



**NOM DU
RESERVATAIRE**

NUMERO DE LOT

DOSSIER DE RÉSERVATION

Nue-propriété

Le Domaine de Blanca

27 Rue Amédée Tastet
(33290) BLANQUEFORT

PROMOTEUR

USUFRUITIER



CONTRAT DE RESERVATION PORTANT SUR LA NUE PROPRIETE DE BIENS IMMOBILIERS A CONSTRUIRE

IDENTIFICATION DES PARTIES

Entre :

Le RESERVANT

1°) La société dénommée VINCI IMMOBILIER GRAND OUEST, société en nom collectif au capital de 10.000 €, identifiée au SIREN sous le numéro 830 856 266 et immatriculée au RCS de Nanterre, dont le siège social est situé 2313 Boulevard de la Défense à NANTERRE (92 000).

Représentée par François CHEMINADE, Directeur Territorial Nouvelle-Aquitaine, au 54 Cours du Chapeau Rouge à Bordeaux (33000).

Et

Le RESERVATAIRE

Réservataire

Co-Réservataire

Civilité / Nom :

Nom de naissance :

Prénom (s) :

Né(e) le :

A :

Nationalité :

Adresse :

Profession :

Résident ou non
résident
fiscalement

Situation Familiale :

Régime matrimonial adopté :

- ❖ Date de mariage :
- ❖ Lieu de mariage :
- ❖ Date du contrat de mariage :
- ❖ Nom et lieu du notaire rédacteur :

Si changement régime matrimonial / nouveau régime :

- ❖ Date du contrat de changement de régime :

❖ Nom et lieu du notaire rédacteur :

En cas de divorce ou de séparation de corps :

❖ Date et lieu du jugement :

En cas de PACS :

❖ Régime :

❖ Date et lieu de signature :

OU

Dénomination Société

Forme

Capital

Identifiée au SIREN sous le n°

RCS de

Siège social

Représentée par

En qualité de

Nommé le

Statuts signés le

Le présent contrat de réservation intéresse les personnes dénommées ci-dessus et les biens ci-après identifiés, et comporte RESERVATION de ceux-ci dans le cadre juridique d'une VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT.

Les dénominations " RESERVATAIRE " et " RESERVANT " définissent l'entité juridique du "CONTRACTANT", sans égard au nombre, à la personnalité physique ou morale de celui-ci, à son intervention directe ou par mandataire, et emporte, sauf stipulation expresse contraire, solidarité en cas de pluralités de personnes répondant à la même dénomination.

Les termes « L'ENSEMBLE IMMOBILIER » ou « IMMEUBLE » désignent tant le terrain que les ouvrages qui seront édifiés sur ou au sein de celui-ci; lorsque cela est nécessaire, ils sont distingués par l'emploi des expressions : le "TERRAIN", les "CONSTRUCTIONS".

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.

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

EXPOSE PREALABLE

ARTICLE 1 – CONTEXTE OIPERATIONNEL

Le RESERVANT a entrepris la réalisation d'un programme immobilier à usage d'habitation dénommé « Le Domaine de Blanca », sis à BLANQUEFORT (33290), 27 avenue Amédée Tastet, ci-après plus amplement décrit aux CONDITIONS GENERALES du présent contrat.

Le RESERVANT entend procéder à un démembrement de propriété de 22 logements , et à les commercialiser au moyen d'actes de vente en état futur d'achèvement :

- d'une part, en cédant en état futur d'achèvement l'USUFRUIT TEMPORAIRE de biens immobiliers dépendant de l'ensemble immobilier à un bailleur institutionnel, l'USUFRUITIER, assurant l'exploitation et la gestion de ces biens sur une période 15 (QUINZE) ans

- d'autre part, en cédant en état futur d'achèvement la NUE PROPRIETE de chaque bien immobilier, à des investisseurs à long terme, ces derniers ayant vocation à devenir pleinement propriétaires des biens immobiliers concernés lors de l'extinction de l'usufruit temporaire du bailleur institutionnel.

Le RESERVANT s'est rapproché de la société VILOGIA PRIVILEGE, société par actions simplifiée à associé unique ou société par actions simplifiée unipersonnelle, dont le siège social est à VILLENEUVE-D'ASCQ (59650), 74 rue Jean Jaurès, identifiée au SIREN sous le numéro 832 696 959 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE, pour lui proposer l'acquisition de l'USUFRUIT TEMPORAIRE de biens immobiliers dépendant dudit ensemble immobilier, à charge pour lui de commercialiser la NUE PROPRIETE, à des investisseurs privés, lot par lot.

Le RESERVATAIRE s'étant déclaré intéressé par l'acquisition en état futur d'achèvement de la NUE PROPRIETE de(s) bien(s) immobiliers du programme immobilier ci-après décrit, il a demandé au RESERVANT de lui consentir un contrat de réservation préalable à la signature d'un acte authentique qui comportera vente en état futur d'achèvement au RESERVATAIRE de la NUE PROPRIETE des biens ci-après désignés, lesquels se trouvent grevés d'un usufruit temporaire au bénéfice de l'USUFRUITIER, exploitant locatif.

Les rapports entre USUFRUITIER et NU PROPRIETAIRE seront définis aux termes des CONDITIONS PARTICULIERES du présent contrat et repris dans l'acte authentique de vente en état futur d'achèvement.

ARTICLE 2 – RESERVATION – ENGAGEMENT DU RESERVANT – ACCEPTATION PAR LE RESERVATAIRE

Le Réservant projette de vendre l'ensemble immobilier décrit ci-dessus en cours de construction et par fractions, sous réserve d'avoir pu satisfaire aux conditions financières, administratives, commerciales et juridiques, parmi lesquelles, le cas échéant, l'acquisition de l'assiette foncière de l'opération.

A défaut de satisfaire à l'ensemble de ces conditions, le Réservant informe le Réservataire qu'il se réserve le droit, soit de renoncer au projet, soit de renoncer à sa commercialisation par fractions en tout ou en partie et ainsi de proposer à des investisseurs et/ou bailleurs sociaux, la vente « en bloc » de l'ensemble immobilier ou d'une partie représentant au moins un corps de bâtiment entier, ce que le Réservataire accepte expressément.

Dans l'une ou l'autre des hypothèses susvisées, le Réservant informera le Réservataire de sa renonciation au Projet ou de sa décision de ne plus commercialiser l'ensemble immobilier par fractions mais « en bloc » en tout ou en partie puis, le cas échéant, de la signature d'un contrat de réservation « en bloc » entre le Réservant et un investisseur, personne physique ou morale unique et/ou bailleur social, comprenant les biens réservés.

Le présent contrat sera en conséquence caduc lors de la signature dudit contrat de réservation en « bloc » portant sur les biens réservés sans que le Réservataire puisse prétendre à aucune autre indemnité et le Réservant remboursera au Réservataire le dépôt de garantie.

Le Réservant, s'il réalise effectivement son projet de construction et s'il poursuit la commercialisation du corps de bâtiment où sont situés les biens réservés par les présentes par fractions, s'oblige vis-à-vis du Réservataire, qui accepte, à lui offrir par préférence à tous les autres candidats acquéreurs, de lui vendre en l'état futur d'achèvement conformément aux dispositions des articles 1601-3 du Code Civil ainsi que L.261-1 à L.261-22 et R.261-1 à R.261-33 du Code de la Construction et de l'Habitation, les fractions de l'ensemble immobilier

désignées au paragraphe 2 des Conditions Particulières Titre II, dépendant de la future copropriété de l'ensemble immobilier susvisé, et considérées dans leur état futur d'achèvement.

Le contrat de vente finalement proposé au Réservataire ne devra pas présenter de différence anormale par rapport aux prévisions du présent contrat de réservation.

Le Réservataire déclare avoir pris connaissance des articles R.261-28 à R.261-31 du Code de la Construction et l'Habitation qui sont littéralement reproduits ci-après.

Le Réservant déclare que son intérêt économique aux présentes est de percevoir le prix de vente des biens réservés au fur et à mesure de leur construction dans les délais fixés au présent contrat.

Le Réservataire déclare que son intérêt aux présentes est de devenir propriétaire des Biens réservés et d'en avoir la jouissance à compter de leur achèvement et dans les délais fixés prévisionnellement aux présentes puis dans l'acte de vente en l'état futur d'achèvement.

En conséquence, le Réservant et le Réservataire confirment, chacun en ce qui le concerne, par la signature des présentes, avoir échangé toutes les informations qu'elles jugent déterminantes, à la date des présentes, au sens de l'article 1112-1 du Code Civil.

Le présent contrat est un contrat autonome et divisible, par dérogation à l'article 1186 du Code Civil, et dont les conditions éventuelles de caducité répondent à ses propres clauses et ne dépendent en aucun cas de contrats qui lui sont accessoires.

Les Parties reconnaissent par la signature des présentes la nature de contrat d'adhésion de cette convention au sens de l'article 1110 alinéa 2 du Code Civil en ce qu'il impose au Réservataire des charges et conditions qui ressortent de la liberté contractuelle. Chacune de ces charges et conditions sont néanmoins justifiées en raison des risques de construction pesant sur le Réservant et du défaut d'équivalence des prestations entre le Réservant et le Réservataire, le premier acceptant unilatéralement des risques liés à sa responsabilité de constructeur de l'Ensemble Immobilier à construire.

CONDITIONS PARTICULIERES DU CONTRAT DE RESERVATION

ARTICLE 1 – OBJET DU PRESENT CONTRAT

Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées au présent contrat, le RESERVANT s'oblige à offrir, par préférence à tout autre acquéreur, en contrepartie du versement d'un dépôt de garantie, au RESERVATAIRE, qui l'accepte, de lui vendre, en état futur d'achèvement, conformément aux dispositions des articles L 261-1 à L 261-22 et R 261-1 à R 261-33 du Code de la construction et de l'habitation, la **NUE PROPRIETE** des biens immobiliers, dont la consistance et les caractéristiques de construction sont indiquées, à titre prévisionnel, aux présentes.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DES BIENS RESERVES – NUE PROPRIETE

Dans l'ENSEMBLE IMMOBILIER désigné en l'exposé qui précède et plus amplement décrit aux CONDITIONS GENERALES du présent contrat :

<u>N° commercial</u>	

Logement Type	
Niveau	
Bâtiment	
Surface habitable	
Annexes	
Parking n°	

Et les droits du sol et des parties communes générales et spéciales y attachés

Tels que lesdits BIENS figurent sur les plans ci-annexés

ARTICLE 3 – DELAI PREVISIONNEL DE LIVRAISON ET DUREE DE L'USUFRUIT TEMPORAIRE

3.1 – DELAI PREVISIONNEL DE LIVRAISON

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 soient achevés et livrés, à titre prévisionnel, **au plus tard le 31 décembre 2026** sauf survenance d'un cas de force majeure ou de suspension du délai de livraison.

L'USUFRUITIER et le NU-PROPRIETAIRE, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'étude de Maître Sébastien ARTAUD, Notaire associé de l'Office du Jeu de Paume à BORDEAUX (33200), 23 avenue du Jeu de Paume, à l'effet de déposer au rang de ses minutes les procès-verbaux de livraison qui auront été établis contradictoirement entre le RESERVANT et l'USUFRUITIER, ledit acte de dépôt devant intervenir au plus tard dans un délai de SOIXANTE (60) jours à compter de la signature des procès-verbaux de livraison.

Le RESERVANT s'engage à transmettre dans les meilleurs délais audit Notaire les procès-verbaux de livraison contradictoires signés avec l'USUFRUITIER afin que l'acte de dépôt puisse être établi. Les procès-verbaux viseront notamment la date effective de livraison des BIENS et la date précise de l'extinction de l'USUFRUIT TEMPORAIRE.

3.2 – DUREE DE L'USUFRUIT TEMPORAIRE

L'USUFRUIT TEMPORAIRE sera cédé à l'USUFRUITIER, pour une durée de 15 (QUINZE) années entières et consécutives commençant à courir à compter de la date effective de livraison à l'USUFRUITIER, soit à titre simplement prévisionnel au plus tard au 31 décembre 2026, eu égard à la date de livraison susvisée.

Ainsi, dans l'éventualité où le programme de construction serait achevé et livré à l'USUFRUITIER avant la date prévisionnelle susvisée, l'USUFRUIT TEMPORAIRE prendrait effet à la date effective de sa livraison à l'USUFRUITIER pour se terminer à l'expiration 15 (QUINZE) années susvisées.

Par contre, si à la date normalement prévue pour la livraison, telle qu'elle sera arrêtée aux termes de l'acte authentique de vente en état futur d'achèvement, l'IMMEUBLE n'était pas encore achevé et livré à l'USUFRUITIER, l'USUFRUIT TEMPORAIRE serait prorogé d'une période égale à celle qui s'écoulerait entre ladite date normalement prévue pour la livraison et la date effective de livraison de l'IMMEUBLE à l'USUFRUITIER de manière à ce que la durée effective de cet USUFRUIT soit de 15 (QUINZE) années entières et consécutives.

A l'expiration de cet USUFRUIT, soit à titre simplement prévisionnel au plus tard le 31 décembre 2041, le ou les investisseurs qui auront acquis du RESERVANT aux présentes la Nue-Propriété des biens ci-après désignés, recouvreront la pleine propriété des biens objet du démembrement de propriété.

En conséquence, le NU-PROPRIETAIRE deviendra PLEINEMENT PROPRIETAIRE des biens à lui réservés, de plein droit et sans qu'il soit besoin d'accomplir aucune formalité, lors de l'extinction de l'USUFRUIT grevant les biens objet des présentes. Il aura alors, mais seulement à ce moment-là, et dans le cadre uniquement du respect par le NU-PROPRIETAIRE des prescriptions de l'article L 253-5 du code de la Construction et de l'habitation (ci-après rappelées), la jouissance desdits biens.

ARTICLE 4 – PRIX DE VENTE

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

€,

Taxe à la Valeur Ajoutée incluse.

Ce prix englobe le montant de la Taxe sur la Valeur Ajoutée (T.V.A.) au taux réduit de 10 % en vigueur actuellement et applicable à l'opération eu égard au mode de financement de l'acquisition de l'USUFRUIT, tel que visé à l'article 279-0 bis A du Code général des impôts, laquelle T.V.A. sera acquittée au Trésor Public par le RESERVANT, en sa qualité de redevable légal, après toutes imputations auxquelles il peut prétendre. Comme plus amplement précisé aux CONDITIONS GENERALES, le prix HT est ferme et définitif.

Ce prix correspondant à 62 % de la valeur vénale des biens en pleine propriété et se calcule de la façon suivante :

- Valeur vénale des biens en pleine propriété : €
- Valeur de la nue-propriété grevée d'un USUFRUIT TEMPORAIRE pour une durée de 15 ans : 62 % de la valeur vénale des biens en pleine propriété
- Valeur de la nue-propriété des biens : €

Le RESERVATAIRE sera redevable du prix TTC au fur et à mesure de l'avancement des travaux, conformément à l'échéancier ci-dessous.


Stade	% Appelé	% Cumulé
A la signature de l'acte authentique*	30%	30%
A l'achèvement des fondations	5%	35%
Aux planchers bas rez-de-chaussée	10%	45%
Aux planchers hauts du 1er étage	15%	60%
A la mise hors d'eau	10%	70%
A la mise hors d'air	15%	85%
A l'achèvement des travaux	10%	95%
A la livraison des locaux vendus	5%	100%

*Dédution faite du montant du dépôt de garantie

ARTICLE 5 – DEPOT DE GARANTIE

En considération du présent contrat de réservation et en contrepartie du préjudice qui pourrait en résulter pour le RESERVANT, en cas de non signature de l'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE par le seul fait du RESERVATAIRE, dans le délai ci-dessus fixé, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, et notamment par suite de la perte qu'il éprouverait du fait de l'obligation dans laquelle il se trouverait de rechercher un nouvel acquéreur, les parties conviennent de fixer le montant du dépôt de garantie à la somme de MILLE SIX CENTS EUROS (1 600,00 EUR).

