

**CONTRAT DE RESERVATION
PREALABLE A UNE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT**

ENTRE LES SOUSSIGNES

La société SNC LNC PYRAMIDE PROMOTION au capital de 1.000 euros, dont le siège social est 50, route de la Reine, 92100 Boulogne-Billancourt, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 831 304 340 et n° TVA individuel d'identification FR 61 831 304 340

Représentée par Madame Sarah Guergour, dûment habilitée à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée le « Réservant »
D'une PART

Et

Monsieur
Né à le
Demeurant à.....
Téléphone.....
Adresse email..... *en cochant cette case le Réservataire accepte de recevoir par voie électronique sur cette adresse email, si bon semble au Réservant, la notification visant à purger le délai de rétractation tel que prévu par l'article L.271-1 du code de la construction et de l'habitation, le projet d'acte de vente ainsi que l'ensemble des pièces devant lui être remises conformément aux dispositions des articles 1125 et suivants du Code Civil et L.100 du Code des postes et des communications électroniques et dans les conditions prévues aux conditions générales du présent contrat.*

Et

Madame
Née à le
Demeurant à
Téléphone.....
Adresse email..... *en cochant cette case le Réservataire accepte de recevoir par voie électronique sur cette adresse email, si bon semble au Réservant, la notification visant à purger le délai de rétractation tel que prévu par l'article L.271-1 du code de la construction et de l'habitation, le projet d'acte de vente ainsi que l'ensemble des pièces devant lui être remises conformément aux dispositions des articles 1125 et suivants du Code Civil et L.100 du Code des postes et des communications électroniques et dans les conditions prévues aux conditions générales du présent contrat.*

Mariés/Pacsés¹ le à.....
Régime matrimonial

En cas de pluralité de réservataires : Lesquels déclarent expressément agir conjointement et solidairement et se donner réciproquement mandat à l'effet d'accuser réception de toute notification par voie postale ou autres relatives à l'affaire, objet des présentes.

Ci-après dénommé(s) (es) le « Réservataire »
D'autre part

Le présent contrat de réservation pourra se réaliser soit au profit du Réservataire, soit au profit de toute personne morale dans laquelle le Réservataire détient directement une participation supérieure à 50% des parts sociales. La substitution dans le bénéfice des présentes ne pourra pas avoir pour effet d'entraîner la modification de l'une quelconque des conditions du contrat de réservation ni d'en proroger le délai.

¹ Rayer la mention inutile

Dans l'hypothèse où le Réservataire substitué exercerait la faculté de rétractation prévue à l'article L. 271-1 du Code de la Construction et de l'habitation, le Réservataire initial, garant solidaire de son substitué, restera tenu de l'exécution des présentes.

IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIVIT :

PREAMBULE

Le présent contrat, lequel comprend des **CONDITIONS PARTICULIERES** et des **CONDITIONS GENERALES** formant un corps indivisible, a pour objet la réservation des lots désignés ci-après.

Le Réservataire déclare avoir reçu et avoir pris connaissance préalablement aux présentes des documents suivants:

- un exemplaire du présent contrat (Conditions particulières et Conditions générales),
- un plan de l'appartement (annexe 2) et, le cas échéant, du parking et de la cave (annexe 3) choisis,
- la notice descriptive technique du 29/04/2021
- un plan masse de l'opération (annexe 4),
- l'état des risques et pollutions (annexe 5),
- l'attestation RT 2012 (annexe A),
- la notice d'information précontractuelle (annexe B),
- une présentation des principales caractéristiques du dispositif fiscal visé à l'article 199 novovicies du CGI (annexe C).

CONDITIONS PARTICULIERES

Le RESERVANT projette d'édifier sur un terrain situé 2, Chemin des Bassins de Rimiez à Nice (06300) un ensemble immobilier d'environ 2 740 m² de SDP, 52 logements, sauf modifications que le RESERVANT se réserve d'y apporter, en 4 bâtiments, et un ensemble de parkings sur 2 niveaux comprenant 78 places de stationnement environ.

ARTICLE 1 – SITUATION ADMINISTRATIVE ET JURIDIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

1°/ Terrain

Le RESERVANT est titulaire d'une promesse de vente sur un terrain sis à 2, Chemin des Bassins de Rimiez à Nice (06300), cadastré section ET numéro 94.

2°/ Permis de construire

Le projet de construction de l'ensemble immobilier susvisé a fait l'objet d'un permis de construire portant autorisation de construire et de démolir n° 06 088 20 S0074 obtenu par arrêté en date du 28 janvier 2021.

Le Réservant se réserve la faculté de déposer toute nouvelle demande de permis de construire ou de permis de construire modificatif, étant précisé que les lots présentement réservés ne seront pas modifiés.

Afin de respecter ses obligations réglementaires ou dans le cadre de sa commercialisation, il est précisé que le Réservant pourra être amené à affecter partie de l'ensemble immobilier à usage de logements sociaux.

3°/ Copropriété

L'ensemble immobilier que le RESERVANT se propose d'édifier sera soumis au régime de la copropriété régit par la loi du 10 juillet 1965 n° 65-557 modifiée, et ses décrets d'application.

En conséquence, le RESERVATAIRE, s'engage à respecter le règlement de copropriété tel qu'il sera établi par Maître Philippe FALGON, Notaire à Antibes, lequel Notaire recevra également l'acte de vente. L'état descriptif de division et le règlement de copropriété seront déposés au rang des minutes du notaire précité et seront remis au RESERVATAIRE préalablement à la signature de l'acte authentique de vente. Ce dernier adhèrera de plein droit à la copropriété par la seule signature de cet acte.

4°/ Servitudes

D'une manière générale, l'ensemble immobilier supportera toutes les servitudes et charges pouvant résulter de l'arrêté du permis de construire et de ses modifications éventuelles, ainsi que du règlement de copropriété, et le cas échéant du cahier des charges que le Réservant fera établir pour cette opération.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DES LOTS RESERVES ET PRIX

LOT	TYPE	SURFACE	PARKING	CAVE	PRIX (TVA: 20%)

Prix Total: _____

Ci-après, « les Lots Réservés ».

Les lots, objet du présent contrat, feront l'objet d'une occupation à titre d'habitation.

Le prix sera payable en fonction de l'avancement des travaux selon l'échéancier suivant :

CUMUL

30 % Démarrage des travaux dont il y aura lieu de déduire le montant du dépôt de garantie versé à la signature du contrat de réservation	30 %
5 % Fondations achevées	35 %
15 % Plancher bas du rez-de-chaussée	50 %
15 % Plancher bas du 3 ^{ème} étage	65 %
5 % Mise hors d'eau	70 %
20 % Début du cloisonnement du bâtiment	90 %
5 % Achèvement des travaux	95 %
5 % Livraison du bien	100 %

Le prix ci-dessus est réputé ferme et définitif sous condition que l'acte notarié soit signé au plus tard dans le délai visé ci-dessous, et sous réserve de ce qui est indiqué à l'article 3 (PRIX DE VENTE - FINANCEMENT) des CONDITIONS GENERALES relativement au taux de TVA applicable.

