

**CONTRAT DE RESERVATION**  
**(LOCAUX A USAGE D'HABITATION,**  
**DE COMMERCES ET DE BUREAUX)**

**RESERVANT**

La Société dénommée **CANOPEE**, Société Civile de Construction Vente au capital de 1000 €, dont le siège social est à SCHOELCHER (97233), 121 terrasse du Levant - Appartement 121 Bât.G - Madiana, identifiée au SIREN sous le numéro 903847705 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de FORT DE FRANCE.

**Ci-après dénommée le "RESERVANT"**

**D'UNE PART**

**RESERVATAIRE**

La ou les personnes dont l'état civil est indiqué en une annexe jointe (Annexe 1).

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

**D'AUTRE PART**

**ONT ETABLI LE PRESENT CONTRAT DE RESERVATION.**

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

**EXPOSE**

**SITUATION DU TERRAIN**

I°/ Le **RESERVANT** va entreprendre la construction d'un **ENSEMBLE IMMOBILIER** situé à **FORT-DE-FRANCE (MARTINIQUE) 97233 Pointe des Grives, Zac de l'Etang Z'Abricot**, d'une superficie de plancher autorisée de 5.470 m<sup>2</sup>, comportant deux bâtiments indépendants composés de 64 appartements avec 184 places de parkings et 17 loges à vocation de commerce et de bureaux reposant sur la parcelle figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
<b>W</b>	<b>604</b>	<b>POINTE DES GRIVES</b>	<b>00 ha 33 a 20 ca</b>

II°/ Et les installations, aménagements et services communs.

**ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT**

Les **BIENS** dont la désignation suit seront 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**

**RESIDENCE CANOPEE**

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** sera dénommé **RESIDENCE CANOPEE** et sera soumis aux statuts de la copropriété et comportera à son achèvement **SOIXANTE-QUATRE (64)** appartements avec **184** places de parking et **DIX-SEPT (17)** loges à vocation de commerces et de bureaux répartis sur **DEUX (2)** bâtiments **A** et **B**, comme suit :

- Un bâtiment principal comprenant les commerces, les bureaux (type E.R.P. ) et les appartements, composé d'un soubassement de 2 niveaux à vocation de commerces situés au R-de-C et de bureaux situés au R+1 avec sur toute sa façade avant donnant directement sur la Marina, une galerie commerciale de desserte sur les deux premiers niveaux.

- Et un bâtiment secondaire dédié aux places de stationnement.

Les 2 bâtiments sont reliés entre eux au R+1 et au R+2 par 4 passerelles piétonnes.

Ces 2 niveaux sont reliés entre eux par deux escaliers couverts et ouverts sur les galeries et par un ascenseur PMR situé au centre du projet.

Les loges des commerces et bureaux seront livrés « brut de béton » avec uniquement une chape lissée au sol et des volets roulants électriques donnant sur les galeries commerciales, ainsi que des menuiseries vitrées en aluminium fixes et/ou ouvrantes sur les façades.

Chaque loge possédera une attente pour les raccordements en EU et EV, plus un compteur d'eau, une tablette pour recevoir un compteur EDF (à la charge des acquéreurs) et un coffret pour la fibre.

Le soubassement comprend (en plus des 2 WC PMR dédiés au centre commercial et du local des poubelles pour tout l'ensemble) sur les 2 premiers niveaux, les 2 halls d'entrée avec leurs gaines techniques des 2 ensembles d'habitation qui sont symétriques et identiques.

Chaque ensemble d'habitation est composé de 32 appartements et les appartements situés au R+2, et ce, jusqu'au R+11 soit 10 niveaux de logements.

Chaque ensemble de logements comprend 32 appartements répartis comme suit :

- 4 studios,
- 9 T2,
- 14 T3,
- 4 T4
- et 1 grand T5 au dernier niveau (avec piscine privée),

Soit, pour les deux ensembles d'habitation, un total global de 64 appartements : 8 Studios, 18 T2, 28 T3, 8 T4 et 2 T5.