Le dépôt de garantie est versé par le RESERVATAIRE au RESERVANT ce jour sous la forme d'un virement correspondant à l'ordre de la SEQUESTRE – VIGO BLANQUEFORT – BECM IMMOBILIER SEQUESTRE et dans le respect des dispositions des articles L271-2 et L261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation.

						
RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE						
Identifiant national de compte bancaire - RIB						
Banque	Guichet	N° compte	Clé	Devise	Domiciliation	
11899	00147	00020044202	83	EUR	BANQUE EUROPEENNE CREDIT MUTUEL	
Identifiant international de compte bancaire						
IBAN (International Bank Account Number)				BIC (Bank Identifier Code)		
FR76	1189	9001	4700	0200	4420	283
Domiciliation				Titulaire du compte (Account Owner)		
BANQUE EUROPEENNE CREDIT MUTUEL				SEQUESTRE - VIGO BLANQUEFORT		
29 RUE ESPRIT DES LOIS				BECM IMMOBILIER SEQUESTRE		
CS 91026				29 RUE ESPRIT DES LOIS		
33075 BORDEAUX CEDEX				CS 91026		
05 56 21 04 90				33075 BORDEAUX CEDEX		
Remettez ce relevé à tout organisme ayant besoin de connaître vos références bancaires pour la domiciliation de vos virements ou de prélèvements à votre compte. Vous éviterez ainsi des erreurs ou des retards d'exécution.				PARTIE RESERVEE AU DESTINATAIRE DU RELEVÉ		

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, restera au compte du RESERVATAIRE jusqu'à la régularisation de l'acte authentique de vente. Lors de la passation de l'acte authentique, elle sera imputée sur la partie du prix payée comptant.

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

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

Il est ici littéralement rappelé la teneur des alinéas 3 et 4 de l'article L 261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation :

« Les fonds déposés en garantie sont indisponibles, incessibles et insaisissables, jusqu'à la conclusion du contrat de vente.

Ils sont restitués dans le délai de trois mois au déposant si le contrat n'est pas conclu du fait du vendeur, si la condition suspensive prévue à L 313-41 du Code de la consommation n'est pas réalisée, ou si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux prévisions du contrat de réservation ».

Dans le cas contraire - c'est-à-dire pour le cas où le RESERVATAIRE déciderait ne pas poursuivre la réalisation des présentes sans pouvoir se prévaloir de l'un des motif(s) légitime(s) ci-avant visés - cette somme restera acquise de plein droit au RESERVANT, sous déduction des frais, débours et honoraires pouvant être dus au notaire.

En cas de défaut de paiement du dépôt de garantie dans les conditions détaillées ci-avant, le présent contrat pourra être considéré comme résolu, mais ce uniquement par le RESERVANT, ce dernier pouvant exiger ou non la résolution de la présente réservation.

Conformément aux dispositions de l'article R 261-27 du Code de la construction et de l'habitation, la teneur des articles R 261-28 à R 261-31 dudit Code est reproduite ci-dessous :

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 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 un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par RESERVATAIRE.

ARTICLE R 261-30 :

Le RESERVANT doit notifier au RESERVATAIRE le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte.

ARTICLE R 261-31 :

Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité au RESERVATAIRE :

- a) si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du Vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire.*
- b) si le prix de vente excède de plus de 5 pour cent (5%) le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité.*
- c) si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 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 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 6 – MODALITES DE FINANCEMENT

SOIT

[Variante 1 : recours à prêt]

Obtention de(s) prêt(s) par le RESERVATAIRE, NU PROPRIETAIRE

La présente réservation est consentie sous la condition suspensive de l'obtention par le RESERVATAIRE d'un ou plusieurs prêts aux conditions suivantes :

- Montant :
- Organismes sollicités : tout organisme bancaire.

- Durée : ++ ans maximum
- Conditions financières : taux d'intérêt hors assurances maximum de +,00%

Le RESERVATAIRE s'oblige à déposer ses demandes de prêts dans les meilleurs délais et à justifier au RESERVANT de ce dépôt par tous moyens utiles (lettre ou attestation).

Cette condition suspensive devra être réalisée **au plus tard dans un délai de 60 jours à compter de la signature du présent contrat**. La réalisation de cette condition suspensive résultera de la production d'une offre de prêt du ou des établissements bancaires sollicités.

Le RESERVATAIRE devra justifier au RESERVANT de l'acceptation ou du refus de ce(s) prêt(s), par pli recommandé adressé au plus tard dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai ci-dessus. A défaut d'envoi d'une telle lettre dans le délai fixé, les présentes seront caduques si bon semble au RESERVANT.

Le dépôt de garantie sera alors restitué au RESERVATAIRE, à la condition qu'il ait justifié d'avoir déposé sa ou ses demandes de prêts dans les meilleurs délais et que lesdits prêts lui ont été refusés ou qu'il n'a pas pu accepter les offres qui lui auraient été faites car ne répondant pas aux caractéristiques ci-avant. Dans le cas contraire, le dépôt de garantie serait acquis au RESERVANT à titre d'indemnité forfaitaire.

En tant que de besoin, le RESERVATAIRE déclare qu'il n'existe à ce jour, aucun obstacle de principe à l'obtention des financements qu'il envisage de solliciter.

[fin de variante 1]

SOIT

[VARIANTE 2 : PAS DE PRET]

RENONCIATION A LA CONDITION SUSPENSIVE LEGALE DE L'OBTENTION D'UN OU PLUSIEURS PRETS

Pour satisfaire aux prescriptions des articles L313-40 à L313-42 du Code de la Consommation, le RESERVATAIRE déclare financer le prix cette acquisition intégralement de ses deniers personnels, à l'exclusion de tout prêt.

Il est ici rappelé que le paiement à terme d'une partie du prix ne constitue pas un prêt au sens de l'article I de la Loi du 13 juillet 1979.

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé que si, contrairement aux déclarations faites ci-dessus, il sollicite un prêt, il ne pourra bénéficier pour la présente acquisition de la condition suspensive d'obtention de prêt prévue à l'article L313-41 du Code de la Consommation.

Informé de ce qui précède, le RESERVATAIRE déclare, conformément à l'article L313-42 du Code de la Consommation, au moyen d'une mention reproduite de sa main et suivie de sa signature, demeurée ci-annexée, renoncer à la condition suspensive d'obtention de prêt prévue à l'article L313-41 du Code de la Consommation.

[fin de variante 2]

ARTICLE 7 – REALISATION DE LA VENTE

Conformément aux dispositions de l'article R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, le RESERVANT notifiera, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au RESERVATAIRE, un (1) mois au moins

avant la signature de l'acte authentique de vente, le projet de l'acte de vente en état futur d'achèvement de la NUE PROPRIETE des biens et droits immobiliers objet des présentes, accompagné d'une copie de l'état descriptif de division – règlement de copropriété, de la notice descriptive, du plan de vente, du projet de garantie financière d'achèvement.

Cet acte sera reçu par Maître Sébastien ARTAUD, Notaire associé de l'Office du Jeu de Paume à BORDEAUX (33200), 23 avenue du Jeu de Paume au plus tard dans les trois mois qui suivront la signature du présent contrat, sauf prorogation et en tout état de cause pas avant le 31 octobre 2024.

Cette date prévisionnelle de signature a été fixée en fonction de la date prévisionnelle de signature de l'acte authentique de vente de l'USUFRUIT TEMPORAIRE, fixée au 31 octobre 2024, sauf prorogation. Dans l'hypothèse où le délai de signature de l'acte authentique de vente de l'USUFRUIT TEMPORAIRE serait prorogé, la date de signature de l'acte authentique de vente de la NUE PROPRIETE des biens au profit du RESERVATAIRE serait prorogée d'autant, mais devra en tout état de cause intervenir dans les quarante-cinq jours de la signature de l'acte de vente de l'USUFRUIT TEMPORAIRE.

La cession ne sera parfaite que par la signature de cet acte à laquelle le transfert de la NUE PROPRIETE est expressément subordonné. Elle sera en outre consentie notamment sous les charges et conditions stipulées aux CONDITIONS PARTICULIERES et GENERALES du présent contrat.

Le RESERVATAIRE deviendra NU PROPRIETAIRE des biens et droits immobiliers objet des présentes, à dater de la signature de l'acte authentique de vente constatant la vente des biens et droits immobiliers réservés ainsi que des constructions vendues, ainsi que des ouvrages, le cas échéant, déjà existants. Il deviendra au fur et à mesure de leur exécution NU PROPRIETAIRE des ouvrages à venir, par voie d'accession.

Le RESERVATAIRE, NU PROPRIETAIRE, deviendra plein propriétaire des biens et droits immobiliers objet des présentes, par suite de l'extinction de l'USUFRUIT TEMPORAIRE portant sur lesdits biens et droits immobiliers.

ARTICLE 8 – NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

ARTICLE 9 – DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA MIS EN PLACE : RELATIONS ENTRE USUFRUITIER ET NU-PROPRIETAIRE

Le RESERVANT procède à un démembrement de propriété de l'ensemble immobilier concerné, conformément aux dispositions des articles L 253-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Rappel des textes :

Article L253-1 :

« L'usufruit d'un logement ou d'un ensemble de logements peut être établi par convention au profit d'une personne morale, pour une durée minimale de quinze années, en vue de la location de ce ou ces logements. »

Article L253-1-1 :

« I – La convention d'usufruit précise la répartition des dépenses de l'immeuble entre nu-propriétaire et usufruitier. L'usufruitier supporte seul, pendant toute la durée de la convention, le paiement des provisions prévues aux articles 14-1 et 14-2-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis qui lui incombent au titre de la convention.

II - Par dérogation à l'article 23 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 précitée, si la convention d'usufruit porte sur un ou plusieurs lots dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, l'usufruitier est de droit le mandataire commun prévu au second alinéa du même article. Il bénéficie d'une délégation de vote pour prendre

les décisions mentionnées à l'article 24, et à l'article 25, à l'exclusion du n, et au c de l'article 26 de cette loi et dont, au titre de la convention d'usufruit, il assume seul la charge financière définitive. Il doit obtenir mandat exprès pour les autres décisions. Par dérogation au troisième alinéa du I de l'article 22 de ladite loi, il peut recevoir plus de trois délégations de vote des nus propriétaires. Lorsque la convention d'usufruit porte sur l'intégralité des lots, l'usufruitier ne bénéficie pas de délégation de vote pour prendre la décision mentionnée au c de l'article 25. III - La convention d'usufruit précise la répartition des charges à son expiration, le sort des avances et provisions appelées pendant la durée de la convention ainsi que les régularisations de charges intervenant après l'extinction de l'usufruit. Ces clauses sont inopposables au syndicat des copropriétaires. »

Article L253-2 :

« Les logements dont l'usufruit est détenu par les bailleurs visés à l'article L. 253-1 peuvent être financés par des prêts aidés dans des conditions définies par décret.

Ils peuvent faire l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 831-1, conclue pour une durée identique à celle de l'usufruit.

Dans l'hypothèse où la convention mentionnée au deuxième alinéa du présent article est conclue, les articles L. 353-7 et L. 353-16 sont applicables aux locataires et occupants présents au moment de la conclusion de ladite convention. »

Article L253-3 :

« Le bail doit expressément indiquer, de manière apparente, le statut juridique du logement, préciser le terme ultime du contrat tel que prévu à l'article L. 253-4 et reproduire les termes des articles L. 253-5 à L. 253-7. »

Article L253-4 :

« Le bail conclu dans le cadre d'un usufruit prend fin de plein droit au plus tard à la date de l'extinction des droits d'usufruit sur le bien loué. »

Les deuxième à quatrième alinéas de l'article 595 du code civil ne s'appliquent pas aux baux soumis au présent article. «

Article L253-5 :

« Six mois avant l'extinction de l'usufruit, le nu-propriétaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, peut :

- soit, s'il est occupant, informer l'usufruitier de son intention de renouveler la convention d'usufruit ;
- soit proposer au locataire un nouveau bail prenant effet au terme de l'usufruit, conforme aux dispositions 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 ;
- soit donner congé pour vendre ou pour occuper le bien selon les modalités prévues à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, avec effet au terme de l'usufruit. Le congé est dans ce cas valablement donné par le seul nu-propriétaire au locataire.

La notification reproduit les termes du II de l'article L. 253-6 et de l'article L. 253-7. »

Article L253-6 :

« I. - Un an avant l'extinction de l'usufruit, le bailleur rappelle au nu-propriétaire et au locataire les dispositions de l'article L. 253-5.

II. - Trois mois avant l'extinction de l'usufruit, le bailleur propose au locataire qui n'a pas conclu un nouveau bail avec le nu-propriétaire et qui remplit les conditions de ressources fixées par décret la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

Le non-respect par l'usufruitier-bailleur de cette obligation est inopposable au nu-propriétaire. »

Article L253-7 :

« Le locataire qui n'a pas conclu le contrat de location proposé par le nu-propriétaire ni accepté l'offre de relogement faite par l'usufruitier-bailleur est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration de l'usufruit. »

Article L253-8 :

«Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public, dès lors que les logements concernés sont soit des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5, soit des logements locatifs intermédiaires tels que définis à l'article L. 302-16.»

La vente, si elle se réalise, aura lieu sous les charges et conditions particulières ci-après destinées à définir les relations juridiques entre l'USUFRUITIER et le NU-PROPRIETAIRE (le RESERVATAIRE).

L'USUFRUIT des biens et droits immobiliers, désignés ci-dessus, appartiendra à l'USUFRUITIER, ainsi qu'il est dit ci-dessus, pour une durée de quinze (15) années à compter de la livraison. Par suites, le NU-PROPRIETAIRE n'aura la jouissance desdits biens et droits immobiliers que lors de l'extinction de cet USUFRUIT TEMPORAIRE.

Jusqu'à la date d'extinction de cet USUFRUIT TEMPORAIRE, les relations du NU-PROPRIETAIRE et de l'USUFRUITIER seront réglées conformément aux principes détaillés ci-après.

Etant entendu qu'il sera fait application de l'ensemble des dispositions du Code Civil applicables en pareille matière, pour autant, pour celles supplétives de la volonté des parties, qu'elles ne soient pas contraires aux dispositions des présentes, lesquelles prévalent en tout état de cause.

Par dérogation à l'article 600 du Code civil et à l'article 601 du même Code, l'USUFRUITIER sera toutefois dispensé de dresser l'état des BIENS et de fournir caution.

Les parties reconnaissent que les rapports entre l'USUFRUITIER et le NU-PROPRIETAIRE relatifs aux BIENS, tels qu'ils sont organisés aux termes des présentes sont consubstantiels au droit réel que constitue l'USUFRUIT. En conséquence les droits et obligations découlant de ces rapports s'appliqueront pendant toute la durée de l'usufruit nonobstant tout transfert de propriété de l'USUFRUIT et/ou de la NUE-PROPRIETE.

Il est d'ores et déjà convenu entre NU-PROPRIETAIRE et USUFRUITIER des BIENS des conventions régissant leur relation et qui figurent en **annexe** des Présentes.

Le RESERVATAIRE au présent contrat de réservation portant sur la nue-propriété des biens reconnaît avoir pris connaissance des dispositions régissant la convention d'usufruit ci-annexée et les accepter.

Il prend acte des mandats visés dans cette convention d'usufruit et prend l'engagement dans l'acte authentique réitérant les présentes de consentir expressément aux mandats susvisés au profit de l'USUFRUITIER ou tout futur cessionnaire de cet usufruit. Ces mandats constitueront des mandats d'intérêt commun et par suite seront stipulés irrévocables.

AUTRES DECLARATIONS ET STIPULATIONS

Chacune des Parties renonce, en cas d'inexécution totale ou partielle de ses obligations résultant de la présente convention de démembrement, au bénéfice de l'article 1142 du code civil. En conséquence, toutes les obligations qui seront stipulées à l'acte de vente en l'état futur d'achèvement seront irrévocables (et ce même si cette irrévocabilité n'est pas précisée dans la clause concernée), et la Partie victime (de la défaillance de l'une quelconque des autres Parties) pourra exiger, si bon lui semble, l'exécution en nature de l'obligation concernée et/ou des dommages et intérêts.