Passé cette date, si la signature de l'acte notarié n'a pas eu lieu par défection du Réservataire, ce prix sera révisé selon les dispositions visées à l'article 3 des CONDITIONS GENERALES « PRIX DE VENTE – FINANCEMENT », du présent contrat.

Dispositions particulières relatives aux rémunérations des intermédiaires

Le Réservataire déclare pour les Lots Réservés ci-dessus désignés :

- ne pas demander le bénéfice de la réduction d'impôt visée à l'article 199 novovicies du CGI ;
- demander le bénéfice de la réduction d'impôt visée à l'article 199 novovicies du CGI. Le réservataire est informé que les frais et commissions directs et indirects payé par le Réservant sont estimés àeuros HT et que leur part dans le prix de revient² TTC représente :.....%. Ces frais et

² Le prix de revient TTC s'entend selon la doctrine fiscale comme le prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition : honoraires de notaire, commissions versées aux intermédiaires, taxe sur la valeur ajoutée, droits d'enregistrement le cas échéant et taxe de publicité foncière

commissions sont pris en charge par le Réservant et inclus dans le prix. Toute variation de ce taux à la hausse comme à la baisse n'entraînera aucune modification du prix de vente.

Les principales caractéristiques de ce dispositif sont décrites en annexe aux présentes.

ARTICLE 3 – CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

La consistance et les caractéristiques techniques des Lots Réservés résultent de la notice descriptive sommaire ci-annexée (**annexe 1**), du plan de l'appartement choisi (**annexe 2**), du plan de stationnement en sous-sol (**annexe 3**) et du plan de masse de l'opération (**annexe 4**).

ARTICLE 4 - DEPOT DE GARANTIE – CONDITION RESOLUTOIRE

Le versement du dépôt de garantie pourra intervenir soit par chèque bancaire soit par virement.

En cas de paiement par chèque bancaire (dont le montant doit être inférieur àeuros):


BANQUE	N° DE CHEQUE	MONTANT	Adresse de l'agence

Tout chèque de dépôt de garantie réalisé à l'aide d'un chèque sans provision entraînera, si bon semble au Réservant, la nullité du contrat de réservation.

En cas de paiement par virement dont l'intitulé devra être le suivant : SNC PYRAMIDE PROMOTION.- LNC-DG - « Nom du client »):

En contrepartie de la présente réservation, le Réservataire versera, dans un délai de dix (10) jours calendaires suivant la première présentation du courrier de notification prévu à l'article 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, sur un compte séquestre comportant une rubrique au nom du Réservataire et ouvert en la comptabilité du notaire, Me Falgon dont le RIB figure ci-après, la somme de euros.

Références bancaires - Office Notarial 5 Place de Gaulle

Relevé d'identité Bancaire								
	Trésorerie : RF GRASSE Rue 255 route de Cannes BP 23159 Ville : 06131 GRASSE CEDEX			Domiciliation SIEGE SOCIAL				
	Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB				
	40031	00001	0000166069J	77				
Cadre réservé au destinataire du relevé				Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)				
				FR16	4003	1000	0100 0016 6069	J77
SCP CLEMENT – DJIAN – SERRATRICE – FALGON 5 PLACE DE GAULLE 06600 ANTIBES				Identifiant International de la Banque (BIC)				
				CDCG FR PP				

A défaut de versement du dépôt de garantie sous un délai de dix (10) jours calendaires suivant la première présentation du courrier de notification prévu à l'article 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le présent contrat sera automatiquement résolu, sans indemnité de part ni d'autre.

ARTICLE 5 – FINANCEMENT DU PRIX DE VENTE

Par application de l'article L.313-40 du Code de la consommation, le Réserveataire déclare :

1 / - que pour le financement de son acquisition, il n'envisage pas de contracter un emprunt, ce financement étant assuré pour la totalité de ses deniers personnels ou assimilés. Le Réserveataire a alors averti le Réserveataire que les présentes ne seront pas assujetties aux dispositions de l'article susvisé prévoyant notamment que lorsqu'un acquéreur finance une acquisition à l'aide d'un prêt, la réalisation de la vente doit être conclue sous la condition suspensive de l'obtention de ce prêt.

"Je soussigné (e)....., déclare que le prix convenu sera payé sans l'aide d'aucun prêt, et reconnais avoir été informé(e) que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir des dispositions des articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation, relatifs à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier".

(Mention manuscrite obligatoire et signature du Réserveataire)

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

2 / - qu'il entend avoir recours à un ou plusieurs prêts d'un montant global de

Euros € .--

et que ses ressources mensuelles s'élèvent à

Euros (net-brut) € .--

Il déclare que ses ressources lui permettent de solliciter ces prêts et **que le remboursement de ceux-ci (éventuellement cumulé avec ceux d'autres prêts en cours) n'a pas pour effet de l'endetter à plus du tiers de ses ressources nettes**, soit:

- montant maximum des remboursements mensuels au cours de la 1ère année

Euros € .--

- **montant de l'apport personnel** du Réserveataire : euros

- **Durée maximum du prêt** : ans

Le Réserveataire entend solliciter ce ou ces crédits par des démarches personnelles auprès des organismes financiers de son choix :

-
-
-

- Le Réserveataire s'oblige à déposer son dossier au plus tard dans un délai de 20 jours à compter de la signature des présentes, ce dont il s'engage à fournir au Réserveataire la justification dans les 10 jours suivant le dépôt de sa ou de ses demandes.

SIGNATURE DU Réserveataire

Le Réserveataire fera tout son possible pour faire aboutir les demandes de prêt. Il s'oblige notamment:

- à constituer son dossier en fournissant sans retard tous les renseignements et documents qui pourront lui être demandés;
- à tenir informé par écrit le Réserveant de la réception de toute offre de prêt dans un délai de **huit jours** à compter de cette réception;
- à justifier dans les **3 jours** de tout refus de prêt motivé en adressant au Réserveant la photocopie du document délivré par l'établissement prêteur;
- en cas de refus de prêt opposé par l'organisme financier auprès duquel il a déposé son dossier, à laisser au Réserveant la possibilité de présenter son dossier à un second établissement choisi par celui-ci.

La présente condition suspensive devra être réalisée au plus tard pour la DATE PREVISIONNELLE DE SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE

Dans le cas où le Réserveataire ne respecterait pas ces engagements, le Réserveant pourra soit se prévaloir des dispositions de l'Article 1178 du Code civil selon lequel la condition est réputée accomplie lorsque son bénéficiaire en a empêché l'accomplissement, soit invoquer la caducité des présentes.