Le bâtiment-parking semi-enterré est composé de 3 niveaux dont un en toiture (à ciel ouvert) pour un total de 184 places réparties comme suit :

- 64 places au Rez-de-chaussée
- 58 places au R+1
- et 62 places au R+2.

Il y est prévu des espaces pour les vélos et les motos conformément à la réglementation.

Egalement 4 places de stationnement situées au R-de-C sont réservées pour permettre la pose par la copropriété de bornes de recharges pour des voitures électriques.

La desserte « entrée-sortie » au bâtiment de parking se fera à partir de la rue Moi Laminaire, le long de la résidence déjà construite Acqualina (voie de 5,30m de large).

L'ensemble de la résidence répondra aux normes fixées par l'arrêté du 1er août 2006 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R.111-18 à R.111-18-7 du code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs lors de leur construction.

Les deux ensembles d'habitations (Bât A et Bât B) seront identiques avec pour chacun :

- un hall donnant sur le jardin arrière (R-de-C) et sur le bâtiment de parking arrière par des passerelles ( R+1 et R+2)
- un local pour le ménage au R-de-C
- Tous les niveaux supérieurs, à partir du R+2, desservent les appartements par une coursive ventilée naturellement, plus un local technique pour les ballons ECS, à savoir :
  - du niveau R+2 au niveau R+5 : 4 appartements : 1 T1, 1 T2 et 2 T3
  - du niveau R+6 au niveau R+9 : 3 appartements : 1 T2 et 2 T3
  - au niveau R+10 : 1 T2 et 2 T3 + l'espace de la piscine avec son local filtration de l'appartement du R+11
  - au niveau R+11 : 1 grand T5 avec sa piscine privative et sa grande terrasse extérieure.

Tous les niveaux de chaque bâtiment seront desservis par un escalier encloisonné, désenfumé et par un ascenseur de 630 Kg - 8 personnes.

L'architecture du bâtiment sera contemporaine.

Pour préserver l'architecture et l'esthétique de l'immeuble, les compresseurs de climatiseurs seront tous implantés sur des balcons techniques côté Ouest (arrière) placés derrière des pare-vues en aluminium perforées, sauf pour les studios qui seront sur les terrasses.

Les accès (automobile et piéton) à la résidence et aux parkings se font à partir de la rue Moi Laminaire par une voie automobile longeant la résidence mitoyenne côté Nord et par l'espace central desservant les commerces du R-de-C et permettant de relier les halls d'entrée de chaque bâtiment d'habitation à travers le jardin arrière.

On peut accéder également aux 2 ensembles d'habitation à partir de l'immeuble de parkings aux niveaux R+1 et R+2 par des passerelles piétonnes.

Un portail et un portillon fermeront les accès aux 2 bâtiments d'habitation, ainsi qu'au bâtiment de parking.

Des barrières levantes fermeront les accès au parking du R-de-C qui sera réservé aux commerces et aux bureaux, ainsi qu'aux parkings du R+1 et R+2 qui seront dédiés uniquement aux appartements.

Les bâtiments sont implantés à l'alignement sur le côté Est. La continuité spatiale du projet et de la rue est assurée par la galerie commerciale au R-de-C et en partie au R+1 . Celles-ci seront de 2 m de largeur minimum et elles seront habillées ponctuellement de matériau composite stratifié de couleur bleu nuit.

Les débords en saillie à partir du R+2 seront de 1,00 (balcons filants en porte-à-faux)

Un local poubelle couvert, fermé et ventilé (avec robinet de puisage + siphon de sol + peinture de sol ) est situé côté Nord, au R-de-C, avec une porte donnant sur l'entrée-sortie de la résidence (juste avant le portail coulissant) afin de faciliter la manutention des containers et une porte côté intérieur pour tous les résidents (côté jardin).

Les portes seront en aluminium laquée perforée. La porte côté extérieur sera fermée avec une serrure mécanique à code agréée CACEM.