ARTICLE 10 – REMISE DE DOCUMENTS ET ANNEXES

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

- ❖ un exemplaire complet du présent contrat et des ses annexes qui forme un tout indissociable
- ❖ un plan de l'appartement et, le cas échéant, du parking réservé

- ❖ la notice descriptive des travaux
- ❖ un plan masse de l'opération
- ❖ des clauses régissant les relations entre NU-PROPRIETAIRE et USUFRUITIER

CONDITIONS GENERALES DU CONTRAT DE RESERVATION

ARTICLE 1 - PROJET DE CONSTRUCTION DU RESERVANT

1.1 SITUATION DU TERRAIN

Le RESERVANT a entrepris la construction d'un ENSEMBLE IMMOBILIER, dénommé « Le Domaine de Blanca », sur partie d'un terrain situé à BLANQUEFORT (33290) 27 avenue Amédée Tastet, cadastré section BX n° 281 P.

1.2 DESIGNATION GENERALE

L'ensemble immobilier auquel appartient l'immeuble recevant les lots objet des présentes, est un ensemble immobilier dénommé « *Le Domaine de Blanca* ».

Cet ensemble immobilier sera régi par le mécanisme de la copropriété.

Cet ensemble immobilier comportera à son achèvement :

- 3 bâtiments collectifs en R+2 (bâtiments A, B et F)
- 15 maisons en R+1 (bâtiments C, D et E)

L'ensemble totalisera 59 logements et 103 places de stationnement en aérien.

Description générale du bâtiment F et du bâtiment B

Les lots objet des présentes appartiennent au bâtiment F (16 logements) et au bâtiment B (6 logements).

A son achèvement le bâtiment F sera composé de 16 logements desservis par une cage d'escalier et un ascenseur. Le bâtiment B sera composé de 18 logements (dont 6 en démembrement) desservis par une cage d'escalier et un ascenseur.

1.3 ORGANISATION JURIDIQUE

Etat descriptif de division et règlement de copropriété

L'ensemble immobilier « Le Domaine de Blanca » fera l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété.

1.4 AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

Permis de construire

L'ensemble immobilier auquel appartient l'immeuble recevant les lots objet des présentes, a fait l'objet d'un arrêté de permis de construire délivré par la Mairie de Blanquefort le 27 février 2024 sous le numéro PC 033 056 23 Z0081.

Ce permis a été délivré dans les conditions prévues par les articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Affichage du Permis

Le permis de construire numéro PC 033 056 23 Z0081 du 27 février 2024 a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain, ainsi qu'il résulte des trois procès-verbaux de constat établis par acte extrajudiciaire de Maître Carole Luzier, huissier de justice de la SCP Luzier-Renoux le **08 mars 2024**, le **09 avril 2024** et le **24 mai 2024** attestant l'affichage dudit permis sur le terrain.

Recours des tiers - Retrait

Le RESERVANT déclare que le permis de construire numéro PC 033 056 23 Z0081 du 27 février 2024 n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, déféré préfectoral, ni d'aucun retrait.

1.5 CONSISTANCE DE L'IMMEUBLE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DU BATIMENT

Documents définissant les biens réservés

Les biens et droits immobiliers constituant l'objet du présent contrat de réservation sont définis dans leur état futur d'achèvement par les documents suivants :

- a) la notice descriptive décrivant les ouvrages et équipements dont la réalisation incombera au RESERVANT, en cas de réalisation des présentes, datée du **27 mai 2024**.
- b) un jeu de plans cotés des biens et droits immobiliers réservés datés du **28 mai 2024**.

Ces documents qui définissent les obligations contractuelles du RESERVANT demeurent ci-annexés.

En cas de contradiction entre les documents susvisés, il est convenu :

- Qu'en ce qui concerne l'organisation et la distribution des locaux, les plans susvisés prévaudront sur la notice descriptive,
- Et qu'en ce qui concerne les caractéristiques et la qualité des prestations, la notice descriptive prévaudra sur les plans.

Le RESERVANT déclare que l'immeuble dispose du **label NF HABITAT**.

Il sera conforme à la réglementation **RT 2020 – seuil 2025**.

Normes techniques de la construction — Adaptations du programme de construction

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés, ainsi que leur mode d'utilisation quand il y a lieu, sont précisés dans la notice descriptive susvisée, établie conformément au modèle type prévu par l'arrêté du 10 mai 1968.

Elle s'applique aux biens et aux équipements extérieurs et réseaux divers s'y rapportant. Elle annule et remplace tous documents antérieurs ayant le même objet, et en général, toute référence d'ordre descriptif, comme les locaux témoins, les maquettes ou la plaquette commerciale ayant pu être réalisés et qui n'ont qu'un caractère prévisionnel.

Etant précisé que :

- Le choix des prestations laissées au maître d'ouvrage dans la notice reviendra exclusivement à l'USUFRUITIER compte tenu de sa qualité de professionnel de la gestion locative pendant la

période de démembrement.

La consistance et les caractéristiques techniques des BIENS sont susceptibles d'adaptations pour des raisons d'ordre technique, esthétique ou administratif, ce qui est expressément accepté par le RESERVATAIRE.

Le RESERVANT déclare que l'ENSEMBLE IMMOBILIER à édifier sera en conformité avec la législation concernant l'accessibilité des personnes handicapées.

Environnement

Les dispositions de l'article L514-20 du Code de l'environnement tel que modifié par la loi numéro 2014- 366 du 24 mars 2014 sont ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation 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 substance 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 la 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. »

Le RESERVANT déclare qu'un diagnostic de pollution des sols a été réalisé par le Cabinet SML Environnement & Prévention des risques - 26 rue Emile Zola - 33850 LEOGNAN (- Rapport n°2023.EV.032.RA01 - juin 2023 -).

Il en résulte notamment ce qui suit littéralement rapporté :

« (...)

Aucune source de pollution potentielle pour les sols et les eaux souterraines liée aux activités et occupations antérieures ou présentes sur le site n'a été identifiée.

(...)

A ce sujet, le RESERVANT déclare et garantit que :

- Le terrain sur lequel est édifié l'ENSEMBLE IMMOBILIER n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée qui serait de nature à exposer ce terrain à une pollution des sols (article 6 paragraphe VI de la loi n°92-646 du 13 juillet 1992),
- à sa connaissance, il n'a jamais été déposé, enfoui, ni utilisé sur le terrain de déchets ou substances quelconques directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement, et notamment de déchets, polychlorobiphényles et polychloroterphényles,
- à sa connaissance, il n'a jamais été exercé sur le terrain d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement, notamment celles visées par la loi 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- il n'a jamais été l'exploitant d'une installation classée.

Etat des servitudes risques et d'information sur les sols

Rappel des textes :

Conformément à l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, les acquéreurs 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, doivent être informés par le vendeur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

De plus, 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 de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de non-respect des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, il est en outre rappelé que l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques et

extrait cartographique avec indication du bien sont demeurés ci-joints et annexés.

Absence de sinistre

Le RESERVANT déclare que :

- Les Biens / ou le cas échéant l'ensemble immobilier dont ils dépendent, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances.
- il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L 125-5 du Code précité d'un tel sinistre ayant affecté lesdits BIENS.

1.6 ASSURANCES PRESCRITES PAR LES ARTICLES L241-1 ET SUIVANTS DU CODE DES ASSURANCES

Assurance dommages-ouvrage

En application de l'article L 243-2 du Code des assurances, le RESERVANT devra souscrire une assurance "Dommages-Ouvrages" préalablement à la signature de l'acte authentique de vente, conformément aux dispositions de l'article L 242-1 du Code des assurances.

Assurance de responsabilité

Le RESERVANT déclare que, conformément aux articles L 241-1 et L 242-2, 2ème alinéa du Code des assurances, il sera couvert, en ce qui concerne sa responsabilité décennale, par contrat de "Responsabilité décennale des Constructeurs non réalisateurs", préalablement à la signature de l'acte authentique de vente.

ARTICLE 2 – ACHEVEMENT DE L'IMMEUBLE CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT – PRISE DE POSSESSION

2.1 ENGAGEMENT D'ACHEVER LES TRAVAUX

Le RESERVANT s'obligera, si la vente se réalise, à poursuivre la construction de l'IMMEUBLE et des biens objet du présent contrat et à les achever dans le délai qui sera fixé dans l'acte authentique de vente. Il s'oblige également à réaliser s'il y a lieu les voiries et réseaux divers prévus aux documents susvisés qui sont nécessaires à la desserte de l'IMMEUBLE dans le délai précité.

Définition de l'Achèvement

- a) En ce qui concerne les Biens:

L'achèvement des Biens s'entend :

- outre tel qu'il est défini par l'article R. 261-1 du Code de la

Construction et de l'Habitation, mais encore :

- de l'exécution complète des prescriptions prévues à la Notice Descriptive concernant les Biens,
- de l'installation des éléments d'équipement indispensables à l'utilisation des Biens,
- de la réalisation des accès aux Biens, en ce compris les locaux accessoires, dans des conditions utilisables et exploitables pour les locataires du Réservataire, tant à pied qu'en deux roues, qu'en voiture ou véhicules de déménagement ; ces accès devront être propres, carrossables, désencombrés de tous gravats, engins de chantier, et être sécurisés
- et après que les Biens aient été mis en chauffe, en eau et en électricité, le Réservant justifiant suffisamment de la réalisation de cette condition au moyen de la production des procès-verbaux d'essais des équipements correspondants.

Il est expressément convenu que l'achèvement des Biens s'appréciera tant à l'égard des logements objets du présent Contrat de Réservation qu'à l'égard de leurs locaux accessoires et tous ouvrages nécessaires à leur desserte et à leur usage conformément à leur destination.

b) En ce qui concerne l'Ensemble Immobilier dans sa globalité :

L'achèvement de l'Ensemble Immobilier s'entend :

- outre tel qu'il est défini par l'article R. 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation mais encore :
- de l'exécution de tous les ouvrages, réseaux nécessaires à l'exploitation de tous les bâtiments dépendant de l'Ensemble Immobilier,
- de la finition des abords, accès, voiries,
- de la réalisation de toutes les clôtures définitives.

Cette obligation d'achèvement comporte pour le Réservant :

- celle d'établir la déclaration d'achèvement et de la conformité des travaux prescrite par l'article R. 462-10 du Code de l'Urbanisme,
- celle d'obtenir, le moment venu, une attestation de l'autorité compétente certifiant que la conformité des travaux avec le permis de construire n'a pas été contestée ou d'une attestation du maître d'œuvre en cas de silence gardé par l'administration et le Préfet.

Seules pourront être différées les plantations qui devront être réalisées par le Réservant lors de la saison appropriée suivant immédiatement l'achèvement de l'Ensemble Immobilier.

« Article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation

L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens de l'article 1601-2 du code civil, reproduit à l'article L. 261-2 du présent code, et de l'article L. 261-11 du présent code lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat, à l'exception des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution en application du II de l'article L. 261-15.

Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du code civil, reproduit à l'article L. 261-5 du présent code, et de l'article L. 242-1 du code des assurances. »

La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du Code Civil, reproduit à l'article L 261-5 du code de la construction et de l'habitation.

2.2 MANDAT DU RESERVATAIRE NU-PROPRIETAIRE CONFERE A L'USUFRUITIER

Il sera régularisé entre le RESERVANT et L'USUFRUITIER, un contrat de réservation de l'usufruit de biens immobiliers dépendant de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, aux termes duquel seront acceptés les mandats suivants :

Mandat donné à l'USUFRUITIER pour la livraison des biens

L'USUFRUITIER représentera le NU-PROPRIETAIRE pour mener à bien les opérations liées à la livraison du bien pour le compte du NU-PROPRIETAIRE telles que définies ci-dessus et notamment :

- constatation ou non de l'achèvement,
- signature des procès-verbaux de livraison, avec ou sans réserve,
- signature de procès-verbaux de levées de réserve ou autres,

Mandat donné à l'USUFRUITIER pour les déclarations aux compagnies d'assurances

(i) L'USUFRUITIER sera le mandataire commun et représentera les NUS-PROPRIETAIRES, pour effectuer notamment toutes déclarations aux compagnies d'assurances et gérer le traitement des sinistres, l'USUFRUITIER devant tenir informé le ou les NU(S)- PROPRIETAIRE(S) et leur en rendre compte.

Le mandat, donné par les NUS-PROPRIETAIRES aux termes du contrat de vente, prévoira des pouvoirs pour signaler au Syndic de la copropriété tout désordre susceptible d'entraîner la mise en jeu de l'assurance de Dommages-Ouvrage, à charge pour le syndic de mener toute action nécessaire auprès de la compagnie d'assurance pour obtenir réparation du dommage

(ii) Après livraison et prise de possession des Biens dont l'USUFRUIT est réservé, L'USUFRUITIER TEMPORAIRE sera le mandataire commun des NUS-PROPRIETAIRES en ce qui concerne la mise en œuvre, à l'égard des constructeurs ou personnes réputées constructeurs, des garanties suivantes :

- garantie des défauts de conformité,
- garantie des vices apparents,
- garantie de parfait achèvement,
- garantie biennale et décennale,
- garantie en matière d'isolation phonique.

A cet égard l'USUFRUITIER sera le mandataire commun et représentera le NU-PROPRIETAIRE pour effectuer notamment toutes déclarations aux compagnies d'assurance et gérer le traitement des sinistres, l'USUFRUITIER devant tenir informé le NU-PROPRIETAIRE et lui en rendre compte.

- Les conséquences d'un défaut de déclaration de sinistre à la compagnie d'assurance « DOMMAGES OUVRAGES » ne pourra dégager l'USUFRUITIER des obligations pesant sur lui en sa qualité d'USUFRUITIER quant aux réparations des lots relevant de sa compétence.

- L'USUFRUITIER sera le mandataire commun et représentera le NU-PROPRIETAIRE pour effectuer notamment toutes mises en jeu de la garantie d'achèvement de l'immeuble fournie par le RESERVANT, gérer le suivi du dossier et de l'ensemble de la procédure, l'USUFRUITIER devant tenir informé le NU PROPRIETAIRE et lui en rendre compte.

2.3 CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT PAR L'USUFRUITIER

Il est ici convenu que l'achèvement s'entendra tel qu'il est défini ci-dessus.

La constatation de l'achèvement n'emportera par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat ni renonciation aux droits que le RESERVATAIRE tient de l'article 1641-1 du Code Civil.

Précision est ici faite, qu'à l'initiative du RESERVANT seront organisés :

- Quatre (4) mois avant la livraison, une réunion d'information avec l'USUFRUITIER
- Quinze (15) jours maximum avant la livraison une pré-visite de livraison.

Le RESERVANT, devenu vendeur, notifiera également au RESERVATAIRE, mandant, par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise contre récépissé au moins un mois à l'avance, la date précise de cette livraison.

L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée résultera de la constatation qui en sera faite aux termes d'un procès-verbal de livraison établi contradictoirement et qui mentionnera le cas échéant les réserves alors émises par l'USUFRUITIER.

Trois hypothèses peuvent alors se présenter :

- Première hypothèse

L'USUFRUITIER accepte la livraison sans formuler aucune réserve.

Dans cette hypothèse, l'USUFRUITIER signe le procès-verbal de livraison et prend possession des BIENS.

Le RESERVANT adresse au RESERVATAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception une copie

du dit procès-verbal. Le RESERVATAIRE procède au règlement des sommes dues tel que prévu au paragraphe "PAIEMENT DU PRIX".

- Deuxième hypothèse

L'USUFRUITIER accepte la livraison en formulant des réserves.

Dans cette hypothèse, l'USUFRUITIER signe le procès-verbal de livraison en formulant des réserves et il prend la possession des BIENS.

Le RESERVANT adresse au RESERVATAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception une copie du procès-verbal de livraison.

Le RESERVATAIRE procède au règlement des sommes dues tel que prévu au paragraphe "PAIEMENT DU PRIX".

Dans les cas visés aux première et deuxième hypothèses ci-dessus, la livraison des biens vendus sera constatée par un procès-verbal contradictoirement établi entre les parties.