Dans cette seconde hypothèse, le Réserveant conservera à titre de dédommagement le montant du dépôt de garantie visé à l'article 4 des CONDITIONS PARTICULIERES.

ARTICLE 6 – SIGNATURE ET DELAI DE LIVRAISON

DATE PREVISIONNELLE DE SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE : 3^{ème} trimestre 2023

Trente jours après la réception de la notification visée par l'article R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation (articles 2 et 7 des CONDITIONS GENERALES ci-après annexées) et au plus tard le

DATE PREVISIONNELLE DE LIVRAISON : 2^{ème} trimestre 2025

ARTICLE 6 Bis : Dispositions relatives au COVID 19

Compte tenu des « circonstances exceptionnelles », de « l'état d'urgence sanitaire » liées au virus Covid-19 et des mesures adoptées en mars 2020 par le Président de la République et le gouvernement afin de lutter contre la propagation dudit virus, les Parties acceptent que les présentes sont grevées de cet aléa pouvant bouleverser le délai de livraison stipulé.

Ainsi, si de nouvelles mesures (dont notamment des mesures de restriction de circulation) devaient être prises, les parties conviennent que le délai de livraison serait différé d'un temps égal au temps pendant lequel il aura été mis obstacle à la poursuite des travaux ou au temps pendant lequel le chantier aura été substantiellement ralenti, augmenté du délai nécessaire à la remise en route du chantier. Les Parties s'en rapporteront à un certificat établi par le maître d'œuvre ayant la direction des travaux, sous sa propre responsabilité, auquel seront joints, le cas échéant, les justificatifs.

Ainsi, il ne pourra donc être opposé au Réserveant :

- la connaissance de la situation actuelle au regard de l'incertitude existante aujourd'hui sur l'évolution de la situation et/ou,
- son incapacité à respecter les délais contractuels en raison des impacts de l'évolution de la propagation du virus Covid 19.

ARTICLE 7 - INFORMATIONS

Conformément aux articles L.125-5 et R.125-23 à 27 du Code de l'environnement, les réservataires 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 Réserveant de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

Dès lors, si le bien est situé dans une zone énumérée ci-dessus, le Réserveant s'oblige à établir un état des risques et pollutions à partir des informations qui lui sont mises à disposition par le préfet.

³choix 1 : Le Réserveant déclare avoir pris connaissance de cet état des risques annexé au présent contrat (annexe 5).

choix 2 : A cet effet, le Réserveant déclare que le bien objet des présentes n'est pas situé dans une telle zone.

Lorsque le bien est situé dans une zone du plan d'exposition au bruit en application de l'article L112-11 du Code de l'urbanisme, le Réserveant est tenu d'informer par écrit le Réserveant de l'implantation du bien dans le périmètre d'un plan d'exposition au bruit d'un aéroport.

⁴choix 1 : A cet effet, le Réserveant déclare avoir pris connaissance du plan d'exposition au bruit intégré dans l'état des risques et pollutions (annexe 5).

choix 2 : A cet effet, le Réserveant déclare que le bien objet des présentes n'est pas situé dans une telle zone.

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 Réserveant est tenu d'informer par écrit le Réserveant de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble.

⁵choix 1 : A cet effet, le Réserveant déclare que le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet d'une telle indemnisation.

choix 2 : A cet effet, le Réserveant déclare que le bien objet des présentes a fait l'objet des indemnisations suivantes:

-
-

Fait à, le en un exemplaire original.

Le Réserveant	Le Réserveant

³ Rayer la mention inutile

⁴ Rayer la mention inutile

⁵ Rayer la mention inutile

CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - RESERVATION - DELAI DE REALISATION

Le Réservant s'oblige, vis-à-vis du Réservataire, à lui réserver et à lui offrir par préférence à tout autre la faculté d'acquérir les Lots Réservés dans le délai indiqué à l'article 6 des CONDITIONS PARTICULIERES.

Le Réservant s'interdit de vendre lesdits biens à quelque autre personne que ce soit avant d'avoir offert au Réservataire de les lui vendre dans les conditions indiquées au présent contrat de réservation.

ARTICLE 2 - REALISATION DE LA VENTE

2.1. CONDITIONS SUSPENSIVES :

La conclusion de la vente est subordonnée à la réalisation de toutes les conditions suivantes au bénéfice du Réservant et du Réservataire :

- a. Que le Permis de construire et/ou le Permis de construire modificatif visé à l'article 1 2°/ des CONDITIONS PARTICULIERES soit purgé du recours des tiers et de tout retrait administratif ;
- b. Mise en place des garanties financières légales d'achèvement ou, le cas échéant, de remboursement.
- c. Acquisition par le Réservant du terrain d'assiette de l'opération.
- d. Obtention du ou des prêts dont il est fait état dans un délai de **2 mois** du dépôt de sa ou de ses demandes.

Conformément à l'article R.261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Réservant doit notifier au Réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte.

Le Réservant informe le Réservataire que le notaire en charge du programme notifiera au Réservataire le projet d'acte de vente définitif avec les pièces devant lui être remises, par lettre recommandée papier avec accusé de réception ou par lettre recommandée électronique avec accusé de réception conformément aux dispositions des articles 1125 et suivants du Code Civil et L.100 du Code des postes et des communications électroniques.

A cette fin, le Réservataire déclare expressément accepter de recevoir par voie électronique ledit projet d'acte de vente ainsi que l'ensemble des pièces devant lui être remises sur la ou les adresse(s) email mentionnée en première page des conditions particulières.

Si plusieurs réservataires utilisent la même adresse e-mail, chacun déclare avoir un accès à ladite boîte e-mail et lesdits réservataires se donnent pouvoir réciproque pour retirer la lettre recommandée électronique.

Le Réservataire reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a indiqué ci-dessus, tant pour son accès et sa gestion que la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder. Le Réservataire s'engage à signaler au Réservant immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail. Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par le Réservataire au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par le Réservataire et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

Par suite, le Réservataire reconnaît :

- que la notification pourra intervenir par voie électronique à l'adresse e-mail sus indiquée ce qu'il a expressément accepté ; cette notification devant lui permettre de :
 - . prendre connaissance du projet d'acte et de l'ensemble des pièces devant lui être remises;
 - . comparer ses conditions avec le contrat de réservation.
- qu'il lui appartiendra de s'assurer, sous sa seule responsabilité, qu'il sera en mesure de recevoir, télécharger et éventuellement imprimer les pièces jointes du message électronique,

- qu'il disposera d'un délai d'un mois à compter de la notification par voie électronique du projet pour analyser ces pièces ainsi que celles ayant fait l'objet d'un dépôt à l'Etude du notaire en charge du programme

- qu'il pourra, s'il le souhaite, se porter acquéreur avant l'expiration du délai d'un mois.