La surface du local est de 21,30 m<sup>2</sup>, soit la place nécessaire pour 9 containers de 770 litres pour l'ensemble de la résidence.

La clôture sera constituée d'un grillage rigide de couleur blanche de 1 m sur le mur arrière bétonné situé coté limite Ouest.

Il est prévu 184 places de stationnements pour voitures dont 8 places PMR répartis comme suit :

- 64 places couvertes au R-de-C (dont 3 places PMR)
- 58 places extérieures au R+1
- 62 places extérieures au R+2 (dont 5 places PMR)

Des places pour les motos ainsi que des espaces spécialement dédiés aux vélos dans le bâtiment-parking sont prévus sur les 3 niveaux représentant une surface cumulée de plus de 80m<sup>2</sup> pour l'ensemble de la résidence.

Les espaces non construits entre les 2 bâtiments et derrière le bâtiment-parking enterré resteront en pleine terre et seront engazonnés, plantés d'arbustes, de massifs de fleurs et d'arbres à hautes tiges.

Devant la résidence, il est prévu l'engazonnement de l'espace vert public se situant devant le bâtiment le long de la rue Moi Laminaire, avec apport de terre végétale régalee.

Les toitures terrasses privatives des 2 appartements centraux situés au R+2, les bacs à fleurs des grandes terrasses extérieures des appartements du R+1, ainsi que les bacs à fleurs situés sur la toiture parking au R+2 seront plantées.

#### **REGLEMENT DE COPROPRIETE ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

L'état descriptif de division et le règlement de copropriété de l'ensemble immobilier sera établi suivant acte à recevoir par Maître Julien MARRY, notaire au ROBERT (97231), 11 Allée des Moubins, Mansarde Catalogne.

#### **DELAI D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX**

Le **RESERVANT** s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments d'équipement nécessaires à l'utilisation des biens vendus soient achevés et livrés au plus tard dans le **31 décembre 2025 et livrés dans le courant du 1<sup>er</sup> trimestre 2026**, sauf survenance d'un cas de force majeure ou de suspension du délai de livraison.

Pour l'application de cette disposition, seront considérés comme causes légitimes de suspension du délai de livraison les événements ci-après :

- 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,

- la grève (qu'elle soit générale, particulière à l'industrie du bâtiment et à ses industries annexes ou spéciales, aux entreprises travaillant sur le chantier, aux fournisseurs ou concernant des activités publiques, parapubliques, commerciales ou industrielles en relation avec les constructions en cause, notamment les grèves qui pourraient affecter les transporteurs ou le Port de FORT-DE-FRANCE).

- retard résultant de la liquidation des biens, l'admission au régime du règlement judiciaire ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises participant aux travaux ou d'un 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 (la justification de la défaillance pouvant être fournie par le vendeur 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'oeuvre du Chantier à l'Entrepreneur défaillant),

- retard entraîné 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,

- retard provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou 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-oeuvre 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'hostilité, cataclysmes, accidents de chantier,

- retard imputables aux compagnies concessionnaires (EDF-GDF, PTT, Compagnie des Eaux, etc...), ou à la Commune ou ses Sociétés d'Economie Mixte,

- retard pour instruction de tout permis de construire modificatif nécessité par des contraintes techniques,

- 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.

- retards liés aux évènements sanitaires types COVID 19.

Ces différentes circonstances auraient pour effet de retarder la livraison du bien vendu d'un temps double à celui effectivement enregistré, en raison de leur répercussion sur l'organisation générale du chantier.

Pour l'application des événements ci-dessus évoqués, les parties, d'un commun accord, déclarent s'en rapporter, dès à présent, à un certificat établi par le Maître d'Oeuvre Architecte ou Bureau d'Etudes ayant, lors de la survenance d'un quelconque de ces événements, la direction des travaux.

