition sans recours à un crédit :

"Je Soussigné déclare avoir voulu réaliser la présente acquisition sans l'aide d'un prêt. Il reconnaît avoir été informé que si ultérieurement, il demandait directement ou indirectement un prêt, il ne pourrait se prévaloir de la loi du 13 Juillet 1979".

Dans la mesure où il déclare ne vouloir recourir à aucun prêt pour le financement du prix de cette acquisition, il confirme cette déclaration au moyen d'une mention manuscrite apposée en dernière page, conformément à l'article 18 de la Loi 79.596 du 13.07.79 relative à l'information et à la protection des emprunteurs immobiliers.

7.4. Les frais de l'acte notarié de vente

Le prix de vente ne tient pas compte des frais de régularisation de l'acte de vente, d'établissement du règlement de copropriété, de la copie du règlement de copropriété qui sera adressée au **RESERVATAIRE**, et des frais relatifs au prêt immobilier qui sera à la charge du **RESERVATAIRE**.

ARTICLE 8 - DEPOT DE GARANTIE

8.1. Dépôt de garantie

En considération de la présente réservation, le **RESERVATAIRE** versera, passé le délai de dix jours la somme de 5% du prix de vente à l'ordre de **Maître BERDAH, notaire à NICE**, qui la portera à un compte spécial conformément à l'article 33 de la Loi du 22.12.1967.

CODE BANQUE	CODE GUICHET	NUMERO DE COMPTE <i>Account number</i>	CLE RIB
40031	00001	0000165450L	17

Code SWIFT : CDCGFRPP

IBAN FR 86 4003 1000 0100 0016 5450 L 17

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, sera versée à un compte spécial selon l'Article R 261-29 du Code de la Construction et de l'Habitation et deviendra indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion de l'acte authentique de vente et s'imputera alors sur le prix, sauf dans les cas ci-dessous ou cette somme :

- sera restituée sans indemnité de part ni d'autre au **RESERVATAIRE** dans les trois mois, dans les cas prévus à l'Article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduit ci-après à l'article 8.2.
- sera acquise au **RESERVANT** qui ne pourra demander une quelconque autre indemnité et qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le **RESERVATAIRE** ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celles prévues à l'alinéa ci-dessus.

Dès à présent, le **RESERVATAIRE** donne son accord irrévocable au dépositaire du dépôt de garantie de virer sans autre accord de sa part le montant du dépôt de garantie au compte du **RESERVANT** dans le cas où il ne signerait pas l'acte de vente pour une raison autre que celles prévues à l'article R 261.31 du Code de la Construction et de l'Habitation reproduits ci-dessous. Il accepte d'ores et déjà que ce virement se fasse sur simple demande du **RESERVANT** à l'Etude de Maître BERDAH.

A défaut par le **RESERVATAIRE** de satisfaire à cette obligation, les présentes seront tenues pour caduques.

8.2. Reproduction des Articles

Conformément aux dispositions de l'article R 261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, les Articles R261-28 à R 261-31 dudit Code sont reproduits ci-dessous :

"Article R 261-28

"Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5% du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2% si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être envisagé si le délai excède deux ans".

"Article R 261-29

"Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du RESERVATAIRE dans une Banque ou un établissement habilité à cet effet ou chez un Notaire ; les dépôts des RESERVATAIRES des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par RESERVATAIRE".

"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 RESERVATAIRE.

"a) si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du RESERVANT dans le délai prévu au contrat préliminaire,

"b) si le prix de vente excède de plus de 5% le prix prévisionnel révisé, le cas échéant, conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité,

"c) si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur à 10% aux prévisions dudit contrat,

"d) si l'un des éléments de l'équipement prévu au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé,

"e) si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat, présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus, une réduction de valeur supérieure à 10%. »

"Dans les cas prévus au présent Article, le RESERVATAIRE notifie sa demande de remboursement au RESERVANT et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à la résiliation, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande".

A dater d'aujourd'hui, je remets un ordre de virement d'un montant de€ au profit de Maître BERDAH correspondant au montant du dépôt de garantie.

ARTICLE 9 - TRAVAUX MODIFICATIFS

Le RESERVATAIRE, accepte d'ores et déjà l'éventualité que certaines demandes de modifications puissent être refusées, notamment en raison de contraintes techniques ou de chantier, ou de planning travaux.