Le Réservataire pourra toutefois accepter une réduction du délai de notification d'un mois susvisé, à compter du jour où les conditions ci-dessus seront réalisées. Au cas où le Réservataire ne se présenterait pas à la date fixée par le Réservant, une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ou par lettre recommandée **électronique** avec accusé de réception conformément aux dispositions des articles 1125 et suivants du Code Civil et L.100 du Code des postes et des communications électroniques, lui sera adressée huit jours à l'avance, pour un second rendez-vous.

Si le Réservataire fait connaître son intention de ne pas donner suite à la réservation ou s'il ne se présente pas aux deux rendez-vous fixés pour la signature de l'acte authentique, ou si s'étant présenté, il refuse de signer ou ne verse pas la totalité du prix convenu, le Réservant deviendra libre de réserver ou de vendre les Lots Réservés et d'appliquer, en outre, les dispositions de l'article 4 "DEPOT DE GARANTIE" figurant aux CONDITIONS GENERALES.

La vente ne sera parfaite que par la signature de l'acte de vente à laquelle le transfert de propriété est expressément subordonné.

2.2. CONDITIONS DE LA VENTE

La vente, si elle se réalise, aura lieu en l'état futur d'achèvement, conformément aux dispositions de l'article 1601-3 du Code civil et des articles L 261-10 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (C.C.H.) et notamment sous celles indiquées ci-dessous.

Les locaux seront vendus dans l'état conforme au (x) plan (s) et à la notice descriptive sommaire annexés aux présentes, sous réserve des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter à la construction, pour des raisons d'ordre technique ou administratif.

Le Réservant, devenu vendeur :

- * conservera la qualité de Maître de l'Ouvrage,
- * prendra l'engagement d'achever les travaux à la date figurant aux CONDITIONS PARTICULIERES, sauf survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison,
- * justifiera d'une garantie financière légale d'achèvement ou, le cas échéant, d'une garantie de remboursement.

Le Réservataire, devenu acquéreur:

- * sera propriétaire, par le seul fait de la signature de l'acte de vente, des ouvrages alors existants,
- * deviendra propriétaire des ouvrages à venir, au fur et à mesure de leur exécution,
- * en aura la jouissance à la livraison des biens objets des présentes ; il acquittera, à compter du jour de cette entrée en jouissance et dans les conditions prévues par le règlement de copropriété de l'immeuble, les charges afférentes aux lots vendus,
- * acquittera les droits, taxes et honoraires et, d'une manière générale, tous les frais entraînés par la vente et ceux afférents aux prêts nécessaires à la réalisation de son acquisition (notamment frais de règlement de copropriété et de cahier des charges).

Remarques :

Il est précisé que les écarts de cinq (5) pour-cent des surfaces ou cotes exprimées par les plans seront tenus pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation. Cette tolérance est portée à dix (10) pour-cent des

surfaces ou cotes exprimées par les plans pour les jardins ou jardinets affectés à la jouissance exclusive et privative des propriétaires d'appartements ou de locaux en rez-de-chaussée.

L'ensemble immobilier réalisé dont dépend le lot, objet du présent contrat, est composé de plusieurs bâtiments construits par tranches et d'appartements dont l'achèvement peut ne pas être simultané. En conséquence, le Réservataire s'engage dès à présent à supporter les inconvénients inhérents à la parfaite et définitive finition du chantier et renonce expressément à tout recours pour trouble de jouissance de ce fait.

ARTICLE 3 - PRIX DE VENTE - FINANCEMENT

La vente sera offerte au Réservataire au prix ferme et définitif arrêté le jour de la réservation et figurant dans les CONDITIONS PARTICULIERES. Ce prix s'entend Taxe à la Valeur Ajoutée comprise au taux en vigueur. Par dérogation à ce principe, en cas d'évolution du taux de TVA applicable, à la hausse comme à la baisse, cette évolution serait automatiquement répercutée sur les appels de fonds concernés. Le Réservataire supportera, en outre, la quote-part des frais relatifs au dépôt de pièces et à l'établissement du règlement de copropriété.

En outre, au cas où l'acte notarié n'aurait pu être signé du fait du Réservataire à la date visée aux CONDITIONS PARTICULIERES, et sous réserve que le Réservataire ait reçu du Notaire la notification du projet d'acte d'acquisition au moins un mois avant cette date, conformément à l'article R.261-30 du C.C.H., ce prix sera révisé au jour de la vente selon la variation de l'indice BT 01, l'indice de référence étant le dernier indice connu au jour de la signature du présent contrat; le tout à moins que le Réservant ne préfère que le dépôt de garantie ne lui soit définitivement acquis, conformément à l'article 4 ci-après.

En outre, les sommes exigibles à la signature de l'acte d'acquisition porteront intérêts au taux de 1% par mois supplémentaire, tout mois commencé étant dû. Cette clause est expressément acceptée par le Réservataire.

Le prix sera payé conformément à l'échéancier de paiement figurant à l'article 2 des CONDITIONS PARTICULIERES.

NB : si la vente intervient après l'un quelconque des termes fixés à l'échéancier, la totalité des sommes exigibles au dit terme le sera au jour de la vente. Les fractions du prix payables à terme ne porteront pas intérêt mais tout retard de paiement donnera lieu à une indemnité de 1 pour-cent par mois de retard sans aucune formalité, tout mois commencé étant dû en entier et le versement de l'indemnité devant intervenir préalablement à tout autre paiement.

ARTICLE 4 - DEPOT DE GARANTIE

L'ensemble de cette somme est indisponible, insaisissable et incessible jusqu'à conclusion de l'acte de vente (sauf réalisation des hypothèses prévues ci-après au 2°/ et 3°/ ci-dessous), conformément aux articles R 261-29 et L 261-15 alinéa 3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le dépôt de garantie :

1°/ S'imputera sur le prix de vente si celle-ci se réalise,

2°/ sera restitué au Réservataire sans indemnité de part et d'autre, dans les trois mois de sa demande dans les cas prévus à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation, repris intégralement ci-après (article 7 "MENTIONS LEGALES") ou si la condition suspensive de l'article L.312-1 et suivants du Code de la consommation n'est pas réalisée ;

3°/ sera acquis au Réservant

- si pour des raisons qui lui sont propres, le Réservataire ne donne pas suite à sa réservation;

- si le Réservataire ne peut pas justifier avoir déposé en temps voulu la ou les demandes de prêt visées à l'article 5 "FINANCEMENT – PRIX DE VENTE" des CONDITIONS PARTICULIERES et avoir fourni aux établissements prêteurs les précisions et justifications demandées par eux;

- si, dans le délai imparti visé à l'article 6 des CONDITIONS PARTICULIERES, le Réserveataire ne signe pas l'acte de vente authentique accompagné du paiement de la partie du prix payable au comptant et des frais et honoraires de l'acte, pour une raison autre que celles indiquées au 2°/ du présent paragraphe.