## **CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE - PERMIS DE CONSTRUIRE-AFFICHAGE**

### **Délivrance du permis de construire n° PC 972209 21BR150**

Un permis de construire a été accordé à la SCCV CANOPEE par arrêté de Monsieur le Maire de FORT-DE-FRANCE (97200) sous le numéro PC 972209 21BR150 en date du 24 mai 2022 pour la réalisation d'une surface de plancher de 5470 m<sup>2</sup> comportant deux bâtiments de 64 logements de type T1, T2, T3, T4 et T5, de commerces et de bureaux, et de places de stationnement.

### **Affichage du permis de construire n° PC 972209 21BR150**

Le permis de construire ci-dessus a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain, ainsi qu'il résulte :

- d'un procès-verbal de constat attestant l'affichage sur le terrain dudit permis, aux termes d'un acte extra-judiciaire établi par Maître William JOSEPHINE, huissier de justice à SCHOELCHER (97233), Petit Paradis, Immeuble SIMAR, Espace La Caye, en date du 19 juin 2022.

- d'un procès-verbal de constat attestant l'affichage sur le terrain dudit permis, aux termes d'un acte extra-judiciaire établi par Maître William JOSEPHINE, huissier de justice à SCHOELCHER (97233), Petit Paradis, Immeuble SIMAR, Espace La Caye, en date du 20 septembre 2022.

### **Recours des tiers à l'encontre du permis de construire n° 972209 21BR150**

Le permis de construire ci-dessus a fait l'objet d'un affichage régulier et constant sur le terrain conformément à la législation en vigueur et qu'elle n'a fait l'objet d'aucun recours dans le délai légal à ce jour expiré ainsi qu'il résulte notamment d'une certificat de non recours des tiers et de non retrait délivrée par Monsieur le Maire de la commune de FORT-DE-FRANCE, le 25 novembre 2022.

## **CONSISTANCE DE L'IMMEUBLE**

### **CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

#### **Consistance de la construction projetée :**

La consistance de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement objet du présent contrat résulte des plans, coupes et élévations établis par l'architecte du programme.

Lesdits plans seront déposés au rang des minutes de l'Office Notarial «Sébastien TRIPET et Julien MARRY, titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est au ROBERT (97231), 11 Allée des Moubins, Mansarde Catalogne.

#### **Caractéristiques techniques des bâtiments :**

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

Cependant, le **RESERVANT** se réserve expressément le droit de changer et modifier les prestations énumérées dans les documents sus-énoncés et éventuellement de les remplacer par des prestations d'un coût non supérieur et d'une qualité non inférieure à ce qui est prévu, sans avoir besoin de l'accord préalable du **RESERVATAIRE**.

**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** souscrira une assurance "Dommages-Ouvrages" auprès d'une Compagnie notoirement solvable.

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'ensemble immobilier, lesquels ont la qualité d'assurés.

**II - Assurance de responsabilité**

Conformément aux articles L 241-1 et L 242-2, 2ème alinéa du Code des assurances, le **RESERVANT** souscrira une police d'assurance "Responsabilité décennale des Constructeurs non réalisateurs" en ce qui concerne sa responsabilité décennale,

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

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

**CONTRAT DE RESERVATION - CARACTERISTIQUES**

**I - OBJET**

A titre préliminaire à l'acquisition envisagée par le **RESERVATAIRE**, le **RESERVANT** réserve à celui-ci, qui accepte, les biens et droits immobiliers désignés en une annexe jointe (Annexe 2), envisagés dans leur état futur d'achèvement.

**II - PRIX**

La vente en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix fixé en une annexe jointe (Annexe 2).

Ce prix ne comprend pas les frais de l'acte de vente et éventuellement d'emprunt qui seront à la charge exclusive du **RESERVATAIRE**.

Ce prix prévisionnel est ferme et définitif et ne sera pas susceptible de révision ou de variation dans la mesure où les conditions techniques initiales de réalisation de l'opération telles qu'elles sont prévues à la conclusion du présent contrat seront intégralement remplies.