Il sera établi un procès-verbal de levée de réserves.

- Troisième hypothèse

L'USUFRUITIER refuse la livraison, considérant que l'immeuble et les biens vendus dont ils dépendent ne sont pas achevés au sens des critères ci-dessus définis ou qu'il y a des défauts de conformité substantiels qui rendent le bien impropre à sa destination. Il ne prend pas possession des lieux et aucun règlement n'intervient.

Un procès-verbal constatant le refus de livraison est établi.

Dans ce cas et à défaut d'accord entre le RESERVANT et l'USUFRUITIER sur les travaux dont la réalisation serait indispensable à l'achèvement, ceux-ci conviennent d'un commun accord de désigner un homme de l'art qui indiquera si les biens réservés, et l'ouvrage dont ils dépendent sont achevés ou non achevés au sens des critères ci-dessus définis, et dans la négative, quels sont les travaux indispensables pour que les biens vendus et l'ouvrage dont ils dépendent soient achevés au sens de ces mêmes critères.

Etant précisé qu'une fois les travaux prescrits achevés, il sera procédé à une nouvelle livraison en présence de cet homme de l'art.

Au cas où le RESERVANT et l'USUFRUITIER ne se mettraient pas d'accord sur le choix de cet homme

de l'art, il sera procédé à sa désignation par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire compétent statuant par voie de référé, et ce, à la requête de la partie la plus diligente. Les frais nécessités par l'intervention de cet homme de l'art, et éventuellement pour sa désignation par voie de référé, seront à la charge du RESERVANT si l'homme de l'art conclu à l'absence de l'achèvement des biens vendus et de l'ouvrage dont ils dépendent.

Ces frais seront à la charge de l'USUFRUITIER dans le cas contraire.

Le paiement du prix par le RESERVATAIRE, NU PROPRIETAIRE, sera payable dans les vingt (20) jours à compter de la réception de la notification faite par le RESERVANT, devenu vendeur au RESERVATAIRE dudit procès-verbal.

Dispositions diverses

L'USUFRUITIER aura la faculté d'insérer au procès-verbal contradictoirement dressé les réserves qu'il croira devoir formuler. Ces réserves seront acceptées ou contredites par le RESERVANT, devenu vendeur.

Il est expressément convenu que la procédure prévue à l'hypothèse 3°/ ci-dessus sera également applicable en cas de désaccord sur les réserves formulées dans le procès-verbal de livraison.

La date du procès-verbal constituera le point de départ de la garantie des vices apparents telle qu'elle est prévue à l'article 1642-1 du Code Civil.

Dès constatation de l'achèvement des biens vendus et de l'immeuble dont ils dépendent, avec signature du procès-verbal constatant ledit achèvement, que des réserves aient été ou non formulées, acceptées ou contredites, et paiement des parties du PRIX exigibles à cette date, il sera procédé à la remise des clés et des éventuelles cartes d'accès par le RESERVANT à l'USUFRUITIER pour permettre à celui-ci de prendre possession des biens vendus.

2.4 CONDITIONS D'EXECUTION DES TRAVAUX – TOLERANCES – DELAI – CAUSE LEGITIMES DE SUSPENSION DU DELAI

Conditions

Pour l'exécution des travaux restant à faire et ci-dessus définis, le RESERVANT s'oblige à se conformer aux plans, coupes, élévations, notice descriptive, aux règles de l'art et aux autorisations administratives délivrées.

Le RESERVANT devra en outre se conformer aux normes et DTU en vigueur à la date de dépôt du permis de construire pour l'Immeuble correspondant au programme de construction et plus généralement à la réglementation (notamment d'urbanisme) applicable à la construction et au terrain, y compris pour toutes les obligations que la loi ou la réglementation rendraient obligatoires avant la livraison de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, le tout de manière à ce que les biens vendus puissent être utilisés conformément à leur destination.

Tolérances

Il est cependant convenu qu'une certaine tolérance sera admise dans l'exécution des travaux par rapport à la surface indiquée sur le plan du logement objet des présentes annexé aux présentes, notamment pour des raisons techniques, mais ces variations de cotes ne pourront entraîner une diminution de plus de **CINQ (5%)** de la superficie habitable de chaque logement.

Seront admises toutes modifications de structure de l'ENSEMBLE IMMOBILIER et d'agencement intérieur des biens vendus et des parties communes, ayant pour but de résoudre un problème technique ; de compléter ou de parfaire soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'IMMEUBLE, et qui seraient apportés par le constructeur en accord avec l'architecte au cours des travaux.

Toutefois, ces modifications ne pourront être apportées qu'après que le RESERVANT ait averti le RESERVATAIRE et l'USUFRUITIER.

Délai

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, à titre prévisionnel, au plus tard le **31 décembre 2026** sauf survenance d'un cas de force majeure ou de suspension du délai de livraison.

Causes légitimes de suspension du délai de livraison

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

1. les intempéries (i) au sens de l'article L 5424-8 du Code du travail ;
2. • les jours de canicule retenus par le Maître d'Œuvre d'Exécution et justifiés par une attestation de ce dernier à laquelle seront joints

les relevés de la station météorologique la plus proche du chantier, indiquant une température égale ou supérieure à trente deux degrés Celsius (32°C) pendant une durée continue d'au moins trois (3) heures

3. La grève, qu'elle soit générale, particulière au secteur du bâtiment et à ses industries annexes ou à ses fournisseurs, y compris la grève du secteur socioprofessionnel des transports ou tout blocage routier empêchant l'accès ou l'alimentation du chantier dans des conditions normales, ainsi que la grève spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier ou de tout service public qui perturberait son déroulement normal,
4. La cessation de paiement, la liquidation des biens, l'admission au régime de la prévention des difficultés, de la sauvegarde, du redressement ou de la liquidation judiciaire, ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, même postérieure à la fin des travaux dans la mesure où les événements ayant conduit à la mise en œuvre de ces procédures auront provoqué la cessation ou l'interruption du marché de travaux par cette ou ces entreprises,
5. La défaillance des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs (la justification sera apportée par le RESERVANT au RESERVATAIRE au moyen de la production de la copie de toute lettre recommandée avec avis de réception adressée par le maître d'œuvre à l'entreprise défaillante),
6. La recherche ou la désignation d'une ou de nouvelles entreprises se substituant à l'entreprise ou aux entreprises défaillantes, le manquement par une entreprise à ses obligations réglementaires et contractuelles conduisant à la résiliation de son marché et à son remplacement,
7. Les contraintes de quelque nature que ce soit qui seraient imposées par tous tiers et qui auraient pour conséquence de limiter ou d'empêcher l'accès du RESERVANT et ses entreprises et intervenants au chantier (tels que l'occupation du chantier et/ou des accès notamment par les gens du voyage, travaux entrepris sur les voies d'accès au chantier etc.), sauf si elles sont consécutives à une faute ou une négligence du RESERVANT ou de ses intervenants,
8. Les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au RESERVANT,

9. Les retards dus à des troubles résultant d'hostilités, attentats, révolutions, cataclysmes, actes de terrorisme ayant donné lieu à déclaration de l'état d'urgence en application de la loi n° 55.385 du 3 avril 1955, ou à des incendies ou accidents de chantier,
 10. Les retards liés à une menace sanitaire ayant donné lieu à la déclaration de l'état d'urgence sanitaire en référence aux articles L 3131-12 et suivants du Code de la Santé Publique,
 11. Les retards résultant de répercussions sur le chantier d'une menace sanitaire ayant donné lieu à la déclaration de l'état d'urgence sanitaire en référence aux articles L 3131-12 et suivants du Code de la Santé Publique
 12. Les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériels et matériaux,
 13. La rupture d'approvisionnement en énergie et notamment une coupure de courant de plus de deux (2) heures consécutives,
 14. Les conflits internationaux, faits de guerre, qui entraîneraient des difficultés d'approvisionnement des matériaux de construction ou des inconvénients qui perturberaient directement ou par leurs répercussions, le déroulement normal des travaux,
 15. Les effets directs ou indirects d'explosions, de dégagements de chaleur, d'irradiations provenant de la transmission de noyaux d'atome ou de radioactivité,
 16. La découverte d'engins explosifs, obus ou munitions sur site,
 17. La découverte d'éléments ou ouvrages non visibles,
 18. La découverte d'amiante, de plomb ou de pollution ou d'anomalie du sous-sol susceptible de nécessiter des travaux non programmés complémentaires et nécessitant un délai supplémentaire pour leur réalisation,
 19. Les prescriptions, diagnostics et/ou fouilles imposées en application de la réglementation sur l'archéologie préventive, ainsi que les suspensions des travaux à la suite de découverte de vestiges archéologiques ou engins explosifs en cours de travaux,
 20. La foudre,
 21. La chute d'aéronefs,
 22. Les conséquences de toute cyber attaque dont le RESERVANT, un ou plusieurs intervenant ou entreprises travaillant sur le chantier serait directement victime,
 23. Les retards résultant d'une montée de la nappe phréatique,
 24. Le retard des sociétés concessionnaires et des services publics chargés de la viabilité et des réseaux desservant l'ensemble immobilier,
 25. Les retards provenant d'un refus ou d'un retard dans l'obtention d'une autorisation administrative, nécessaire à la réalisation de l'ouvrage,
 26. Les retards imputables aux travaux de voirie et réseaux divers réalisés la Commune et/ou la Métropole et/ou le Département et/ou l'Aménageur le cas échéant,
 27. La réquisition ou le préavis de réquisition des Biens dans sa phase finale d'Achèvement,
 28. Les retards occasionnés par la mise en œuvre de normes nouvelles apparues après la signature de l'Acte de Vente et dont l'exécution serait rendue, par la loi ou la réglementation, immédiatement et obligatoirement applicable aux Biens,
 29. Les retards consécutifs à la découverte sur le site, d'une espèce protégée au sens du code de l'environnement, nécessitant la suspension des travaux et/ou la mise en œuvre de toutes mesures découlant de cette découverte et/ ou l'obtention d'une décision administrative permettant la réalisation du programme.
 30. Les retards liés à l'accueil en France des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 résultant notamment de toute décision ou acte légal, réglementaire ou individuel imposant des restrictions d'activité et/ou circulation des véhicules et/ou des personnes et/ou d'approvisionnement en matériaux, comme de toutes difficultés d'accès au chantier pour les personnels des entreprises ou d'approvisionnement du chantier.
 31. Les retards imputables aux compagnies concessionnaires (E.D.F. – G.D.F., Compagnie des Eaux etc...)
- Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les parties s'en rapporteront à un certificat établi par la personne dûment habilitée assurant la Direction des travaux, à savoir le maître d'œuvre d'exécution.

Ce délai de livraison sera également diffère en cas de faits directement imputables au réservataire, savoir :

- retard(s) de paiement du réservataire,
- délais supplémentaires pour l'exécution des travaux modificatifs demandés par l'usufruitier,
- retard apporté par l'usufruitier dans la confirmation de ses choix de prestations ou matériaux, pour ceux pour lesquels la notice descriptive prévoit un choix du réservataire,
- absence de l'usufruitier le jour de la livraison fixe dans les conditions qui seront prévues à l'acte de vente en l'état futur d'achèvement, sauf s'il est valablement représenté par un tiers auquel il aura donné par écrit pouvoir de prendre livraison des biens à son nom et pour son compte, (ci-après le ou les « retard(s) du réservataire »).

S'il survenait un cas de force majeure conformément à l'article 1218 du code civil, une cause légitime de suspension du délai de livraison ou un retard du réservataire, l'époque prévue pour la livraison serait différée d'un temps égal au double de celui pendant lequel l'évènement considéré aurait mis obstacle à la poursuite normale des travaux (en ce compris les travaux modificatifs (visés ci-après) ou à la livraison.

2.5 EQUIPEMENT ET FINITION DU LOCAL VENDU

Le RESERVANT s'oblige :

- A installer dans les biens réservés les éléments d'équipement qui lui seront propres et qui sont prévus à la notice descriptive, s'il en existe, des éléments d'équipement propres aux fractions vendues,
- A effectuer la finition intérieure des biens réservés conformément aux prévisions de la notice descriptive,

2.6 JUSTIFICATION PAR LE RESERVANT, DEVENU VENDEUR, DE NON-CONTESTATION DE LA CONFORMITÉ DES TRAVAUX

Les travaux achevés, le RESERVANT s'oblige à adresser dans les formes requises au maire de la commune de BLANQUEFORT une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux au permis de construire conformément à l'article R 462-1 du Code de l'urbanisme.

L'Administration si elle estime les travaux non conformes au permis de construire pourra adresser une mise en demeure au RESERVANT de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité avec les autorisations accordées.

Le cas échéant, il s'oblige à réaliser à ses frais les travaux complémentaires demandés par l'Administration et qui s'avèreraient nécessaires pour une mise en conformité ou à déposer un dossier modificatif, le tout sans révision de prix.

A l'expiration du délai légal, le RESERVANT s'oblige à solliciter de l'Administration la délivrance d'une attestation de non-contestation de la conformité des travaux.

Pour le cas où l'autorité compétente ne délivrerait pas ladite attestation dans les quinze jours à compter de la demande, le RESERVANT s'oblige à solliciter la délivrance de ladite attestation du Préfet, conformément à l'article R 462-10 du Code de l'urbanisme. Pour le cas où le Préfet ne délivrerait pas l'attestation sollicitée par silence gardé, le maître d'œuvre établira une attestation de non opposition de la conformité.

Le RESERVANT s'engage à effectuer le dépôt au rang des minutes de l'Office notarial dénommé en tête des présentes, de l'original de l'attestation obtenue et à en remettre une copie au syndic de la copropriété.

L'USUFRUITIER s'est interdit d'exécuter ou de faire exécuter dans l'IMMEUBLE après sa prise de possession, tous travaux pouvant faire obstacle à la délivrance de l'attestation de non contestation de conformité ou encore de donner à tout ou partie de l'IMMEUBLE, une affectation susceptible de faire obstacle à cette délivrance ou encore de demander ou de faire demander toutes autorisations administratives pouvant mettre obstacle à la délivrance de ladite attestation de non contestation de conformité.

2.7 TRAVAUX MODIFICATIFS OU COMPLEMENTAIRES

Absence de travaux modificatifs ou complémentaires pour le RESERVATAIRE

Le RESERVATAIRE s'interdit :

- D'exiger la réalisation de tous travaux complémentaires ou modificatifs
- De s'immiscer dans les opérations de construction à la charge du RESERVANT et de se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs.

Travaux modificatifs ou complémentaires à l'initiative de l'USUFRUITIER

Dans le cas où l'USUFRUITIER, postérieurement aux présentes et avant l'achèvement des travaux, désirerait que d'autres modifications soient apportées à ses locaux ou que d'autres travaux

supplémentaires soient exécutés, il devra s'adresser au RESERVANT qui se mettra en rapport avec le maître d'œuvre d'exécution, lequel appréciera si les modifications demandées sont réalisables.

Les travaux ne devront pas porter sur l'aspect extérieur des bâtiments et rester conformes aux engagements administratifs contractés par le RESERVANT.

Dans l'affirmative, le RESERVANT établira un devis qui sera soumis à l'approbation de l'USUFRUITIER. Ce devis déterminera la nature des travaux, les conditions financières de réalisation, les délais d'exécution avec ses incidences sur le délai d'achèvement des travaux, ainsi que les conditions de paiement.

Ce devis sera établi à partir des propositions provenant des différents corps d'état concernés.

Les travaux en cause ne seront entrepris qu'après réception par le RESERVANT d'un ordre écrit de l'USUFRUITIER et des NU(S)-PROPRIETAIRE(S) acceptant l'ensemble des conditions du devis. Si les travaux demandés par ce dernier nécessitent la réalisation d'études préalables, celles-ci ne seront engagées par le RESERVANT que si l'USUFRUITIER accepte d'en supporter le coût.

Les travaux ainsi exécutés bénéficieront des mêmes garanties, assurances et seront réceptionnés dans les mêmes conditions que ceux définis au présent acte. Ces travaux ne pourront donc retarder le délai de livraison tel que défini au présent acte.