Dans les trois hypothèses prévues à l'article 4-3°/ ci-dessus, le versement effectué au profit du Réserveataire aura lieu à titre d'indemnité forfaitaire pour l'indisponibilité entre ses mains des Lots Réserveés et sera en conséquence versé au compte du Réserveataire, dès sa première demande auprès de la Banque dépositaire sans que le Réserveataire ait besoin de concourir à cette demande et sans qu'il puisse s'y opposer, ce qui est à présent accepté sans réserve par le Réserveataire qui donne mandat au dépositaire de verser cette somme entre les mains du Réserveataire, dans les conditions ci-dessus énoncées.

ARTICLE 5 - DELAI D'EXECUTION DES OUVRAGES

Le Réserveataire déclare que, sauf grèves ; intempéries ; défaillance, redressement, liquidation judiciaire ou sauvegarde des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, de leurs fournisseurs ou sous-traitants ; retard entraîné par la recherche ou la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à l'une ou aux entreprise(s) défaillante(s) ou dont le marché a été résilié ; injonctions administratives ou judiciaires de suspendre totalement ou partiellement le chantier ou d'arrêter les travaux ; délais supplémentaires liés aux modifications techniques nécessaires à l'obtention des labels environnementaux ou liés à des préconisations complémentaires émises par le bureau de contrôle de l'organisme de certification pour obtenir lesdits labels ; retards entraînés par la non délivrance de l'autorisation administrative pour la mise en place de la grue ; retard pris par l'aménageur de la ZAC ; recherche et/ou découverte de vestiges archéologiques dans le terrain d'assiette ainsi que toutes prescriptions ordonnées par les services administratifs compétents en matière d'archéologie ; découverte de zones de pollution ou de contaminations des terrains d'assiette de l'opération ou d'anomalies du sous-sol ; cas de force majeure ; épidémie ; infections endémiques ; pandémies ; retards imputables aux compagnies concessionnaires ; retards imputables à la collectivité locale ou à l'aménageur en charge des travaux de voiries et de réseaux divers permettant la desserte des biens ; difficultés d'approvisionnement ; incidence de la demande de travaux complémentaires ou modificatifs par le Réserveataire ; retards de paiement du Réserveataire dans le règlement des appels de fonds ; absence de réponse du Réserveataire concernant le choix des revêtements de sols et de faïence parmi les choix proposés pour l'aménagement du bien ; éléments imprévus tels que l'occupation, le squat et la non-libération des lieux, les sinistres occasionnant un arrêt partiel ou total du chantier, les vols, dégradations et actes de vandalisme sur le chantier ; modification de la réglementation applicable au chantier et/ou à ses accès ; déroulement de manière concomitante de chantier voisin ; retard dans la mise à disposition du terrain d'assiette de l'opération par le vendeur du terrain, les ouvrages pourront être utilisés conformément à leur destination à la date indiquée à l'article 6 des CONDITIONS PARTICULIERES.

LIVRAISON ET CHARGES :

La livraison des locaux sera signifiée au Réserveataire par lettre recommandée avec accusé de réception. A compter de cette date et dans les conditions prévues au cahier des charges de vente et du règlement de copropriété, le Réserveataire devra acquitter la fraction des charges communes afférentes aux locaux vendus ainsi que toutes autres charges ou taxes pouvant lui être réclamées par les personnes habilitées à cet effet. L'entrée dans les lieux ne pourra se produire qu'après achèvement du local et paiement du solde du prix.

ARTICLE 6 - TRAVAUX MODIFICATIFS

Aucune demande de modification ne pourra être formulée par le réserveataire

ARTICLE 7 - MENTIONS LEGALES

Conformément aux dispositions de l'article R 261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation ainsi conçu, les articles R 261-28 et R 261-31 sont ci-après littéralement rapportés.

Article R 261-28 : le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 pour-cent du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an. Ce pourcentage est limité à 2 pour-cent si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans.

Article R 261-29 : le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du Réserveataire dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des Réserveataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par Réserveataire.

Article R 261-30 : le Réserveant doit notifier au Réserveataire 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 Réserveataire :

- a) si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire,*
- b) si le prix de vente excède de plus de 5 pour-cent 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 elle est due à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité,*
- c) si le ou les prêt(s) prévu(s) au contrat préliminaire ne sont pas obtenu(s) ou transmis, ou si leur montant est inférieur à 10 pour-cent aux prévisions dudit contrat,*
- d) si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé,*
- e) si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 pour-cent.*

Dans les cas prévus au présent article, le Réserveataire notifie sa demande de remboursement au Réserveant 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 8 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et en cas de litige, les parties font élection de domicile en leur adresse respective.

ARTICLE 9 - DELAI DE RETRACTATION

Pour tenir compte des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le présent contrat ne deviendra définitif qu'à l'expiration d'un délai de dix (10) jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou de tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise, notifiant le présent contrat au Réserveataire.

Pendant ce délai, le Réserveataire peut se rétracter dans ces mêmes formes (par lettre recommandée avec accusé de réception), sans avoir à justifier des raisons de cette rétractation. Si le dixième jour du délai est un jour férié ou un jour chômé (samedi ou dimanche), l'expiration du délai susvisé est reportée au premier jour ouvrable⁶ suivant.

Le Réserveataire reconnaît que l'exercice du droit de rétractation vaudra rétractation pour l'ensemble des Lots mentionnés dans les conditions particulières. Le droit de rétractation ne pouvant être exercé seulement pour une partie desdits Lots.

ARTICLE 10 – LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES

Au titre de la présente clause, les termes « **Données à Caractère Personnel** », « **Traitement** », « **Responsable du Traitement** », « **Sous-traitant** », « **Personnes Concernées** », « **Autorité de Contrôle** » ont la définition qui est donnée à ces termes au sein de l'article 4 du Règlement Européen 2016/679 du 27 avril 2016 (ci-après le « **RGPD** »).

Dans le cadre de la relation contractuelle, le Réserveant, en tant que Responsable du Traitement, est amené à mettre en œuvre un Traitement au moyen des Données à Caractère Personnel du Réserveataire.

Les Données à Caractère Personnel du Réserveataire ont été recueillies (i) soit directement par le Réserveant dans le cadre des échanges ayant eu lieu avec le Réserveataire ; (ii) soit indirectement par les biais des prescripteurs du Réserveant ou des sociétés de son groupe. Il s'agit notamment des catégories suivantes : l'état civil ; les données de contact (numéro de téléphone, adresse email) ; l'adresse ; les données relatives à l'identification du bien et à sa personnalisation ; des informations économiques et financières (prix ; montant du dépôt de garantie ; situation financière, situation fiscale, etc) ; des données relatives à la vie professionnelle (profession, employeur) ; des données relatives à la vie personnelle (situation familiale, nombres d'enfants).