Toutefois, il sera majoré de toutes taxes et droits qui pourraient lui être applicables ultérieurement, entre la date de ce jour et celle de l'acte authentique de vente, en vertu de textes légaux et réglementaires ; notamment la Taxe à la Valeur Ajoutée incluse.

**III - PAIEMENT DU PRIX**

Au cas de réalisation, le prix sera payable le jour de la signature de l'acte authentique de vente, selon l'avancement des travaux.

Pour le surplus, au fur et à mesure de cet avancement en fonction des évènements techniques suivants :

<b>Exigible</b>	<b>Stade</b>	<b>Cumul</b>
	<b>Signature du contrat de réservation – Versement d'une somme forfaitaire de 5.000 €</b>	
<b>35 % du prix de vente déduction faite des 5.000 € versés lors de la signature du contrat de réservation</b>	<b>Achèvement des FONDATIONS</b>	<b>35 %</b>
<b>10 %</b>	<b>Achèvement Dalle Haute R + 2</b>	<b>45 %</b>
<b>10 %</b>	<b>Achèvement Dalle Haute R + 8</b>	<b>55 %</b>
<b>10 %</b>	<b>Achèvement Dalle Haute R + 11</b>	<b>65 %</b>
<b>5 %</b>	<b>REALISATION HORS D'EAU</b>	<b>70 %</b>
<b>10 %</b>	<b>REALISATION HORS D'AIR</b>	<b>80 %</b>
<b>10 %</b>	<b>CLOISONS</b>	<b>90 %</b>
<b>5 %</b>	<b>ACHEVEMENT</b>	<b>95 %</b>
<b>5 %</b>	<b>LIVRAISON - REMISE DES CLES</b>	<b>100 %</b>

Etant ici précisé compte tenu du nombre de bâtiments (A et B) que les appels de fonds pourront être réalisés en fonction de l'avancement des travaux bâtiment par bâtiment, le pourcentage appelé devant être regardé par rapport à l'avancement de chacun des bâtiments.

Si la signature de l'acte intervient après l'achèvement des fondations, le montant exigible lors de cette signature correspondra au montant cumulé des pourcentages précisés ci-dessus, en fonction de l'état d'avancement des travaux à cette date.

Dans le cas où l'acquéreur ne s'acquitterait pas du montant de l'appel de fonds qui lui sera fait, à CHAQUE TRANCHE, dans les 15 jours francs de son envoi, le montant ainsi non réglé sans cesser pour cela d'être immédiatement exigible, portera automatiquement et à compter du jour correspondant à l'expiration dudit délai de 15 jours et jusqu'à parfait paiement, intérêts au taux de un pour cent (1 %) par mois de retard payables avec l'appel de fonds suivant et ce à titre d'indemnité et sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure ou formalité judiciaire quelconque.

Le **RESERVANT** précise que la livraison ne pourra avoir lieu qu'après réception des fonds par le **RESERVANT** devenu **VENDEUR** de la totalité du prix de la vente et, s'il y a lieu, après paiement des intérêts de retard qui pourraient être dus par application des dispositions des présentes, et des travaux modificatifs ou complémentaires sollicités par l'**ACQUEREUR** et acceptés par le **VENDEUR**.

#### **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'ensemble immobilier.

#### **V - REALISATION DE LA VENTE**

Le **RESERVANT** notifiera au **RESERVATAIRE** le projet d'acte de vente, un mois au moins avant la signature de l'acte authentique de vente, après avoir été mis en possession par le **RESERVATAIRE** d'une copie de l'offre de prêt qui aura été délivrée à ce dernier en cas de recours à un prêt.