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

Le coût des travaux modificatifs ou complémentaires sera incorporé dans l'assiette des polices d'assurances (tous risques chantier, dommages ouvrage et responsabilité décennale constructeur non réalisateur) et l'USUFRUITIER en supportera la prime complémentaire en résultant.

Adaptations par le RESERVANT

La consistance et les caractéristiques techniques de l'IMMEUBLE sont susceptibles d'adaptations pour des raisons d'ordre technique, esthétique ou administratif, ce qui est expressément accepté par le RESERVATAIRE. Toutefois, ces adaptations devront faire l'objet d'un accord préalable du RESERVATAIRE lorsqu'elles porteront sur une caractéristique ou un équipement de l'IMMEUBLE et ne pourront en tout état de cause être en

contradiction avec le cahier des prescriptions techniques ci-dessus visé.

Ces adaptations devront être équivalentes à celles d'origine et ne pourront faire l'objet d'une augmentation de prix. En outre, les éventuelles modifications de plans feront l'objet d'un avenant signé par les parties.

2.8 QUALITE ET POUVOIRS CONFERES AU RESERVANT 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 :

Conservation par le RESERVANT de la qualité de Maître de l'Ouvrage

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

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

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

Le RESERVANT conservera, malgré la vente, les pouvoirs de maître de l'ouvrage vis-à-vis des architectes et entrepreneurs, des autres techniciens ou hommes de l'art et vis-à-vis de toutes administrations ou services concédés ainsi que, d'une manière générale, vis-à-vis de tous tiers.

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.

Pouvoirs de passer les conventions nécessaires à la construction de l'immeuble et à sa mise en état d'habitabilité

a) Le RESERVATAIRE confèrera au RESERVANT, d'une manière générale le pouvoir de passer tous les actes de disposition qui se révéleraient nécessaires :

- Pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme,
- Pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire,
- Pour assurer la desserte de l'IMMEUBLE et de l'ensemble immobilier dans lequel se trouvera l'IMMEUBLE, leur raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics,
- Pour déposer tout permis de construire modificatif, sous réserve des dispositions sus visées au paragraphe 2-d,
- et, plus généralement pour l'opération de construction à réaliser.

b) En cas de réalisation de la vente, il est expressément convenu entre les parties que le RESERVANT pourra modifier, jusqu'à l'obtention de non-contestation du certificat de conformité, les lots non-objet des présentes, leur nombre, les plans internes des lots restant à vendre dans l'ensemble immobilier susvisé, sans que ces modifications ne portent atteinte ni à la destination, ni au standing, ni à la valeur de l'IMMEUBLE.

Le RESERVANT aura seul qualité pour passer avec tous concessionnaires de services publics les conventions qui peuvent être nécessaires à la desserte et à l'équipement de l'ensemble immobilier et notamment toutes constitutions de servitudes.

c) Le RESERVATAIRE investira le RESERVANT de tous pouvoirs pour effectuer, d'une manière générale, toutes acquisitions quel qu'en soit l'objet ou la forme et signer tous contrats de servitudes qui seront nécessaires ou utiles à la réalisation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER dans lequel se trouvera l'IMMEUBLE, à leur desserte ou qui résulteront des obligations résultant du permis de construire et de ses modificatifs éventuels et ce à la condition que ces contrats ne déprécient pas l'IMMEUBLE.

d) Les pouvoirs résultant du présent article seront conférés au RESERVANT dans l'intérêt du RESERVATAIRE et en contrepartie des engagements contractés envers lui par le RESERVANT.

En conséquence, ces pouvoirs seront stipulés irrévocables. Ils expireront lors de l'obtention du certificat de conformité relatif à celui des immeubles devant composer l'ensemble immobilier projeté qui sera réalisé en dernier.

e) Le RESERVANT devra rendre compte à son mandant conformément à l'article 1993 du Code Civil.

Il est expressément convenu que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, à titre notamment d'achat de servitudes, d'acquisition de terrain ou de soulte d'échange en exécution des conventions passées par le RESERVANT seront supportées par ce dernier, sans augmentation du prix de la vente.

Visite du Chantier - Commercialisation du programme - Affichage

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.

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

2.9 SYNDIC PROVISOIRE ET LIVRAISON DES PARTIES COMMUNES

Le RESERVANT constituera le syndic provisoire de son choix pour son mandataire exclusif, à l'effet de recevoir du Maître d'Ouvrage et prendre possession en son nom des diverses parties communes de l'immeuble ; à cet effet établir et signer le procès-verbal d'achèvement et de prise de possession en y faisant insérer le cas échéant, les réserves qu'il croira devoir formuler quant aux malfaçons et aux défauts de conformité avec les prévisions du contrat.

Le point de départ des garanties légales concernant les parties communes est fixé à la date de réception faite par le RESERVANT, devenu vendeur et les Entrepreneurs. Cette date figurera au procès-verbal prévu ci-dessus si elle est antérieure. Elle sera notifiée au syndic par le RESERVANT, devenu vendeur si elle est postérieure.

2.10 LEVEE DES RESERVES – REPRISES DES MALFAÇONS

Le RESERVANT fera procéder aux travaux de levées des réserves et de reprise des malfaçons par les entreprises du chantier, ou, en cas de défaillance, par les entreprises de son choix.

L'USUFRUITIER a accepté expressément dans l'acte contenant réservation de l'USUFRUIT d'autoriser à pénétrer dans les locaux, sur simple demande des intéressés, des représentants du RESERVANT, des architectes, entrepreneurs, experts, vérificateurs et ouvriers pouvant avoir à effectuer des travaux pour satisfaire aux réserves, procéder à tous réglages, toutes reprises et contrôles. Ces travaux auront lieu pendant les heures ouvrables des entreprises, aux jours et heures déterminés par ces dernières.

L'USUFRUITIER s'est obligé dans l'acte contenant réservation de l'USUFRUIT à fournir tout renseignement utile aux entrepreneurs, à déposer les clés ou à demander à tout locataire de déposer les clés chez toute personne de leur choix habitant l'immeuble, au cas où lui-même ou son ou ses locataires ne pourraient être présents pendant toute la durée des travaux.

L'USUFRUITIER devra être tenu informé du passage des entreprises dans les biens ayant fait l'objet de réserves. Il sera établi un procès-verbal de levée des réserves.

ARTICLE 3 – GARANTIE DES VICES, DE PARFAIT ACHEVEMENT, DE BON FONCTIONNEMENT, DECENNALE ET D'ISOLATION PHONIQUE

Le RESERVANT ne sera tenu à aucune obligation de garantie des vices de la chose vendue au sens des articles 1641 à 1649 du Code civil, si ce n'est dans les limites et conditions fixées ci-dessous.

Le RESERVANT sera tenu, par contre, de la garantie des vices au sens et dans les termes des articles 1642-1 (reproduit à l'article L 261-6 du Code de la construction et de l'habitation) 1646-1 et 1648, alinéa 2 (reproduit à l'alinéa 2 de l'article L 261-7 du Code de la construction et de l'habitation) du Code civil, ici littéralement reproduits, qui se substitue à celle du droit commun de la vente.

"Article 1642-1"

"Le RESERVANT 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 le RESERVATAIRE, des vices de construction alors apparents.

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

"Article 1646-1"

"Le RESERVANT 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 RESERVANT 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"

"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 RESERVANT peut être déchargé des vices apparents."

Il est convenu ce qui suit pour l'application de ces dispositions :

3.1 MANDAT DONNE PAR LE RESERVATAIRE, NU PROPRIETAIRE, A L'USUFRUITIER :

Après livraison des biens, l'USUFRUITIER sera le mandataire du RESERVATAIRE, NU-PROPRIETAIRE, en ce qui concerne la mise en œuvre, à l'égard des constructeurs ou personnes réputées constructeurs, des garanties suivantes :

- Garanties de défauts de conformité,
- Garantie de vices apparents,
- Garantie de parfait achèvement,
- Garanties de bon fonctionnement et décennale,
- Garantie en matière d'isolation phonique.

Le RESERVATAIRE prend l'engagement de donner mandat à l'USUFRUITIER dans l'acte authentique de vente des biens objet des présentes.

L'USUFRUITIER s'est d'ores et déjà obligé expressément à accepter ledit mandat dans l'acte contenant réservation de l'USUFRUIT.

Ce mandat constituera un mandat d'intérêt commun ; il sera par suite stipulé irrévocable. Etant entendu que les conséquences d'un défaut de mise en œuvre de ces garanties ne pourront dégager l'USUFRUITIER des obligations pesant sur lui en sa qualité d'USUFRUITIER quant aux réparations des biens objets de son USUFRUIT.

En cas de survenance de dommages de la nature de ceux visés par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du Code Civil, même si la survenance a lieu pendant la période de un (1) an de parfaite achèvement prévue par l'article 1792-6 du Code Civil, l'USUFRUITIER, en

sa qualité de mandataire devra en faire la déclaration à l'assureur émetteur de la police "Dommages-Ouvrage", conformément au paragraphe A, alinéa 3 du Chapitre Obligations réciproques des parties" de l'annexe II à l'article L243-1 du Code des Assurances, en observant le délai imposé par la police d'assurance pour la déclaration.

Pour la mise en œuvre des assurances susvisées, l'USUFRUITIER sera le mandataire commun et représentera également le RESERVATAIRE, NU-PROPRIÉTAIRE, pour effectuer notamment toutes déclarations aux compagnies d'assurances, gérer le traitement des sinistres, faire exécuter et réceptionner les travaux, l'USUFRUITIER devant tenir informé le RESERVATAIRE, NU-PROPRIÉTAIRE, et lui en rendre compte.

Les conséquences d'un défaut de mise en œuvre de l'assurance "Dommages-Ouvrage" ne pourront dégager l'USUFRUITIER des obligations pesant sur lui quant aux réparations des biens.

3.2 GARANTIE DES VICES APPARENTS

Seraient apparents au sens de l'article 1642-1 du Code civil, les vices, qui, à la fois :

- auraient été décelés par un observateur autre qu'un homme de l'art, s'il avait procédé à des vérifications élémentaires,
- et se révéleraient avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'USUFRUITIER ou, si cet événement est postérieur, avant la réception des travaux.

S'il se révélait un tel vice avant l'expiration du délai fixé par l'article susvisé, l'USUFRUITIER devra en informer le RESERVANT, par lettre recommandée avec accusé de réception, à moins qu'il n'ait déjà fait l'objet de réserves lors de l'établissement du procès-verbal d'achèvement prévu plus haut, faute de quoi le RESERVANT sera automatiquement et de plein droit, déchargé de ces vices lors de l'expiration dudit délai survenant par sa seule échéance. Dans le même délai, l'USUFRUITIER devra adresser une copie dudit courrier au RESERVATAIRE, NU PROPRIETAIRE.

Si un vice venait à se révéler et à être dénoncé au RESERVANT dans les formes et délais prévus ci-dessus, l'USUFRUITIER ne pourrait agir en justice contre le RESERVANT que dans l'année qui suit la date à laquelle le RESERVANT pourra être déchargé des vices apparents, ainsi qu'en dispose l'article 1648 (2ème alinéa) du Code civil.

3.3 GARANTIE DECENNALE ET GARANTIE DE BON FONCTIONNEMENT

Garantie décennale

Le RESERVANT sera tenu à la garantie des vices dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'Ouvrage par un contrat de louage, sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2, 1792-3 et 1792-4-1 du Code civil.

Sont couverts par cette garantie en vertu de l'article 1792 du Code civil, les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un des éléments constitutifs, le rendent impropre à sa destination.

Il en sera ainsi pendant dix ans à compter de la réception des travaux.

Il est expressément stipulé que toute action à l'encontre du RESERVANT à raison de ces vices sera prescrite à l'expiration des délais de garantie ci-dessus.

Garantie de bon fonctionnement

Le RESERVANT sera encore tenu à la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement qui ne font pas l'objet de la garantie visée au paragraphe B 2° ci-dessus, c'est-à-dire, les éléments d'équipement qui sont dissociables de l'IMMEUBLE.

Conformément aux dispositions de l'article 1792-3 du Code civil cette garantie s'appliquera pendant un délai de deux ans de la réception des travaux.

Toute action à l'encontre du RESERVANT à raison de cette garantie de bon fonctionnement sera prescrite à l'expiration du délai de garantie ci-dessus (soit deux ans).

3.4 GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT

Le RESERVANT rappelle ici qu'en vertu des dispositions de l'article 1792-6 du Code civil, les entrepreneurs sont tenus "à la garantie du parfait achèvement de l'ouvrage".

Cette garantie porte sur une durée d'un (1) an de la réception des travaux.

La réparation des désordres révélés postérieurement à la réception pourra être demandée aux entrepreneurs :

- soit par le RESERVANT devenu vendeur, pour ceux qui lui auront été signalés par l'USUFRUITIER, dans le délai de onze mois et quinze jours à compter de la réception des travaux par le Maître d'ouvrage.

L'acquéreur donne tous pouvoirs au RESERVANT devenu vendeur à l'effet d'intervenir auprès des entrepreneurs et à l'effet d'effectuer, en cas de défaillance de ces derniers, toutes déclarations de sinistre auprès de l'assureur ayant délivré la police « Dommages-Ouvrages »,

- soit directement par l'USUFRUITIER à l'issue du délai sus visé ou dans le cas de désordres visés à l'article 3°) ci-dessus dans le cadre de l'assurance dommages à l'ouvrage et survenant pendant le délai sus visé.

3.5 POINT DE DEPART DES GARANTIES

Enfin, il est précisé ici que le point de départ de toutes les garanties susvisées est constitué par "la réception des travaux", c'est-à-dire l'acte unique par lequel le Maître de l'Ouvrage (le RESERVANT) déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserve, conformément aux dispositions de l'article 1792-6 alinéa 1 du Code civil.

Le RESERVANT s'oblige formellement à diligenter cette "réception de travaux" dans les meilleurs délais lors de l'achèvement de l'IMMEUBLE.

3.6 GARANTIE DE L'ISOLATION PHONIQUE

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L 124-4 du Code de la construction et de l'habitation, le RESERVANT est garant à l'égard du premier occupant de chaque logement de la conformité aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.

Cette garantie est exclusivement limitée au premier occupant de chaque logement d'habitation et toute action à l'encontre du RESERVANT à raison de cette garantie, sera prescrite, soit au départ du premier occupant du logement, soit en tout état de cause, à l'expiration du délai d'un an de la prise de possession du premier occupant si celui-ci se maintenait dans les lieux au-delà de ce délai, la "prise de possession" s'entendant au sens du paragraphe « Achèvement – Livraison des biens réservés » ci-avant.

ARTICLE 4 – CONTESTATION RELATIVE A LA CONFORMITE

De convention expresse, toute contestation relative à la conformité des biens livrés avec les engagements pris par le RESERVANT devra être notifiée à celui-ci dans le délai d'un mois à compter de la prise de possession des lieux par l'USUFRUITIER, ses ayants-droit ou ayants-cause.

Toute action concernant les défauts de conformité devra être introduite, à peine de forclusion dans un bref délai, en tout état de cause, ce délai ne pourra

être supérieur à un an, du jour où l'USUFRUITIER l'aura notifié au RESERVANT.

L'USUFRUITIER pourra, au cours du délai prévu au présent article, notifier au RESERVANT par lettre recommandée, les défauts de conformité qu'il aura constatés.

Cette notification conservera au profit de l'USUFRUITIER tous recours et actions contre le RESERVANT.

En revanche, une fois ce délai expiré, l'USUFRUITIER ne pourra élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

ARTICLE 5 – GARANTIE FINANCIERE D'ACHEVEMENT

Le RESERVANT s'engage à souscrire, préalablement à la signature de l'acte authentique de vente, une garantie extrinsèque d'achèvement de l'article R 261-21 b) auprès d'un établissement de l'article R 261-17 du Code de la construction et de l'habitation dont le siège sera en France.

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

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

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

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

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

"ARTICLE R 261-24 :

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

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

ARTICLE 6 – CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE EVENTUELLE

6.1 – PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix global ferme et définitif précisé aux CONDITIONS PARTICULIERES du présent contrat.