⁶ Une semaine comporte cinq jours ouvrés correspondant aux jours habituellement travaillés (lundi, mardi, mercredi, jeudi et vendredi) et six jours ouvrables : les cinq jours ouvrés auxquels on ajoute le samedi.

Le Réserveur traite les Données à Caractère Personnel du Réserveur dans le cadre de la gestion de la relation contractuelle pour les finalités et sur les bases légales suivantes :

- pour les finalités suivantes sur la base légale de l'exécution du contrat : gestion de la relation contractuelle, en ce compris gestion de la conclusion du contrat et de ses conséquences ; gestion du désistement le cas échéant ; analyse de la faisabilité technique des travaux modificatifs acquéreurs si demandés ; gestion du suivi du financement du Réserveur ; gestion des échanges avec le notaire pour la préparation de l'acte authentique ; gestion des réponses aux demandes variées du Réserveur ; gestion des choix de prestations et de personnalisation du logement ; gestion de la fourniture des informations relatives à l'avancée des travaux ; suivi de la relation contractuelle ; gestion des difficultés liées à l'exécution du contrat de réservation ;
- pour les finalités suivantes sur la base légale de l'intérêt légitime du Réserveur : gestion, le cas échéant, des opérations de parrainage effectuées par le Réserveur ; élaboration et gestion des statistiques ;
- pour les finalités suivantes sur la base légale du consentement du Réserveur : en fonction du choix exprimé par l'ACQUEREUR dans le cadre de ses échanges avec le VENDEUR, ses Données à Caractère Personnel seront utilisées à des fins de gestion des opérations de prospection commerciale et de parrainage. Vous pouvez à tout moment vous opposer à la réception de prospection commerciale en cliquant sur le lien opposition figurant dans nos communications ou en nous adressant un email à l'adresse rgpd@lncsa.fr ;
- pour les finalités suivantes sur le respect des obligations légales : Traitements mis en œuvre pour respecter les obligations légales du Réserveur en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Les Données à Caractère Personnel du Réserveur sont actuellement traitées sur le territoire de l'Union européenne. Elles seront conservées pendant la durée du contrat de réservation et le cas échéant de sa réitération. Les données nécessaires seront conservées (i) pendant une durée supplémentaire correspondant à la durée de prescription applicable, pouvant en l'occurrence aller jusqu'à dix (10) ans à compter de la livraison du bien ; et (ii) pendant trois (3) ans à compter de la livraison des Biens ou le dernier contact avec le Réserveur, à des fins de prospection commerciale et de parrainage.

Les Données à Caractère Personnel traitées dans ce contexte ne seront accessibles que :

- aux salariés du Réserveur qui ont besoin d'y accéder dans le cadre de leurs fonctions et pourront faire l'objet d'une communication aux autres entités du groupe de sociétés auquel le Réserveur appartient dans le cadre de la gestion centralisée opérée au sein du groupe de sociétés ;
- à des prestataires, entreprises en charge des travaux, architectes et des experts techniques mandatés par le Réserveur pour réaliser des missions nécessaires à la mise à disposition du bien.

Les Données à Caractère Personnel traitées peuvent également faire l'objet d'une communication:

- aux offices notariaux impliqués dans le projet pour l'établissement de l'acte authentique;
- aux établissements financiers pour les dépôts de garanties nécessaires;
- au syndic provisoire pour la convocation à la première assemblée générale;
- à toute autorité qui en ferait légalement la demande ;
- à tout tiers dans le cadre d'une fusion, acquisition ou cession de tout ou partie des actifs du Réserveur.

Conformément au RGPD, le Réserveur dispose d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement et à la portabilité des Données à Caractère Personnel qui le concernent, d'un droit de limitation du Traitement, ainsi que d'un droit d'opposition au Traitement des données qui le concernent, notamment du droit de s'opposer à la réception de messages de prospection commerciale. Le Réserveur dispose également du droit de faire parvenir au Réserveur des directives spéciales relatives au sort de ses Données à Caractère Personnel après sa mort. Pour en savoir plus sur chacun de ces droits offerts par la RGPD, le Réserveur peut consulter la section 10 de la Politique de Confidentialité du Réserveur : <https://www.lesnouveauxconstructeurs.fr/politiques-de-protection-des-donnees-et-politique-de-cookies/>

Pour exercer ces droits, le Réserveur peut contacter le Réserveur:

- soit par courrier électronique à l'adresse suivante : rgpd@lncsa.fr
- soit par courrier à l'adresse : Les Nouveaux Constructeurs, Direction Juridique, 50 route de la Reine, 92100 Boulogne-Billancourt.

Le Réserveur peut introduire une réclamation auprès de l'Autorité de Contrôle, à savoir, en France, la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL).

Enfin, le Réserveur est informé qu'il dispose du droit de s'inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique auprès de Bloctel : <http://www.bloctel.gouv.fr/>.

ARTICLE 11 - LITIGE

Les parties conviennent de soumettre leurs différends à la juridiction compétente à savoir aux termes de l'article R 631-3 du Code de la Consommation soit l'une des juridictions territorialement compétentes en vertu du code de procédure civile, soit la juridiction du lieu où le consommateur demeurerait au moment de la conclusion du contrat ou de la survenance du fait dommageable.

Néanmoins, en vue de leur résolution amiable, le réservataire peut adresser toutes réclamations au réservant.

A défaut d'accord entre les parties, le réservataire est informé que le réservant relève de l'Association de médiateurs professionnels dénommée MEDIMMOCONSO, 3 Avenue Adrien Moisant, 78400 CHATOU, <http://medimmoconso.fr/>.

ARTICLE 12 - PREVENTION CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME

Le Code Monétaire et Financier et plus précisément la réglementation relative à la prévention contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme impose aux professionnels de l'immobilier d'avoir une connaissance actualisée de leur Réservataire (impliquant notamment une connaissance des revenus et du patrimoine permettant de financer l'acquisition projetée).

Dans ce cadre, le Réservant sera amené à poser des questions et à demander certains documents permettant de répondre aux exigences de cette réglementation.

Le Réservataire s'engage pour sa part à répondre aux sollicitations et communiquer la documentation demandée.