La réalisation de la vente aura lieu au plus dans un délai de **TROIS (3) mois à compter de la signature du contrat de réservation.**

Cet acte sera reçu par Maître Julien MARRY, notaire associé de la société dénommée "Sébastien TRIPET et Julien MARRY, notaires associés" titulaire d'un office notarial situé au ROBERT (97231), 11 Allée des Moubins, Mansarde Catalogne (Tél 05 96 58 20 23 - Fax 05 96 58 48 08 - Email : [etude97211.trinite@notaires.fr](mailto:etude97211.trinite@notaires.fr))

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 la somme forfaitaire de **CINQ MILLE EUROS (5.000,00 EUR).**

Ce dépôt de garantie devra être versé, à peine de résolution du présent contrat de réservation, en un compte spécial ouvert dans les livres comptables de la Société Civile Professionnelle dénommée "Sébastien TRIPET et Julien MARRY, notaires associés" titulaire d'un office notarial situé au ROBERT (97231), 11 Allée des Moubins, Mansarde Catalogne, au nom du **RESERVATAIRE** dans les 10 jours de la signature du contrat de réservation.

Conformément aux dispositions de l'article L112-6-1 (créé par la loi n° 2011-331 du 28 mars 2011) du Code monétaire et financier, le règlement du dépôt de

garantie devra obligatoirement être effectué par VIREMENT BANCAIRE au profit du compte ouvert au nom de l'office notarial dont le RIB est ci-après.

Relevé d'identité Bancaire										
	Trésorerie TRINITE 2, rue Victor HUGO 97220 LA TRINITE			Domiciliation : Caisse des dépôts et consignations						
				Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB			
		40031	00001	0000202772D	25					
Cadre réservé au destinataire du relevé				Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)						
				FR93	4003	1000	0100	0020	2772	D25
SCP TRIPET ET MARRY 11 allée des Moubins Mansarde Catalogne 97231 LE ROBERT				Identifiant International de la Banque (BIC)						
				CDCGFRPPXXX						

Conformément à l'article L 261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation, les fonds ainsi déposés seront incessibles, insaisissables et indisponibles jusqu'à conclusion du contrat de vente.

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

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

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

Les fonds entre les mains du consignataire seront mis à la disposition du **RESERVATAIRE** par le **RESERVANT**, si la condition suspensive prévue à l'article L 312-16 du Code de la Consommation n'est pas réalisée, dans le délai de deux (2) mois des présentes.

Dans le cas contraire, cette somme restera acquise de plein droit au **RESERVANT**.

Le **RESERVATAIRE** autorise dès à présent, et ce irrévocablement, le tiers convenu à savoir la Société Civile Professionnelle dénommée "Sébastien TRIPET et Julien MARRY, notaires associés" à se libérer de cette somme entre les mains du **RESERVANT**, dès constatation faite de son manquement fautif aux obligations résultant des présentes.

### **CONDITIONS SUSPENSIVES**

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

#### **OBTENTION DE PRET**

Observation préliminaire : **Toutes les obligations ci-après prescrites à charge du RESERVATAIRE, devront être observées par lui, dans les délais impartis, sous peine de caducité du présent contrat de réservation qui pourra être invoquée par le RESERVANT.**

**1°) Soumission du contrat de réservation à la condition suspensive d'octroi d'un prêt**

Le **RESERVATAIRE** déclare que pour le financement de l'acquisition envisagée il entend contracter un emprunt.

**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 ci-après fixées à l'annexe 2 du présent contrat.

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

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.  
- Les charges résultant de ces prêts ne représenteront pas plus du tiers de ses revenus.

- Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité sur la tête des acquéreurs ou des cautions éventuelles.

- Les garanties demandées par l'établissement prêteur pourront sauf imprévu, être mises en place.

b) Que 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 **deux (2) mois de la signature du présent contrat de réservation.**

**Etant ici précisé que le RESERVATAIRE devra déposer dans le délai ci-après visé une demande de financement auprès d'au moins deux (2) établissements financiers et justifier du dépôt de ses demandes de financements.**

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 RESERVATAIRE**

Le **RESERVATAIRE** s'oblige, à peine de tous dommages et intérêts envers le **RESERVANT** et, s'il plaît à celui-ci, de l'application des dispositions de l'article 1178 du Code Civil

- A déposer le ou les dossiers de demande de prêts et à justifier au **RESERVANT** du dépôt d'une ou plusieurs demande(s) de prêt pour un montant global correspondant à la somme ci-dessus indiquée, **DANS LES 15 JOURS DU PRESENT CONTRAT PRELIMINAIRE**, au moyen de la notification ou de la remise contre récépissé qu'il lui fera d'un document émanant des prêteurs sollicités.