Le prix de vente comprend la totalité des impôts, taxes, redevances, primes d'assurance dommage ouvrage, constructeur non réalisateur, et responsabilité civile, la totalité des participations mises à la charge des constructeurs et maitres d'ouvrages, toutes les taxes et participations dont le fait générateur est ou sera le permis de construire et/ou tout permis de construire modificatif, ou encore l'opération de construction, et notamment la taxe d'aménagement, taxe et frais de branchement et de raccordement à tous réseaux utiles à la desserte de l'ensemble immobilier, impôts fonciers jusqu'à la livraison.

A titre de condition essentielle et déterminante du consentement du RESERVANT aux présentes, l'USUFRUITIER s'est engagé à respecter toutes

obligations ou prescriptions pouvant s'imposer à lui nécessaires au maintien de l'assujettissement de la vente en l'état futur d'achèvement au taux réduit de TVA et s'interdire tout agissement de nature à faire perdre le bénéfice de l'assujettissement au taux réduit de la TVA, le tout à peine d'en supporter toutes les conséquences, notamment fiscales y compris pour les nus propriétaires.

Il est expressément convenu entre les parties :

- que toute variation du taux de la taxe sur la valeur ajoutée sera supportée par le RESERVATAIRE, devenu ACQUEREUR, ou lui bénéficiera dans la mesure où elle s'appliquerait à la vente. Les parties conviennent toutefois que les conséquences de la remise en cause du taux réduit de la TVA conformément aux dispositions de l'article 278 sexies II B 1° du Code général des impôts du fait du non-respect des conditions d'application de ce taux réduit, ne seront pas supportées par le RESERVATAIRE.

- que la taxe sur la valeur ajoutée sera payée en même temps que chacune des fractions du prix hors taxe, conformément à l'échéancier ci-après.

- que le prix ci-dessus exprimé ne comprend pas :

- ✓ Les frais divers et charges des prêts sollicités le cas échéant par le RESERVATAIRE,
- ✓ Les frais d'actes notariés de vente, les frais d'enregistrement, et de publicité foncière à la charge du RESERVATAIRE,
- ✓ La quote-part des frais de montage juridique (frais de géomètre, d'établissement de l'état descriptif de division-règlement de copropriété et de dépôts de pièces du programme immobilier (permis de construire, DUIO, DAACT....) incombant à chaque acquéreur, étant précisé que cette quote-part sera déterminée en tenant compte des millièmes de copropriété attribués à chaque lot de copropriété. Ces frais liés l'état descriptif de division-règlement de copropriété et aux dépôts de pièces seront partagés pour moitié entre l'USUFRUITIER TEMPORAIRE et les NUS-PROPRIETAIRES.

Exigibilité du prix

Si la vente se réalise, le prix sera payable en fonction des différents stades de l'avancement des travaux et des échéances conformément à l'échéancier indiqué sous l'article 4 des CONDITIONS PARTICULIERES du présent contrat.

Fraction du prix payable comptant

Sur ce prix, il sera exigible comptant, au jour de la signature de l'acte authentique de vente, une somme toutes taxes comprises correspondant au stade d'avancement des travaux conformément à l'échéancier précité.

Etant ici précisé que la fraction du prix exigible comptant devra représenter en tout état de cause :

- Moins de 35% de la quote-part du prix dû au RESERVANT devenu vendeur, pour les BIENS RESERVES, objet du présent contrat de réservation, si à la date de régularisation de l'acte authentique de vente, les fondations de l'immeuble n'étaient pas achevées,
- Moins de 70% de ladite quote-part, si à pareille époque l'immeuble n'était pas au stade "Hors d'eau", les fondations étant toutefois achevées,
- Moins de 95% de ladite quote-part, si à pareille époque, l'immeuble, tout en étant hors d'eau, n'était pas encore achevé.

Paiement du solde du prix

Le RESERVATAIRE sera redevable du solde du prix stipulé au présent contrat de réservation, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, conformément à l'échéancier figurant aux CONDITIONS PARTICULIERES du présent contrat.

Il est ici précisé :

- que les montants des échéances mentionnées s'entendent toutes taxes comprises, et sont calculés sur la base de la taxe sur la valeur ajoutée au taux actuellement en vigueur de 10% ;
- que la réalisation de chacun des événements dont dépend l'exigibilité des fractions de prix stipulées payables à terme en fonction de l'échéancier visé ci-dessus sera justifiée de la manière suivante savoir :

- ✓ Pour les échéances de travaux : sur production d'une attestation d'avancement des travaux établie le maître d'œuvre de l'opération,
- ✓ Pour l'achèvement des biens réservés : sur production de l'attestation de l'architecte que les biens réservés sont achevés au sens du présent contrat,
- ✓ Pour l'échéance de livraison : sur signature du procès-verbal de livraison et de remise des clés, dans les conditions ci-après définies au CONDITIONS GENERALES

Dispositions relatives aux fractions du prix stipulées payables à terme

Le RESERVANT devra notifier au RESERVATAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception ou par

pli remis contre récépissé au RESERVATAIRE, la réalisation des événements dont dépend l'exigibilité des diverses fractions du prix ; cette notification devra être accompagnée pour les échéances dont l'exigibilité est liée à un stade de construction d'une attestation du Maître d'œuvre en justifiant.

Le RESERVANT se réserve en outre expressément la faculté de pouvoir adresser une copie de ces appels de fonds à l'établissement ou aux établissements bancaire(s) qui auront accordé au RESERVATAIRE le ou les prêts ou concours financiers nécessaires pour le paiement du solde du prix payable à terme et dont les coordonnées devront être mentionnées à l'acte authentique constatant la cession de droits.

Le RESERVATAIRE s'oblige d'ores et déjà à donner irrévocablement auxdits établissements prêteurs l'instruction de payer le montant des appels de fonds émis par le RESERVANT dans les conditions et délais ci-après.

Chacune des fractions du prix devra être payée dans les vingt (20) jours calendaires de la réception de la notification susvisée.

Les sommes dues seront payables au RESERVANT par chèque de banque ou virements établis à l'ordre d'un établissement bancaire et sous un numéro qui seront précisés aux termes de l'acte authentique de vente à intervenir, pour le compte du RESERVANT.

Pénalités de retard

Toute somme formant partie du prix qui ne serait pas payée à son exacte échéance serait, de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, passible d'un intérêt calculé au taux mensuel de 1,00 %, calculé proportionnellement au nombre de jours de retard. Cette pénalité deviendrait exigible le premier jour de chaque mois de retard. Son versement ne vaudrait pas, de la part du RESERVANT, accord de délai de règlement.

Résolution de plein droit faute de paiement du prix

En outre, il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son exacte échéance d'une somme quelconque formant partie du prix de la cession, celle-ci sera résolue de plein droit, si bon semble au RESERVANT, un mois après un commandement de payer demeuré infructueux, délivré au domicile élu par le RESERVATAIRE et indiquant l'intention du RESERVANT de se prévaloir de la présente clause.

Indemnité en cas de résolution de la vente ou de vente forcée

En cas de résolution de la cession faute de paiement du prix ou en cas de mise en vente forcée engagée par le RESERVANT pour recouvrer tout ou partie du prix, celui-ci aura droit en sus des pénalités de retard ci-dessus fixées à une indemnité forfaitairement fixée à 10 % du prix, dès que le RESERVANT aura dû faire délivrer assignation.

Garantie de paiement du prix

A la sûreté de la partie du prix payable à terme, les biens et droits immobiliers objet du présent contrat de réservation demeureront grevés de l'hypothèque légale du vendeur et de l'action résolutoire au profit du RESERVANT.

Solidarité – Indivisibilité

En cas de pluralité d'acquéreurs, ceux-ci agiront solidairement entre eux et seront tenus solidairement de toutes les obligations mises à leur charge aux termes de l'acte de vente. Les sommes dues seront en outre stipulées indivisibles.

6.2 SERVITUDES

Le RESERVATAIRE souffrira les servitudes passives pouvant grever l'Immeuble sans recours contre le RESERVANT, pour autant qu'elles résultent de la loi, des dispositions d'urbanisme, de la situation naturelle des lieux.

A ce sujet, le Réservant déclare que les Biens Immobiliers ne sont grevés d'aucune servitude autre que celle éventuellement ci-après relatées, et autre que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux et des règles d'urbanisme.

Le Réservant déclare que le Terrain :

- n'est pas compris dans le périmètre d'un lotissement, d'une zone d'aménagement concerté et d'une association syndicale libre ou foncière urbaine libre,
- et qu'il n'est régi par aucun cahier des charges, règlement de lotissement ou servitudes particulières.

6.3 CONTRATS D'ABONNEMENT Les contrats d'abonnements, tels que ceux relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité, qui auront été souscrits par le RESERVANT, seront continués par le syndicat des copropriétaires, et les sommes payées en exécution de ces contrats figureront parmi les charges de la copropriété. Pendant la durée de l'USUFRUIT TEMPORAIRE, l'USUFRUITIER fera son affaire personnelle de la souscription des contrats propres à la desserte des locaux qui lui seront objet du présent contrat.

6.4 IMPOTS

Les impôts et contributions de toute nature auxquels donneront lieu les biens objet du présent contrat seront à la charge de l'USUFRUITIER à compter de la date à laquelle, le RESERVANT lui aura notifié que les locaux sont mis à sa disposition dans les conditions ci-dessus prévues sous l'ARTICLE « CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT, PRISE DE POSSESSION » ; le tout conformément au paragraphe "RÉPARTITION DES CHARGES".

Cependant, toutes les sommes, taxes, impôts, participations ou redevances qui pourraient être dues en vertu du permis de construire en vertu duquel sera édifié l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les biens objet des présentes et de la construction de l'ENSEMBLE IMMOBILIER seront en tout état de cause à la charge du RESERVANT, comme étant inclus dans le prix ci-dessus convenu.

Il est notamment rappelé que pendant toute la durée de l'USUFRUIT TEMPORAIRE, l'USUFRUITIER sera seul redevable de la taxe foncière sur les propriétés bâties, conformément à l'article 1400 II du Code Général des Impôts.

A l'extinction de l'USUFRUIT TEMPORAIRE, la taxe foncière sur les propriétés bâties sera à la charge du RESERVATAIRE.

En outre, il est rappelé que l'article 1383 du Code Général des Impôts exonère de la taxe foncière sur les propriétés bâties durant les deux années qui suivent celle de leur achèvement, notamment les constructions nouvelles, sauf décision de suppression par le Conseil Municipal pour sa quote-part. Toutefois l'article 1406 du même Code subordonne le bénéfice de l'exonération temporaire susvisée à l'obligation pour le propriétaire de souscrire une déclaration spéciale auprès de l'Administration Fiscale dans les quatre-vingt-dix jours du changement qui affecte les propriétés, en l'occurrence l'achèvement des travaux.

Il est ici précisé que le bénéfice de l'exonération visée au I de l'article 1384 A du Code Général des Impôts pourra être accordé à l'USUFRUITIER si les conditions cumulatives exigées audit article sont remplies. L'USUFRUITIER fera son affaire du dépôt de cette déclaration, le RESERVANT s'engageant à lui fournir, en temps utile, les éléments en sa possession nécessaires au dépôt de la déclaration ci-dessus visée.

6.5 FRAIS ET EMOLUMENTS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront, supportés par le RESERVATAIRE, à l'exception toutefois de la taxe sur la valeur ajoutée qui sera exigible sur la vente, ladite taxe sera prise en charge par le RESERVATAIRE, mais acquittée par le RESERVANT en sa qualité de débiteur légal.

6.6 DISPOSITIONS FISCALES DE LA VENTE

L'opération sera placée dans le champ d'application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée Immobilière ; en effet, l'immeuble dont dépendent les biens réservés est affecté à l'habitation pour plus des trois/quarts de sa superficie ; les biens objet des présentes sont affectés eux-mêmes à l'habitation et ne sont pas achevés.

Le RESERVANT se constituera redevable habituel de la T.V.A.

Le RESERVANT déclare :

- que l'immeuble dont dépendent les locaux réservés est actuellement en cours de construction,
- que la mutation d'immeuble en l'état futur d'achèvement entre dans le champ d'application de l'article 257-7 du Code Général des Impôts se trouvant assujettie à la Taxe à la Valeur Ajoutée, et de l'article 1594-0-G A du Code Général des Impôts étant exonérée des droits d'enregistrement,
- que la Taxe à la Valeur Ajoutée sera acquittée par le RESERVANT sur imprimés CA3-CA4, à la Recette des Impôts compétente où il a été pris en charge et où il a effectué sa déclaration d'existence et où il est identifié,
- que le taux de la TVA est de 10 % payable sur encaissements par le RESERVANT conformément à l'article 279-0 bis A du CGI.

L'USUFRUITIER a déclaré vouloir bénéficier pour la TVA de l'application du taux réduit de 10 % en vertu de l'article 279-0 A du Code Général des Impôts,

En conséquence, l'acquisition de la NUE PROPRIETE des biens objet du présent acte par le RESERVATAIRE bénéficiera également du taux réduit de la TVA à 10 %.

Précision étant ici faite que si la vente se réalise, elle sera assujettie, sur le prix hors taxe de la nue-propriété des biens et droits immobiliers objet des présentes, à la taxe de publicité foncière au taux de 0,715%.

La contribution de sécurité immobilière sera calculée sur le prix TTC au taux de 0,10% conformément aux dispositions de l'article 881K du Code Général des Impôts.

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS DIVERSES

7.1 ELECTION DE DOMICILE

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

7.2 CAPACITE DES PARTIES

Les parties attestent par eux-mêmes ou leur représentant que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'ils vont prendre et ils déclarent notamment qu'ils ne sont pas, et n'ont jamais été en instance d'être, en état de faillite, redressement ou liquidation judiciaire, cessation de paiement ou procédure similaire, et n'être frappés d'aucune incapacité juridique.

7.3. INFORMATIONS SUR LES RISQUES et POLLUTIONS*

Règlementation générale

Conformément aux articles L. 125-5, L125-6 et L125-7 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement, les acquéreurs de biens immobiliers, situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques miniers, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, dans un secteur d'information sur les sols, ou dans une zone à potentiel radon de niveau 1 doivent être informés par le vendeur des risques et pollutions auxquels ce bien est exposé.

Etat des risques et pollutions

Le RESERVANT produit un état des risques et pollutions demeurant joint aux présentes, ledit document devant être également annexé à l'acte authentique de vente.

En cas de non-respect des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, il est en outre rappelé que l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

7.4 ECONOMIE 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, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

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

En outre, les Parties conviennent expressément d'écarter les dispositions du nouvel article 1195 du Code civil issu de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations ; chaque Partie, à titre de condition essentielle et déterminante de l'engagement de l'autre Partie aux charges et conditions des présentes, déclarant accepter dès à présent d'assumer le risque de changement de circonstances imprévisible, même s'il rend l'exécution du contrat pour elle excessivement onéreuse.

ARTICLE 8 - CONDITIONS SUSPENSIVES

Outre l'éventuelle condition suspensive d'obtention d'un prêt par le RESERVATAIRE le cas échéant développée aux CONDITIONS PARTICULIERES, le présent contrat de réservation est conclu sous les conditions suspensives suivantes, dont la réalisation n'entraînera pas d'effet rétroactif, lesdites conditions étant stipulées au profit du RESERVANT et du RESERVATAIRE :

1°) Acquisition du terrain devant supporter le programme de construction et justification par le RESERVANT d'un titre de propriété régulier et d'une origine de propriété incommutable sur une période trentenaire,

2°) Justification par le RESERVANT de la renonciation expresse par tout bénéficiaire d'un droit de préemption éventuellement applicable,

3°) Justification par le RESERVANT de l'absence de charges réelles, notamment privilèges, hypothèques, commandement de saisie ou empêchement, sur les biens objet des présentes, dont mainlevée ne pourrait être obtenue au moyen du prix de la vente, et de l'absence de servitudes précisées au présent acte et susceptibles d'empêcher la jouissance des biens vendus conformément à leur destination,

4°) Mise en place des garanties d'achèvement ou de remboursement prévues par les articles R261-17 à R261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation,

5°) Réalisation de l'ensemble des conditions suspensives prévues aux termes du contrat de

réservation conclu entre le RESERVANT et l'USUFRUITIER.