Les différentes étapes :

1) DEMANDE DE TRAVAUX MODIFICATIFS

Après la signature de l'acte définitif, le **RESERVATAIRE**, contactera le **RESERVANT** sous 15 jours pour convenir d'un rendez-vous de mise au point du dossier. Au cours de cet entretien, le Responsable de Programmes et/ou le Maître d'œuvre d'exécution répondra à ses questions d'ordre technique et guidera dans ses choix de prestations, apporteront conseil et assistance pour analyser et formuler toute demande d'aménagement de l'espace de vie.

→ ce rendez-vous est offert par le RESERVANT.

2) L'ETUDE TECHNIQUE ET LE CHIFFRAGE

A l'issue du premier rendez-vous et sur commande du **RESERVATAIRE**, le **RESERVANT** fera étudier par le Maître d'œuvre du programme ou tout technicien de son choix, les possibilités d'exécution des modifications demandées

En cas de faisabilité, fera modifier, si nécessaire, le plan du logement, fera mesurer les incidences en matière de délai de livraison des biens vendus, établir le descriptif et le chiffrage des modifications et des prestations demandées, (Nota: les prix seront non révisables et valeur d'exécution), en cas d'acceptation par le **RESERVATAIRE**, transmettra les commandes aux corps d'état concernés et fera veiller à la bonne exécution des travaux pendant le cours du chantier, procèdera à la facturation desdits travaux, à l'encaissement de leur prix et au paiement des entreprises au fur et à mesure du déroulement des travaux modificatifs, transmettra les éléments nécessaires à la Compagnie d'Assurance afin d'intégrer le coût desdits travaux modificatifs dans l'assiette de prime de la police Dommage-ouvrage de l'ensemble immobilier.

→ Honoraires : toute ouverture de dossier fera l'objet d'une facturation forfaitaire d'honoraires de **420 € TTC** à raison du service rendu au **RESERVATAIRE** pour personnaliser son logement, et payable dès signature du bon de commande d'étude par chèque ou virement à l'ordre de la société du **RESERVANT**.

Les travaux modificatifs sont soumis à des honoraires de 15% HT sur le montant hors taxes des travaux supplémentaires.

IL EST D'ORES ET DEJA PRECISE QU'A L'ISSUE DE CETTE ETUDE

→ Si aucune suite favorable n'est donnée à la demande de travaux modificatifs, le **RESERVATAIRE** n'aura pas à justifier les motifs de son refus mais le forfait de 420 € restera acquis au **RESERVANT**.

→ Si le **RESERVATAIRE** souhaite uniquement des modificatifs en diminution de prestations, aucune moins-value ne sera appliquée et le forfait de 420 € restera acquis au **RESERVANT** pour suivi de dossier.

→ Le forfait de 420 € restera acquis au **RESERVANT** :

- si seule une partie des travaux modificatifs peut être réalisée et quel qu'en soit le quantum
- si le **RESERVATAIRE** ne régularise pas l'acte authentique quelle qu'en soit la raison

L'ACCEPTATION DES DEVIS ET PLANS

Le **RESERVATAIRE** recevra les plans modifiés, les devis et le chiffrage en deux exemplaires dans les délais convenus en fonction des demandes exposées, de la complexité du dossier et de l'avancement du chantier. Le **RESERVATAIRE** retournera sous **15 jours** ou dans un délai plus court en fonction de l'avancement du chantier, un exemplaire des documents techniques, **dûment daté, signé et accompagné du règlement.**

Correspondant à 100% des honoraires techniques et travaux, à l'ordre de la SCCV
(encaissement au démarrage des travaux) **LORSQUE LE MONTANT EST INFÉRIEUR A 1500€**

Correspondant à 50% des honoraires techniques et travaux, à l'ordre de la SCCV à la signature et 50%
lors de la livraison (encaissement au démarrage des travaux) **LORSQUE LE MONTANT EST SUPÉRIEUR 1500€**

Dans le cas, où l'ensemble des documents ne serait pas retourné complets et dans le délai convenu, les travaux chiffrés seront considérés comme non acceptés, et donc sans suite.