- 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 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:

- a) 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).
- b) Porter dans l'acte, de sa main, la mention suivante

*"Je reconnais avoir été informé de ce que si, contrairement à ce qui a été dit plus haut, je venais à recourir à un prêt pour payer, directement ou indirectement, la partie de mon prix que j'ai déclaré avoir l'intention d'acquitter de mes deniers personnels, je ne pourrais pas me prévaloir des dispositions de la loi du 13 juillet 1979".*

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

Le présent contrat de réservation est conclu conformément aux dispositions du Code de la construction, et plus spécialement des articles ci-après reproduits :

“Article R 261.28

“Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5% du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n’excède pas un an”.

“Ce pourcentage est limité à 2% si ce délai n’excède pas 2 ans, aucun dépôt ne peut être exigé si le délai excède 2 ans.”

“Article R 261.29

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

“Article R 261.30

“Le **RESERVANT** doit notifier au **RESERVATAIRE** le projet d’acte de vente, un mois au moins avant la date de la signature de cet acte”.

“Article R 261.31

“Le dépôt de garantie est restitué sans retenue ni pénalité au réservataire :

“a) si le contrat de vente n’est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu dans le contrat préliminaire;

“b) si le prix de vente excède de plus de 5 p. 100 le prix prévisionnel, 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 R 261.15

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

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l’exécution des présentes et de leurs suites, les requérants font élection de domicile en leurs siège(s) et/ou domicile(s) indiqués en tête des présentes.

### **REMISE DE DOCUMENTS**

Le **RESERVATAIRE** reconnaît avoir reçu :

- Un exemplaire du présent contrat avec la note technique annexée,
- Un plan masse de l’ensemble immobilier et le plan coté des locaux objet des présentes.

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

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

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

Le **RESERVANT** 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'ensemble immobilier 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 assurer ou permettre l'obtention du certificat de conformité.

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

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'ensemble immobilier 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 du Certificat de Conformité.

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'ensemble immobilier telle qu'elle est 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.

Il se réserve la possibilité de nommer à tout moment un autre syndic provisoire, en son lieu et place.

Dès la livraison des appartements, le syndic provisoire, quel qu'il soit, devra convoquer les copropriétaires en assemblée générale selon les formes et délais légaux à l'effet de nommer un syndic en son remplacement.

### **GARANTIES ET ASSURANCES**

#### **Garantie des vices**

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

#### **Garantie d'achèvement extrinsèque**

Le **RESERVANT** rappelle que conformément 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 financière d’achèvement de l’immeuble résulte 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 financière 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 prendra 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, Cet achèvement résulte soit de la déclaration certifiée par un homme de l’art, prévue à l’article R.460-1 du Code de l’urbanisme, soit de la constatation par une personne désignée dans les conditions prévues par l’article R.261-2.”

Le **RESERVATAIRE** déclare prendre acte des dispositions desdits articles.

**Assurance contre l’incendie**

Le **RESERVANT** déclare que l’ensemble immobilier sera assuré contre l’incendie dans les conditions qui seront prévues au règlement de copropriété, dès sa mise hors d’eau.

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

**CHARGES ET CONDITIONS**

En outre, la vente en l’état futur d’achèvement, si elle se réalise, aura lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit que le **RESERVATAIRE** s’obligera à exécuter et notamment sous celles suivantes :

**CONDITIONS GENERALES****A/ - Absence de Garantie de contenance du Terrain :**

La contenance du terrain d’assiette de l’ensemble immobilier 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 cinq pour cent (5%) %.