6°) Acquisition par l'USUFRUITIER de l'USUFRUIT TEMPORAIRE des biens dont la NUE PROPRIETE fait l'objet du présent contrat de réservation.

ARTICLE 9 - FACULTE DE RETRACTATION

Les conditions cumulatives de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux présentes, ces conditions étant que le BIEN soit à usage d'habitation et l'ACQUEREUR non-professionnel de l'immobilier, par suite l'ACQUEREUR ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

OU

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

A cet effet, le présent acte lui sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans un délai de dix (10) 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 adressée à **Vinci immobilier Grand Ouest – 54 Cours du Chapeau Rouge – 33000 BORDEAUX.**

"Article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation

Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de dix jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de dix jours.

Les actes mentionnés au présent article indiquent, de manière lisible et compréhensible, les informations relatives aux conditions et aux modalités d'exercice du droit de rétractation ou de réflexion.

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

ARTICLE 10 - FACULTE DE SUBSTITUTION

Le RESERVATAIRE pourra substituer dans le bénéfice du présent contrat de réservation, toute personne physique ou morale de son choix mais sous réserve de la réalisation des conditions ci-après à laquelle est soumise la validité de cette substitution :

- que le RESERVATAIRE reste solidairement tenu avec le substitué des obligations nées du présent contrat de réservation jusqu'à sa réalisation ;
- que le tiers substitué, s'il bénéficie des dispositions des articles L. 313-40 à L. 313-42 du Code de la Consommation, ait obtenu le ou les prêts nécessaires à son acquisition, ou finance le prix d'acquisition à l'aide de deniers personnels, sans

l'aide d'un ou de plusieurs prêts, ce dont il devra être justifié par un écrit contenant, le cas échéant la mention manuscrite prévue à l'article L 313-42 du Code de la Consommation.

- que, si le substitué est un non-professionnel au sens de l'article applicable au BIEN objet du présent contrat de réservation, le délai de rétractation prévu à cet article ait expiré au moins un mois avant l'expiration du présent contrat de réservation, et qu'il en soit justifié au notaire rédacteur de l'acte authentique de vente ;

- que l'acte de substitution soit notifié au RESERVANT s'il n'intervient pas à un acte authentique pour l'accepter.

Nonobstant cette substitution, substitué et substituant resteront solidairement tenus des engagements souscrits en vertu du présent acte en faveur du RESERVANT, et ce jusqu'à complète exécution des obligations résultant de la vente.

ARTICLE 11 – SIGNATURE ELECTRONIQUE

Les parties conviennent expressément de recourir pour la signature du présent contrat, à la signature électronique telle que définie par les articles 1366 et 1367 du Code civil. Le présent contrat est établi et conservé sur la plateforme YOU SIGN dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité.

Les parties reconnaissent ainsi que le présent contrat signé électroniquement constitue l'original du contrat et est parfaitement valable entre elles. Les parties s'engagent ainsi à ne pas contester sa recevabilité, son opposabilité et sa force probante.

ARTICLE 12 – NOTIFICATION ELECTRONIQUE

Conformément à l'article L100 du Code des postes et des communications électroniques, le **RESERVATAIRE** autorise tant le **RESERVANT**, la société FIDEXI ainsi que le notaire en charge du programme à lui adresser toute notification pour les besoins du dossier par courrier recommandé électronique à l'adresse suivante :

Adresse mail RESERVATAIRE :

██████████

Adresse mail CO-RESERVATAIRE :

██████████

Il déclare disposer des moyens techniques afin d'accéder auxdits courriers depuis un compte email et un navigateur Web fiables et mis à jour. Il s'engage à communiquer tout changement d'adresse mail, à ne pas filtrer les notifications ainsi qu'à avoir une boîte email disposant de suffisamment d'espace libre pour recevoir lesdites notifications.

Il reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive de son Compte e-mail tant pour son accès et sa gestion que la confidentialité des identifiants qui permettent d'y accéder.

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

ARTICLE 13 – PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

INFORMATION RELATIVE A LA PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

En application de la Loi du 6 juillet 1978, relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et du Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, le Réserveur informe le Réserveur que les données personnelles suivantes sont collectées à l'occasion du traitement du présent contrat de réservation :

- Etat civil
- Situation Familiale
- Adresse
- Coordonnées bancaires (RIB)
- Choix relatifs aux biens réservés aux présentes

Les informations relatives au Réserveur, recueillies lors des différents entretiens et figurant dans le présent contrat de réservation et ses annexes ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication, que pour les seules nécessités de gestion administrative ou d'actions commerciales ou pour satisfaire aux obligations légales ou réglementaires. Le Réserveur ne collecte pas

d'autre donnée à caractère personnel que celles qui lui sont fournies directement par le Réserveur.

Elles serviront à préparer l'éventuel acte de vente.

Les finalités du traitement sont les suivantes :

- Administrer la vente
- Enregistrer la réservation
- Transformer la réservation en acte notarié
- Gérer la relation avec le Réserveur (devenu Client suite à la signature de l'acte notarié)
- Accompagner le Client pendant la phase de construction des biens
- Recouvrer les Fonds
- Enregistrer et traiter ses choix et ses demandes de Travaux Modificatifs Acquéreurs (TMA)
- Visiter les biens (visite cloisons, visite de pré-livraison, visite de livraison et remise des clefs)
- Lever les réserves
- Suivre les réserves et les lever
- Mesurer la satisfaction du Client
- Enquêter auprès du Client sur sa satisfaction à différents stades

Le Réserveur transmet les données personnelles ainsi collectées aux seuls destinataires suivants :

- A la société Vinci Immobilier Promotion, dont le siège social est : 2313 Boulevard de la Défense, 92000 (Hauts-de-Seine).
- à ses prestataires en charge de la levée des réserves
- et à son prestataire en charge de la mesure de la satisfaction client.

Compte tenu de ses liens avec le Réserveur, le responsable du traitement est la société Vinci Immobilier Promotion, dont les coordonnées postales sont : Vinci Immobilier Promotion, 2313 Boulevard de la Défense, 92000(Hauts-de-Seine) et par courriel : relation.client@vinci-immobilier.com.

Le Délégué à la Protection des Données de Vinci Immobilier Promotion est Me Jean-Maxime PEYRAT, Avocat à la Cour, qui peut être contacté à l'adresse : H&P Avocats, 26 rue Saussier Leroy, 75017 PARIS, Téléphone : +33 (0)1 86 95 08 58. Adresse de messagerie : dpo@vinci-immobilier.com

Le Réserveur dispose des droits suivants :

- droit d'accès aux données personnelles le concernant, stockées et traitées dans le système d'information de Vinci Immobilier Promotion
- droit de rectification
- droit à l'effacement
- droit d'opposition au traitement
- droit à la limitation des traitements
- droit à la portabilité des données

Pour exercer ses droits, le Réserveur s'adresse au Responsable de Traitement sus-mentionné.

Il peut également introduire une réclamation auprès de la CNIL.

Le Réserveur s'engage à ne prendre aucune décision fondée exclusivement sur un traitement automatisé concernant le Réserveur.

Les données à caractère personnel collectées dans le cadre du présent contrat seront conservées pour la durée du contrat augmentée de la durée nécessaire à l'exercice ou la défense par le Réserveur de ses droits.

En cas de vente, elles seront conservées dix ans après la date d'expiration de la garantie de parfait achèvement.

En l'absence de vente, elles seront conservées deux ans.

Le Réserveur se réserve le droit de donner accès aux données à caractère personnel en sa possession à la demande d'une autorité administrative ou judiciaire compétente.

Par la signature du présent contrat, le Réserveur donne son consentement à la collecte et au traitement des données personnelles le concernant, en vue des finalités indiquées précédemment. Le Réserveur est informé qu'il peut retirer ce consentement, étant rappelé que ce retrait est sans incidence sur la licéité du traitement de ces données nécessaires à l'exécution du présent contrat.

Conformément à l'article L223-1 du Code de la consommation, 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/> .

REPRODUCTION DE L'ARTICLE L.271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

« Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les

dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de dix jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de dix jours. »

ARTICLE 14 - MEDIATION

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

Néanmoins, en vue de leur résolution amiable, le RESERVATAIRE peut adresser toutes réclamations au RESERVANT.

A défaut d'accord entre les parties, le réservataire est informé que le réservant relève de l'Association MEDIMMOCONSO, Allée du Parc de Mesemena – Bat A – CS 25222 – 44505 LA BAULE Cedex, <http://medimmoconso.fr/> . ».

LE RESERVANT

LE RESERVATAIRE

DISPOSITIONS LIEES AU DEMEMBREMENT DE PROPRIETE ET AU SCHEMA MIS EN PLACE

De la signature des présentes et de l'Acte Authentique de Vente en état futur d'achèvement, qui en résultera, sur les droits réels démembrés des Biens et jusqu'à la date d'extinction de l'Usufruit Temporaire, les relations de l'Usufruitier temporaire et chacun des Nu-proprétaires seront réglées conformément aux principes détaillés ci-après.

Le Réserveur rappelle que la Nue-Propriété des Biens dont l'Usufruit Temporaire est réservé, sera cédée par lui à des investisseurs, et qu'elle sera grevée des droits réels d'Usufruit Temporaire au profit d'un bailleur social.

Etant expressément convenu :

- Qu'il sera fait application de l'ensemble des dispositions du Code Civil applicables en pareille matière, pour autant, pour celles supplétives de la volonté des Parties, qu'elles ne soient pas contraires aux dispositions des présentes, lesquelles prévaudront alors.
- Que l'Usufruitier temporaire sera expressément dispensé de fournir caution et de dresser l'état des Biens, la consistance et les caractéristiques techniques de ceux-ci devant être suffisamment définies par les plans et notices annexés à l'Acte Authentique de Vente en l'état futur d'achèvement.

RAPPEL DES DISPOSITIONS DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION AFFERENTES AU DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

Le démembrement de propriété opéré sur les Biens sera soumis aux dispositions des articles L. 253-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, dont elles déclarent avoir été parfaitement informées et dont la teneur est ci-après littéralement transcrits :

Article L253-1

L'usufruit d'un logement ou d'un ensemble de logements peut être établi par convention au profit d'une personne morale, pour une durée minimale de quinze années, en vue de la location de ce ou ces logements.

Article L253-1-1

I. – La convention d'usufruit précise la répartition des dépenses de l'immeuble entre nu-proprétaire et usufruitier. L'usufruitier supporte seul, pendant la durée de la convention, le paiement des provisions prévues aux articles 14-1 et 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis qui lui incombent au titre de la convention.

II. – Par dérogation à l'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, si la convention d'usufruit porte sur un ou plusieurs lots dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, l'usufruitier est de droit le mandataire commun prévu au second alinéa du même article. Il bénéficie d'une délégation de vote pour prendre les décisions mentionnées à l'article 24, et à l'article 25, à l'exclusion du n, et au c de l'article 26 de cette même loi et dont, au titre de la convention d'usufruit, il assume seul la charge financière définitive. Il doit obtenir un mandat exprès pour les autres décisions. Par dérogation au troisième alinéa du 1 de l'article 22 de ladite loi, il peut recevoir plus de trois délégations de vote des nus-proprétaires. Lorsque la convention d'usufruit porte sur l'intégralité des lots, l'usufruitier ne bénéficie pas de délégation de vote pour prendre la décision mentionnée au c de l'article 25.

III. – La convention d'usufruit précise la répartition des charges à son expiration, le sort des avances et provisions appelées pendant la durée de la convention ainsi que les régularisations de charges intervenant après l'extinction de l'usufruit. Ces clauses sont inopposables au syndicat des copropriétaires.

Article L253-2

Les logements dont l'usufruit est détenu par les bailleurs visés à l'article L. 253-1 peuvent être financés

par des prêts aidés dans des conditions définies par décret.

Ils peuvent faire l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 831-1, conclue pour une durée identique à celle de l'usufruit.

Dans l'hypothèse où la convention mentionnée au deuxième alinéa du présent article est conclue, les articles L. 353-7 et L. 353-16 sont applicables aux locataires et occupants présents au moment de la conclusion de ladite convention.

Article L253-3

Le bail doit expressément indiquer, de manière apparente, le statut juridique du logement, préciser le terme ultime du contrat tel que prévu à l'article L. 253-4 et reproduire les termes des articles L. 253-5 à L. 253-7.

Article L253-4

Le bail conclu dans le cadre d'un usufruit prend fin de plein droit au plus tard à la date de l'extinction des droits d'usufruit sur le bien loué.

Les deuxième à quatrième alinéas de l'article 595 du code civil ne s'appliquent pas aux baux soumis au présent article.

Article L253-5

Six mois avant l'extinction de l'usufruit, le nu-propiétaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, peut :

*-soit, s'il est occupant, informer l'usufruitier de son intention de renouveler la convention d'usufruit ;
-soit proposer au locataire un nouveau bail prenant effet au terme de l'usufruit, conforme aux dispositions 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 ;*

-soit donner congé pour vendre ou pour occuper le bien selon les modalités prévues à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, avec effet au terme de l'usufruit. Le congé est dans ce cas valablement donné par le seul nu-propiétaire au locataire.

La notification reproduit les termes du II de l'article L. 253-6 et de l'article L. 253-7.

Article L253-6

I.- Un an avant l'extinction de l'usufruit, le bailleur rappelle au nu-propiétaire et au locataire les dispositions de l'article L. 253-5.

II.- Trois mois avant l'extinction de l'usufruit, le bailleur propose au locataire qui n'a pas conclu un nouveau bail avec le nu-propiétaire et qui remplit les conditions de ressources fixées par décret la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

Le non-respect par l'usufruitier-bailleur de cette obligation est inopposable au nu-propiétaire.

Article L253-7

Le locataire qui n'a pas conclu le contrat de location proposé par le nu-propiétaire ni accepté l'offre de relogement faite par l'usufruitier-bailleur est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration de l'usufruit.

Article L253-8

Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public, dès lors que les logements concernés sont soit des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5, soit des logements locatifs intermédiaires tels que définis à l'article L. 302-16.

Le démembrement de propriété résultant de la présente opération sera soumis à ces dispositions, et pour autant pour celles supplétives de la volonté des Parties, qu'elles ne soient pas contraires aux stipulations des présentes, lesquelles prévaudront en tout état de cause.

Affectation locative des Biens par l'Usufruitier temporaire

L'Usufruitier temporaire s'obligera irrévocablement :

1/ à affecter les Biens à usage de logements locatifs intermédiaire destinés à être loués en résidence principale à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés par décret prévu au 1er alinéa du III de l'article 199 novovicies du Code général des impôts, conformément aux dispositions de l'article 279-O-bis A du Code général des impôts :

Article 279-0 bis A

La taxe sur la valeur ajoutée est perçue au taux réduit de 10 % en ce qui concerne les livraisons de logements neufs et de logements, issus de la transformation de locaux à usage de bureaux, considérés comme neufs au sens du 2° du 2 du I de l'article 257, soit à des organismes mentionnés au 4° du 1 de l'article 207 ou soumis au contrôle, au sens du III de l'article L. 430-1 du code de commerce, de la société mentionnée à l'article L. 313-20 du code de la construction et de l'habitation, soit à des personnes morales dont le capital est détenu en totalité par des personnes passibles de l'impôt sur les sociétés ou des établissements publics administratifs, qu'elles destinent à la location à usage de résidence principale dans le cadre d'une opération de construction ayant fait l'objet d'un agrément préalable entre le propriétaire ou le gestionnaire des logements et le représentant de l'Etat dans le département, qui précise le cadre de chaque opération et porte sur le respect des conditions prévues aux a à c.