IMPORTANT

En cas d'acceptation des travaux demandés, les nouvelles prestations se substitueront de plein droit à celles visées par le **descriptif** annexé à l'acte de vente (modèle arrêté « mai 68 »). De même, le nouveau **délai de livraison** induit par la réalisation des travaux modificatifs se substitueront de plein droit au délai porté dans l'acte authentique quelle que soit la date de sa régularisation. Le délai de livraison pourra également être majoré en raison du retard du fait du **RESERVATAIRE** dans le choix des prestations, l'acceptation des devis, le règlement du prix des travaux modificatifs.

Le RESERVATAIRE souhaite demander au RESERVANT des modifications, suivant l'Article 7 du présent contrat :

- oui**
 non

Si oui, le RESERVATAIRE s'engage à faire les- dites demandes auprès du réservant conformément à l'Article 7.

ARTICLE 10 - REALISATION DE LA VENTE

La réalisation de la vente en l'état futur d'achèvement aura lieu **dès la mise en place de la Garantie Financière d'Achèvement et l'octroi du prêt.** La vente, si elle se réalise, aura lieu sous forme authentique de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement, conformément aux dispositions de l'article 1601 du Code Civil des Articles 7 et suivants de la Loi 67.3 du 3 Janvier 1967 et du Décret d'application du 22 Décembre 1967. Elle sera reçue par les Notaires désignés à l'Article V.

Le **RESERVATAIRE** recevra par lettre recommandée avec accusé de réception le projet d'acte de vente et la date de signature. Cette notification interviendra un mois avant la signature de l'acte.

Si la date notifiée ne convenait pas au **RESERVATAIRE**, celui-ci pourrait proposer :

- soit de renoncer au délai légal d'un moi et procéder à la signature de l'acte avant la date notifiée,
- soit de fixer une autre date située à l'intérieur d'un délai maximum de 15 jours à compter de la date notifiée

Dans le cas où le **RESERVANT** accepterait de reporter la date de signature de l'acte de vente au-delà du délai prévu ci-dessus, le montant exigible à l'acte serait majoré d'une pénalité de 1 % par mois de retard à titre d'indemnité compensatrice du préjudice subi par le **RESERVANT**.

Le défaut de régularisation de l'acte rendra au RESERVANT, sans qu'il soit nécessaire pour lui de procéder à une quelconque formalité, la libre disposition des locaux, objet de la présente réservation, et celui-ci conservera sans que le RESERVATAIRE puisse exercer aucun recours à son encontre, le dépôt de garantie mentionné à l'Article 7. Le RESERVATAIRE sera déchu de tous droits à demander ultérieurement la réalisation de la vente.

Le transfert de propriété est exclusivement subordonné à la signature de l'acte authentique de vente. Le **RESERVATAIRE** aura la jouissance des locaux à l'achèvement de la construction. Il acquittera à compter du jour de son entrée en jouissance, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus.

Il est précisé que le **RESERVANT** conservera après la vente la qualité du Maître d'Ouvrage à l'égard du Maître d'œuvre d'Exécution, des Entreprises et autres techniciens de la construction, sans que le **RESERVATAIRE**, devenu propriétaire, puisse s'immiscer dans la conduite des travaux.

ARTICLE 11 - DELAI 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 **RESERVATAIRE** déclare accepter irrévocablement, conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code Civil, que tout ou partie des pièces devant lui être notifié pour les besoins de l'exécution du contrat, et notamment toutes celles requises pour la purge du droit de rétractation profitant au **RESERVATAIRE**, lui soit notifiées par le **RESERVANT** et/ou l'office notariale de Maître PAUL, par envoi recommandé électronique devant être adressé aux adresses e-mail renseignées dans l'état civil du réservataire (page 1).

A cet égard, les parties conviennent que toutes notifications à faire en vertu des présentes pourront l'être valablement :

- Par lettre recommandée avec accusé de réception, adressé au domicile actuel du réservataire,
- Au moyen d'un envoi recommandé électronique satisfaisant aux dispositions de l'article L. 100 du code des postes et télécommunications.

Le **RESERVATAIRE** déclare disposer de moyens techniques lui permettant d'accéder aux envois recommandés électroniques depuis le compte e-mail ci-après renseigné et un navigateur web fiable.

Le **RESERVATAIRE** s'engage à communiquer tout changement d'adresse e-mail et à ne pas filtrer les notifications. Le **RESERVATAIRE** reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail indiqué, tant pour son accès et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder.

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

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

Dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification ou de la réception de l'envoi électronique, le **RESERVATAIRE** pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

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

ARTICLE 12 – REGLEMENT DES LITIGES

Les Parties conviennent de soumettre leurs différends à la juridiction compétente.