**B/ Tolérances**

Il est rappelé qu’une tolérance sera admise dans l’exécution des travaux par rapport aux cotes des plans.

Cette tolérance sera de CINQ (5) % en plus ou en moins et dans cette limite aucune réclamation ne sera prise en considération, étant entendu que ces surfaces seront appréciées globalement et non pièce par pièce.

Si la superficie réelle des lots est inférieure de plus de 5 % par rapport aux surfaces exprimées sur lesdits plans, le **RESERVANT devenu VENDEUR** devrait supporter, à la demande du **RESERVATAIRE** devenu **L'ACQUÉREUR**, une diminution du prix de vente des biens vendus, au prorata de la surface manquante au delà de la tolérance.

En outre, en cas d'impossibilité normalement entendue (et non au sens de la force majeure) pour le **VENDEUR** de se procurer telle fourniture prévue sur la notice descriptive susvisée, il pourra être procédé à son remplacement par une fourniture similaire pourvu que cette dernière soit de qualité égale.

Il est enfin convenu que les modifications de détail qu'il serait nécessaire d'apporter à la construction pour des raisons d'ordre technique ou administratif seront tenues pour admissibles et ne pourront faire l'objet d'aucune réclamation.

#### **C/ - Servitudes :**

Le **RESERVATAIRE** supportera les servitudes passives, pouvant grever l'ensemble immobilier, 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.

#### **D/ - Contrats d'Abonnements :**

Les contrats d'abonnements, tels que ceux relatifs à l'eau et 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.

#### **E/ - 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.

#### **F/ - Assurances :**

Le **RESERVANT** sera tenu, à compter de la mise hors d'eau de l'immeuble 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'ensemble immobilier 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 Emoluments :**

Les frais et émoluments afférents à l'acte de vente, et ceux qui en seront la suite, et la conséquence, seront supportés par le **RESERVATAIRE**.

### **CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **A/ - Règlement de copropriété :**

Le **RESERVATAIRE** devra respecter les dispositions du règlement de copropriété.

**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'ensemble immobilier 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 oeuvre 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

## **ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES** **EGLEMENTATION 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 TECHNOLOGIQUES**

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé le 2013364-0020, par arrêté préfectoral du 30 décembre 2013.

Conformément aux dispositions de l'article L 27 1-4 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.

### **PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Le notaire informe les parties des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

*«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 et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»*

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

*«Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»*

En outre, pour ce qui concerne le 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 des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux ;
- 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 ou 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 ou 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.

#### **FACULTE DE RETRACTATION**

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'appartement objet du présent contrat de réservation 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 avec ses annexes lui sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification, le **RESERVATAIRE** pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception en adressant sa **lettre recommandée avec accusé de réception au domicile du RESERVANT.**

Il est ici précisé au **RESERVATAIRE** que :

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

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

*«lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat de prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. »*

*Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation. »*

#### **PRECISIONS**

En cas de remise de l'avant contrat

Pluralité d'acquéreurs non mariés	Remise 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)	Remise 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)	Remise 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)	Remise 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)	Remise à ce seul époux et lui seul peut exercer la faculté de rétractation.
En cas de notification	
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.

### **FRAIS**

Les frais des présentes seront à la charge du **RESERVATAIRE**.

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

### **DEVOIR D'INFORMATION DU RESERVANT**

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

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

### **Annexes au contrat :**

- Plans cotés
- Notice descriptive sommaire
- ERNT

FAIT à  
Le

En deux exemplaires ayant l'affectation suivante :

- un exemplaire destiné à la société civile professionnelle dénommée «Sébastien TRIPET et Julien MARRY», titulaire d'un Office Notarial au ROBERT (Martinique) 11 Allée des Moubins, Mansarde Catalogne, qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils,

- un exemplaire pour le **RESERVANT**.
- un exemplaire pour chacun des **RESERVATAIRES** en application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

**LE RESERVANT**

**LE RESERVATAIRE**