ARTICLE 13 – DEMATERIALISATION

13.1. EN CAS DE SIGNATURE ELECTRONIQUE DU CONTRAT DE RESERVATION

Dans le cas où le Réservataire a choisi de recourir à la signature électronique du contrat de réservation, il reconnaît avoir été informé préalablement à la signature des présentes :

- Qu'un tiers de confiance interviendra pour garantir l'intégrité des documents et la signature électronique du contrat de réservation.
- Que ce dernier lui enverrait :
 - o un courriel d'invitation à signer en ligne le contrat de réservation, ses annexes et les pièces devant lui être remises.
 - o un code de signature si le Réservataire a choisi de signer électroniquement avec un code délivré soit par courriel sur son adresse électronique, soit par message sur son numéro de téléphone.
- Qu'il dispose d'un délai de SOIXANTE DOUZE (72) heures, à compter de la réception du courriel d'invitation adressé par le tiers de confiance, pour signer électroniquement le contrat de réservation et ses annexes.
- Qu'il sera considéré avoir renoncé au bénéfice de la réservation dans les cas suivants :
 - o S'il ne se connecte pas au lien électronique adressé par courriel par le tiers de confiance ou s'il se connecte après l'expiration du délai susvisé ;
 - o S'il ne signe pas électroniquement le contrat de réservation et les annexes transmis dans le délai susvisé;
 - o S'il fait connaître son intention de ne pas donner suite à la réservation ou s'il choisit l'action de refuser de signer pouvant, le cas échéant, être proposée par le tiers de confiance ;
- Qu'en présence de plusieurs RéservataireS, ils seront tous réputés avoir renoncé au bénéfice de la réservation si l'un d'eux entre dans l'un des cas énoncés ci-avant.
- Que le Réservant retrouvera sa liberté de réserver à des tiers les lots mentionnés dans les conditions particulières.
- qu'après la signature électronique du contrat de réservation et des annexes par le Réservant, le tiers de confiance lui enverra un courriel contenant le contrat de réservation et l'ensemble des annexes signés par l'ensemble des Parties.

Les documents signés électroniquement seront archivés pendant dix (10) ans chez le tiers de confiance et seront accessibles depuis une plateforme du tiers de confiance : DOCAPOSTE

13.2. EN CAS DE NOTIFICATION ELECTRONIQUE

En ce qui concerne les notifications prévues au présent contrat de réservation, il est convenu que le Réservant pourra à son choix utiliser la lettre recommandée papier avec accusé de réception ou la lettre recommandée électronique avec accusé de réception conformément aux dispositions des articles 1125 et suivants du Code Civil et L.100 du Code des postes et des communications électroniques.

Il est précisé que l'envoi d'un courriel électronique recommandé pourra être adressé au Réservataire, qui y consent, notamment dans le cadre:

- de la purge de son délai de rétractation tel que prévu par l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- de la transmission du projet d'acte de vente tel que prévu par l'article R.261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation.

13.3. DECLARATIONS DU Réservataire EN CAS DE SIGNATURE ELECTRONIQUE OU DE NOTIFICATION ELECTRONIQUE

Le Réservataire reconnaît et garantit:

- Avoir donné son accord pour la transmission du contrat de réservation et de l'ensemble des pièces sur la ou les adresse(s) électronique(s) mentionnée(s) dans les conditions particulières.
- Que toute notification pourra intervenir par voie électronique à l'adresse e-mail/aux adresses e-mail indiquées dans les conditions particulières, ce qu'il a expressément accepté ;
- Qu'en présence de plusieurs Réservataires utilisant la même adresse électronique ou le même numéro de téléphone, chacun d'eux déclare disposer d'un accès à ladite adresse électronique ou audit numéro de téléphone et que lesdits Réservataires se donnent pouvoir réciproque pour :
 - o accéder aux messages adressés par le Réservant et par le tiers de confiance ;
 - o pour retirer la lettre recommandée électronique
- qu'il dispose de la maîtrise exclusive de l'adresse électronique et du numéro de téléphone qu'il a indiqué dans les conditions particulières, tant pour son accès régulier et la gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder.
- Qu'il s'engage à maintenir son adresse et son numéro de téléphone en fonctionnement
- Qu'il s'engage à signaler, par tous moyens par écrit, au Réservant immédiatement tout changement, toute interruption, toute perte ou usage abusif de son compte e-mail ou de son numéro de téléphone. Jusqu'à la réception d'un tel signalement, toute action effectuée par le Réservataire au travers de son compte e-mail ou de son numéro de téléphone sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.
- Qu'il devra surveiller le classement éventuel en SPAM par son serveur des messages adressés par le Réservant et le tiers de confiance.
- Qu'il lui appartiendra de s'assurer, sous sa seule responsabilité, qu'il sera en mesure de recevoir, télécharger et éventuellement imprimer les pièces jointes aux messages électroniques.

En présence de plusieurs Réservataires, les stipulations de l'article 13 des présentes Conditions Générales ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux.

ANNEXE A

ATTESTATION RT 2012

Programme : LES HAUTS DE RIMIEZ

Adresse : 2, Chemin des Bassins de Rimiez

Code postal/Ville : 06300 NICE

La SNC LNC PYRAMIDE PROMOTION s'engage à respecter la réglementation RT 2012 pour le programme référencé ci-dessus, tel qu'indiqué dans la notice descriptive annexée au contrat de réservation.

Ainsi, le logement :

Réservé le :

Par :

Répondra aux critères de la réglementation thermique 2012.

Fait à

Le

Le Réservant	Le Réservataire
---------------------	------------------------

ANNEXE B

NOTICE D'INFORMATION PRECONTRACTUELLE

I. COORDONNEES DU RESERVANT

Nom : SNC LNC PYRAMIDE PROMOTION

Représentée par : Yann HUBERT

Adresse : 50, Route de la Reine 92100 BOULOGNE BILLAN COURT

Téléphone : 04.97.21.44.21

II. GARANTIES LEGALES APPLICABLE AU BIEN OBJET DU CONTRAT DE RESERVATION (reproduction des textes légaux).

II.1. Garanties légales (garantie des vices apparents, garantie décennale et biennale)

Article 1642-1 du Code civil

Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction et des défauts de conformité alors apparents.

Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice.

Article 1646-1 du Code civil

Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au Maître de l'Ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage, sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du présent code.

Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer les dommages définis aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du présent code, et à assumer la garantie prévue à l'article 1792-3.

Article 1648 alinéa 2 du Code civil

Dans le cas prévu par l'article 1642-1, l'action doit être introduite à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices apparents ou des défauts de conformité

Conformément à l'article R 261-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, le point de départ de ces garanties est constitué par la réception, par le vendeur des travaux avec ou sans réserve.

Les articles 1792, 1792-1, 1792-2, 1792-3 et 1792-4-1 sont ci-après littéralement rapportés :

Article 1792 du Code civil

Tout constructeur d'ouvrage est responsable de plein droit, envers le Maître ou l'acquéreur de l'ouvrage des dommages même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou de l'un de ses éléments d'équipements, le rendant impropre à sa destination.

Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

Article 1792-1 du Code civil

Est réputé constructeur de l'ouvrage :

- 1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au Maître de l'Ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage.
- 2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire.
- 3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.

Article 1792-2 du Code civil

La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un bâtiment, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages mentionnés à l'alinéa précédent, lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de manière de cet ouvrage.

Article 1792-3 du Code civil

Les autres éléments d'équipement du bâtiment font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de la réception de l'ouvrage.