Néanmoins, en vue de leur résolution amiable, le Client peut adresser toute réclamation au Maître d'Ouvrage.

A défaut d'accord trouvé entre les Parties, le Client est informé qu'il a la faculté de saisir le médiateur de la consommation dont les coordonnées sont :

Bati Médiation, Mme Paule Balmelli, 834 chemin de Fontanieu 83200 Le Revest les Eaux,
Tel : 07 68 46 59 09
Mail : pbalmelli@outlook.fr
Site internet : <http://www.batimmediation.fr>

ARTICLE 13 - REMISE DE DOCUMENTS

- Le **RESERVATAIRE** reconnaît avoir reçu :
- Un exemplaire du présent contrat
 - une copie de la notice descriptive ci-annexée.
 - Un plan masse de l'immeuble
 - Le plan coté des locaux objets des présentes
 - l'Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques

Fait à :
Le :

En deux exemplaires

LE(S) RESERVATAIRE(S)	LE RESERVANT

PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Conformément à la réglementation en vigueur en matière de protection des données personnelles, et notamment les dispositions du Règlement européen du 27 avril 2016 sur la protection des données à caractère personnel (« RGPD ») et celles de la loi Informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, le Réserveur informe le(s) Réserveur(s) du traitement de ses (leurs) données recueillies aux termes du présent Contrat préliminaire de réservation.

- Le(s) Réserveur(s) est (sont) informé(s) que la collecte et le traitement de ses (leurs) données personnelles sont nécessaires à l'exécution du présent contrat et de ses suites, notamment les mesures préliminaires à la vente en l'état futur d'achèvement des Biens réservés objets du présent contrat ainsi qu'à des fins de gestion.
- Le traitement des données personnelles du Réserveur est réalisé par le Réserveur, en tant que Responsable de traitement au sens de la réglementation en vigueur susvisée.
- Les données personnelles du (des) Réserveur(s) sont destinées aux salariés et collaborateurs du Responsable de traitement, ayant un intérêt professionnel à y accéder dans le cadre de leurs fonctions et seulement afin d'exécuter les obligations du Réserveur au titre du présent contrat et de ses suites, ou dans le respect des obligations légales du Réserveur.

Elles seront également transmises à des tiers intervenants à l'occasion de la vente ou de la livraison des biens qui lui seront vendus par le Réserveur ou l'exercice des garanties attachées aux biens vendus, responsables de leurs propres traitements (notamment notaires, syndic de copropriété, constructeurs, assureurs, partenaires commerciaux en lien avec la gestion ou des services dédiés aux copropriétaires).

- Les données personnelles du (des) Réserveur(s) ne font l'objet d'aucun transfert hors de l'Union Européenne ni ne sont cédées à des tiers.
- Le(s) Réserveur(s) dispose(nt) des droits d'accès, de rectification, d'effacement ou de portabilité de ses (leurs) Données personnelles ainsi que du droit de limitation ou d'opposition au traitement de ses (leurs) données.

Le(s) Réservataire(s) pourra(ont), à tout moment, faire usage de ces droits par courrier à l'attention du responsable de traitement, à l'adresse suivante : contact@azur-realisation.fr

- Les durées de conservation des données personnelles du (des) Réservataire(s) sont les suivantes :
 - Dans le cas où la vente se réaliserait par acte authentique, elles seront conservées par les Responsables de traitement pendant une durée de trente (30) ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente, conformément au délai de prescription trentenaire applicable aux contrats d'acquisition ou de cession de biens immobiliers ;
 - Dans le cas où la vente ne se réaliserait pas, pour quelque raison que ce soit, elles seront conservées par le Responsable de traitement pendant un délai de cinq (5) ans suivant la date de signature du présent Contrat, conformément au délai de prescription légale de droit commun ;

A l'issue de cette durée, les Données personnelles du (des) Réservataire(s) seront effacées des bases de données du Responsable de traitement, ce dernier ne conservant alors que les données minimales lui permettant de justifier des actions entreprises sur les données personnelles du (des) Réservataire(s) au titre de l'exercice de ses droits et pour le respect de la réglementation en vigueur.

Signature du réservant : (précédé de la mention « lu et approuvé »)

Signature du réservataire : (précédé de la mention « lu et approuvé »)