Article 1792-4-1 du Code civil

Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code, est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.

II.2. Garantie de parfait achèvement

Article 1792-6 alinéa 2 et suivants du Code civil :

La garantie de parfait achèvement à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an à compter de la réception s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le Maître de l'Ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par la voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception.

Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord par le Maître de l'Ouvrage et l'entrepreneur concerné.

En l'absence d'un tel accord ou en cas d'inexécution dans le délai fixé, les travaux peuvent après mise en demeure restée infructueuse, être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

L'exécution des travaux exigés au titre de la garantie de parfait achèvement est constatée d'un commun accord ou à défaut judiciairement.

La garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou l'usage.

II.3. Garanties d'isolation phonique

Le Réserveur, devenu Vendeur sera tenu à l'égard du premier occupant de chaque logement de la garantie d'isolation phonique conformément aux dispositions de l'article L.111-11 du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement rapporté :

« Les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique. »

Les travaux de nature à satisfaire à ces exigences relèvent de la garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792-6 du code civil reproduit à l'article L.111-20-2.

Le vendeur ou le promoteur immobilier est garant, à l'égard du premier occupant de chaque logement, de la conformité à ces exigences pendant un an à compter de la prise de possession. »

II.4. Garantie financière d'achèvement ou de remboursement

Le Réservant devenu VENDEUR sera tenu d'obtenir une garantie financière d'achèvement ou de remboursement prévue par l'article L261-11 et les articles R261-17 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

III. ASSURANCE

Le Réservant sera conforme aux obligations résultant de la loi du 4 janvier 1978 publiée au Journal Officiel le 5 janvier 1978, relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

Il est titulaire d'une police ZURICH Responsabilité Civile Promoteur n° 7400023681.

Les coordonnées de l'assureur sont les suivantes : ZURICH 112 avenue Wagram 75808 Paris cedex 17.

Ce contrat couvre les activités du Réservant en France métropolitaine.

IV. REGLEMENT DES LITIGES ET DROIT APPLICABLE

Le présent contrat ne comporte pas de clause « compromissoire » ou de clause attributive de juridiction.

Le droit applicable au présent contrat est le droit français.

ANNEXE C - Présentation des principales caractéristiques du dispositif fiscal visé à l'article 199 novovicies du CGI.

Le Réservataire se déclare parfaitement informé du caractère prévisionnel du délai d'achèvement et du fait que ce délai pourrait être reporté en cas de survenance d'un cas de force majeure et/ou d'une cause légitime de suspension de délai.

Le Réservataire déclare faire la présente acquisition afin de bénéficier du dispositif dit « PINEL » dans le cadre d'un investissement locatif assorti d'un avantage fiscal particulier.

Le Réservataire déclare ne pas avoir été incité par le Réservant à réaliser un investissement immobilier, proposé le cas échéant par un tiers. Le Réservataire déclare connaître parfaitement les caractéristiques de l'investissement ainsi que les risques inhérents à ce type d'investissement.

Le Réservant rappelle en tant que de besoin au Réservataire les caractéristiques principales et les cas de remise en cause du régime :

Ce régime permet, à condition que le logement soit neuf ou assimilé (jamais habité ou utilisé auparavant) ou réhabilité, et qu'il soit loué au moins pendant six (6), neuf (9) ou douze (12) années effectives et continues et affecté tout ce temps à l'habitation principale du locataire pour les trois quarts (3/4) au moins de sa superficie, de bénéficier d'une réduction d'impôt spécifique étalée sur le temps de la location. Cette option devra être exercée, le cas échéant, lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure et sera irrévocable.

Le dispositif est prolongeable de trois (3) ans et est renouvelable une (1) fois si la durée initiale était de six (6) ans.

Le dispositif est prolongeable de trois (3) ans si la durée initiale était de neuf (9) ans.

Aucune prolongation n'est possible si le dispositif a été souscrit pour une durée initiale de douze (12) ans.

Le délai d'achèvement est fixé à trente (30) mois à compter de la signature de l'Acte.

La location doit prendre effet dans les douze (12) mois de l'achèvement de la construction.

Le loyer mensuel par mètre carré ne doit pas être supérieur pendant toute la période couverte par l'engagement de location au plafond fixé par décret et revalorisé tous les ans, à celui fixé pour la zone A/A bis, B1 zone dans laquelle se trouve le logement ainsi qu'il résulte du décret.

Si l'immeuble appartient à une société, cette société ne doit pas être soumise à l'impôt sur les sociétés et les associés doivent s'engager à conserver leurs parts, qui ne peuvent ni ne pourront être démembrées, jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location.

Les obligations déclaratives pour bénéficier des avantages fixés par ce dispositif doivent s'effectuer lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement des travaux du logement. L'option est irrévocable et ne peut être cumulée avec d'autres avantages fiscaux sur le logement. La réduction d'impôt est répartie, par parts égales, sur la durée de l'engagement de location, elle est accordée à compter de l'année d'achèvement des Lots Réservés.

Selon l'engagement de location pris par Le Réservataire-bailleur à condition que le logement bénéficie du label « bâtiment basse consommation énergétique » répondant à la norme RT 2012, le taux de réduction est de :

Pour les logements acquis en 2023:

- 10,5 % pour un engagement de location de 6 ans
- 15 % pour un engagement de location de 9 ans
- 17,5 % pour un engagement de location de 12 ans

Pour les logements acquis en 2024 :

- 9 % pour un engagement de location de 6 ans
- 12 % pour un engagement de location de 9 ans
- 14 % pour un engagement de location de 12 ans

Pour les logements situés en Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville et acquis en 2023 ou 2024 :

- 12 % pour un engagement de location de 6 ans
- 18 % pour un engagement de location de 9 ans
- 21 % pour un engagement de location de 12 ans

Le contribuable ne peut bénéficier de cet avantage fiscal que dans la limite d'un investissement global annuel de TROIS CENT MILLE EUROS (300.000 EUR) ; en outre le prix d'achat du logement est limité à un plafond par m² de surface habitable fixé par décret à CINQ MILLE CINQ CENT EUROS (5.500,00 EUR).

Les principaux cas de remise en cause de cet avantage sont les suivants : interruption de la location, dépassement du plafond, rupture de la qualité d'habitation principale, vente, donation, démembrement.

Le non-respect de l'une des conditions de ce régime entraîne la déchéance de l'avantage fiscal et l'obligation de restituer la réduction d'impôt obtenue, assortie de pénalités le cas échéant.

Le Réservataire déclare avoir pu étudier l'environnement locatif, être parfaitement informé de l'articulation de ces avantages fiscaux, de ses obligations et de ses risques, et que celui-ci correspond à sa situation patrimoniale et fiscale.

Enfin, Le Réservant ne saurait être tenu pour responsable du non-respect des obligations incombant à Le Réservataire.