Pour l'application du premier alinéa, les logements doivent :

- a) Être implantés sur un terrain situé, à la date de signature de l'agrément, sur le territoire des communes classées, par arrêté des ministres chargés du budget et du logement, dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant, mentionnées au IV de l'article 199 novovicies ;*
- b) Être intégrés dans un ensemble immobilier comprenant au minimum 25 % de surface de logements mentionnés aux 2 à 6, 8 et 10 du I de l'article 278 sexies, sauf dans les communes comptant déjà plus de 35 % de logements locatifs sociaux, au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, et dans les quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10-3 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ;*
- c) Être destinés à être loués à des personnes physiques dont les ressources à la date de conclusion du bail ne dépassent pas les plafonds fixés par le décret prévu au premier alinéa du III de l'article 199 novovicies. Le loyer mensuel de ces logements ne dépasse pas les plafonds visés au premier ou, le cas échéant, au second alinéa du même III.*

Il est à cet égard convenu que le ou les prêts qui seront mis en place par l'Usufruitier temporaire devront s'éteindre au plus tard à la date d'extinction de l'Usufruit.

2/ A imposer pareilles obligations à tout sous-acquéreur éventuel de l'Usufruit temporaire, et d'une manière générale à tous ses ayants cause ou ayants droit.

Le tout, à peine de supporter toutes conséquences, notamment fiscales, pouvant résulter du manquement à ces obligations, et notamment à supporter toutes les conséquences d'une remise en cause de l'application du taux réduit de la TVA à l'Acte Authentique de Vente en l'état futur d'achèvement (en vertu notamment des dispositions de l'article 284 II du Code Général des Impôts).

Article 284

[...]

Il bis. - Toute personne qui a acquis des logements au taux prévu à l'article 279-0 bis A est tenue au paiement du complément d'impôt lorsqu'elle cesse de louer tout ou partie des logements dans les conditions prévues au c du même article dans les vingt ans qui suivent le fait générateur de l'opération de construction, sauf si cette cessation résulte, à compter de la onzième année, de cessions de logements.

Jusqu'à la seizième année qui suit le fait générateur de l'opération de construction, les cessions ne peuvent porter sur plus de 50 % des logements. »

Baux à consentir par l'Usufruitier temporaire

Les Biens seront à usage principal d'habitation et de locaux accessoires à cet usage.

Compte tenu de la nature du montage en démembrement devant être mis en place, l'Usufruitier temporaire sera tenu de donner à bail les Biens, pendant toute la durée de l'usufruit, en vertu de baux d'habitation portant sur des locaux, sans que la durée de ces baux ou de leur dernier renouvellement puisse se prolonger au-delà de la date d'extinction de l'Usufruit temporaire.

L'Usufruitier s'oblige en conséquence :

- à louer les Biens,
- à préciser dans tous les baux qu'il consentira, afin de tenir chaque locataire dûment informé, les spécificités de l'opération et notamment le fait que les baux consentis ne pourront pas se poursuivre, aux conditions en vigueur durant l'Usufruit temporaire, au-delà de la date d'extinction de cet Usufruit temporaire ;
- et à satisfaire aux obligations édictées sous l'article L 253-3 du Code de la construction et de l'habitation dont la teneur est ci-après littéralement rapportée : *« Le bail doit expressément indiquer, de manière apparente, le statut juridique du logement, préciser le terme ultime du contrat tel que prévu à l'article L. 253-4 et reproduire les termes des articles L. 253-5 à L. 253-7. »*

En vertu des dispositions de l'article L.253-4 du Code de la construction et de l'habitation, tout bail d'habitation conclu par l'Usufruitier temporaire prend fin de plein droit au plus tard à la date de l'extinction des droits d'usufruit sur le logement loué et que les dispositions des 2^{ème} à 4^{ème} alinéas de l'article 595 du Code Civil ne s'appliquent pas à de tels baux.

REPARTITION DES CHARGES ENTRE USUFRUITIER TEMPORAIRE ET NU-PROPRIETAIRE

Entretien et réparation des Biens

Obligations générales

En considération du démembrement de propriété auquel les Biens seront soumis, l'Usufruitier temporaire sera tenu des obligations ci-dessous relatives à la maintenance préventive, à l'entretien et aux réparations, grosses ou menues, à faire aux Biens.

L'Usufruitier temporaire s'engagera, pendant toute la durée de l'usufruit, à conserver en bon état d'entretien et d'habitabilité :

- les constructions édifiées, parties communes et privatives,
- et tous les aménagements qu'il y aura apportés et effectués à ses frais, et sous sa responsabilité,

Il devra effectuer, sans délai, l'entretien et les réparations ainsi que le remplacement de tous les éléments de la construction et de son aménagement, tant des parties communes que privatives, au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

L'Usufruitier temporaire devra notamment effectuer sous sa responsabilité tous travaux de ravalement prescrits par l'autorité publique aux époques et dans le temps impartis. En cas de retard dans l'exécution

de ces travaux, il supportera toutes amendes et pénalités de manière à ce que le Nu-Propriétaire ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Pour ce faire, l'Usufruitier temporaire s'obligera à affecter les sommes nécessaires au paiement de tous les travaux requis pour conserver les constructions en bon état d'entretien pendant toute la durée de l'usufruit temporaire, et à fournir tous justificatifs techniques correspondant aux travaux effectivement réalisés.

Contrat de maintenance préventive

Pour satisfaire à ses obligations, l'Usufruitier temporaire s'engagera à confier à une ou plusieurs entreprises spécialisées dans l'entretien des constructions et des différents équipements, un contrat d'entretien et de maintenance préventive, portant sur l'ensemble des lots listés dans le titre A ci-après.

Les entreprises assureront un suivi périodique de l'état des constructions et réaliseront les travaux préventifs et programmés de réfection, ainsi que, en tant que de besoin, les travaux de gros entretien courant qui s'avèreraient nécessaires.

L'Usufruitier temporaire s'engage à adresser sur demande du Nu-propiétaire, après chaque exercice annuel, à compter de la quatrième année suivant la livraison, le compte rendu sommaire des interventions, établi par les sociétés chargées d'assurer la maintenance des constructions, et récapitulant notamment les interventions réalisées en matière de gros entretien préventif et de réparation.

Visite des lieux

Les Nus-Propriétaires auront le droit de faire visiter les Biens, une fois tous les trois (3) ans, à leurs frais, par leur architecte ou leur mandataire, pour s'assurer de l'exécution des travaux de réparation ou de mises aux normes des Biens. Chaque Nu-Propriétaire devra toutefois en faire la demande auprès de l'Usufruitier, par Lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins 2 mois à l'avance.

Les Nus-Propriétaires auront le droit de faire visiter les Biens le nombre de fois qu'il s'avérerait nécessaire pour la réalisation de l'ensemble des diagnostics immobiliers obligatoires préalablement à la vente de la nue-propriété.

Pour la bonne exécution des Présentes, l'Usufruitier s'est engagé à intégrer dans les baux d'habitation ou engagements de location qu'il sera amené à consentir, les clauses permettant l'accès, notamment aux parties privatives, aux personnes chargées de ces travaux d'entretien, du contrôle ci-dessus et des diagnostics immobiliers.

Travaux de maintenance du patrimoine

Les éléments d'équipement listés dans la présente note ne le sont qu'à titre indicatif et ne sont pas tous nécessairement présents dans les Biens. Le présent document ne se substitue pas aux plans remis ni à la Notice Descriptive.

Titre A : GESTION DE L'IMMEUBLE PENDANT LA PERIODE D'USUFRUIT TEMPORAIRE

I. CONTRATS SPÉCIFIQUES D'ENTRETIEN PAR LOTS

Chaudières individuelles gaz	Vérification périodique annuelle, et intervention à la demande ou en cas de besoin
VMC	Vérification périodique annuelle, et intervention à la demande ou en cas de besoin
Stations de relevages des eaux usées	Vérification périodique annuelle, et intervention à la demande ou en cas de besoin
Systèmes de robinetterie comprenant vannes sur colonnes et robinets d'appartements	Vérification périodique annuelle, et intervention à la demande ou en cas de besoin
Entretien des systèmes de sécurité incendie (colonnes sèches désenfumage et extincteurs)	Vérification périodique annuelle, et intervention à la demande ou en cas de besoin
Ascenseurs	Vérification périodique annuelle, et intervention à la demande ou en cas de besoin

Porte automatique de garage	Vérification périodique annuelle, et intervention à la demande ou en cas de besoin
Désinfection et hygiène 3D	Vérification périodique annuelle, et intervention à la demande ou en cas de besoin

II. AUTRES TRAVAUX D'ENTRETIEN COURANT

GROS ŒUVRE

Infrastructure, superstructure, maçonnerie, façades, escaliers, acrotères, appuis de fenêtre, éléments d'allège, joints d'étanchéité et de dilatation	Examen visuel annuel et réparations en cas de dégradations. Nettoyage et ravalement des façades à l'appréciation de l'usufruitier
---	---

CLOS ET COUVERT

Toiture zinc et ardoise Etanchéité terrasses, châssis de toit, gouttières, chéneaux, rives	Visite visuelle annuelle et réparations en cas de dégradations
---	--

CHARPENTE

Charpente	Contrôle visuel, traitement et consolidation, si nécessaire, des bois attaqués par les insectes
-----------	---

MENUISERIES EXTERIEURES

Fenêtres PVC	Contrôle visuel annuel et mise en jeu, réparation ou remplacement en cas d'infiltration
--------------	---

SERRURERIE

Portes de halls	Vérification du bon fonctionnement et remplacement à l'appréciation de l'usufruitier
Boîtes aux lettres	Vérification du bon fonctionnement et remplacement si hors d'usage
Garde-corps métalliques	Vérification annuelle de la solidité des ancrages, renforcement si nécessaire, reprises de corrosion

PLOMBERIE SANITAIRE

Chutes	Contrôle visuel annuel et réparation des fuites Curage des canalisations si engorgement
Panneaux solaires	Vérification périodique annuelle et intervention en cas de besoin

ELECTRICITE

Équipements généraux parties communes	Contrôle annuel et réparation des éléments défectueux
Interphonie	Réparations en cas de dysfonctionnement Remplacement si nécessaire

LOGEMENTS

Remise en état d'appartement	Les remises en état de logements s'effectuent à la rotation des locataires, les travaux à effectuer sont laissés à l'appréciation de l'usufruitier
------------------------------	--

PEINTURE ET REVETEMENT DE SOLS SOUPLES

Parties communes	Réparations ponctuelles en cas de dégradations ou reprises générales à l'appréciation de l'usufruitier
------------------	--

Titre B : TRAVAUX A EFFECTUER LES DEUX DERNIERES ANNEES DE LA PERIODE D'USUFRUIT

GROS ŒUVRE

Façades	Ravalement et/ou nettoyage des façades de l'immeuble s'il n'a pas été réalisé dans les deux années précédant les deux dernières années de la période d'usufruit, sauf dégradations évidentes de l'état.
CLOS ET COUVERT	
Toiture zinc et ardoise Etanchéité terrasses, châssis de toit, gouttières, chéneaux, rives	Contrôle visuel, traitement et réparations si nécessaire
MENUISERIES EXTERIEURES	
Fenêtres PVC	Contrôle visuel et mise en jeu, réparation ou remplacement en cas d'infiltration
SERRURERIE	
Garde-corps	Nettoyage et/ou peinture des gardes corps et des éléments en serrurerie s'il n'a pas été réalisé dans les deux années précédant les deux dernières années de la période d'usufruit, sauf dégradations évidentes de l'état.
Portes de halls	Vérification du bon fonctionnement et réparation ou remplacement suivant dégradation
Boîtes aux lettres	Vérification du bon fonctionnement et remplacement si hors d'usage
Porte automatique de garage	Vérification du bon fonctionnement, réparation et/ou remplacement si dysfonctionnement
PLOMBERIE SANITAIRE CHAUFFAGE	
Équipements sanitaires	Remplacement des équipements sanitaires présentant des défauts d'aspect ou de fonctionnement
Robinetterie	Remplacement des robinets et ustensiles de plomberie présentant des défauts d'aspect ou de fonctionnement
Chaudières individuelles gaz	Remplacement des chaudières individuelles qui n'ont pas été remplacées pendant la période d'usufruit
ELECTRICITE	
Interphonie	Vérification du bon fonctionnement et réparation ou remplacement suivant dégradation
Équipements	Remplacement des équipements présentant des défauts de fonctionnement
PEINTURE ET REVETEMENT DE SOLS	
Parties communes (notamment halls, circulations d'étages, ascenseurs, circulation des parkings, etc.)	Réparation ponctuelles en cas de dégradation. Reprise générale si nécessaire de la peinture et des revêtements de sols et murs des parties communes s'ils n'ont pas été réalisés dans les deux années précédant les deux dernières années de la période d'usufruit, sauf dégradations évidentes de l'état.
Remise en état d'appartement	Identique aux remises en état des logements effectuées durant la période d'usufruit à chaque rotation de locataires.
AMENAGEMENTS EXTÉRIEURS	
Remise en état	Remise en état des abords : plantations, engazonnement

Etant précisé que l'Usufruitier effectuera sous sa responsabilité tous travaux de mise aux normes et de mise en conformité prescrits par l'autorité publique aux époques et dans le temps impartis, lorsque lesdits travaux doivent être, en vertu de la réglementation, impérativement exécutés ou mis en œuvre avant la date d'expiration de l'Usufruit Temporaire et dès lors que cette mise aux normes / en conformité est exigée pour la location des Biens.

Contribution aux charges afférentes aux biens

L'Usufruitier temporaire supportera, à titre définitif, sans pouvoir en réclamer le remboursement au Nu-Propriétaire, que ce soit pendant la durée de l'Usufruit ou à son terme :

a) l'ensemble des dépenses afférentes aux travaux de maintenance préventive, d'entretien et de réparations, grosses ou menues, ci-dessus mises à sa charge dans les conditions définies sous l'Article qui précède,

b) dans l'hypothèse où les Biens objets du démembrement dépendent d'un Ensemble Immobilier soumis au statut de la copropriété, l'ensemble des quotes-parts de charges communes, tant générales que spéciales, affectées aux Biens, y compris de la rémunération du syndic de copropriété, les impôts et frais d'assurance de la copropriété comprenant le parc de stationnement, le coût des dépenses d'entretien et de conservation de l'Ensemble Immobilier, le coût des travaux de toute nature (y compris les grosses réparations) décidés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date d'extinction de l'Usufruit temporaire quand bien même leur paiement ne deviendrait exigible qu'après la date d'extinction de l'Usufruit temporaire, l'Usufruitier étant tenu de rembourser au Nu-proprétaire, à première demande de sa part, les appels de fonds mis en recouvrement après l'extinction de l'Usufruit temporaire directement auprès d'eux par le syndic et qu'ils auront acquittés se rapportant aux travaux de toute nature décidés avant l'extinction dudit Usufruit,

c) tous les impôts et taxes liés à la propriété et à l'occupation, des Biens, notamment la taxe foncière, la taxe d'habitation et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, sauf pour lui à récupérer celles-ci auprès de ses locataires, lorsque cela est possible, ainsi que, par dérogation aux dispositions de l'article 609 du Code civil, l'ensemble des charges pouvant être imposées sur la propriété pendant la durée de l'Usufruit ; il appartiendra au Réservant de satisfaire à l'obligation de souscrire la déclaration spéciale en matière d'impôts fonciers (formulaire H2 pour les logements affectés à l'habitation), dans les quatre-vingt-dix (90) jours de l'achèvement des travaux, auprès du Centre des Impôts Fonciers compétent,

d) le coût de l'assurance ci-après mise à sa charge ainsi que tous les frais de l'éventuelle mise en œuvre des garanties dues par les constructeurs et personnes réputées constructeurs et des assurances - construction.

À compter de la date d'expiration de l'Usufruit, le Nu-proprétaire supportera :

- dans l'hypothèse où les Biens objets du démembrement dépendent d'un Ensemble Immobilier soumis au statut de la copropriété, l'ensemble des charges relatives aux Biens dans les conditions qui seront définies au règlement de copropriété, tel qu'il existera alors ; étant à ce titre notamment tenu de rembourser à l'Usufruitier temporaire, s'il en existe, tous fonds de roulement et autres avances de trésorerie que celui-ci aurait versés (sauf si ces sommes doivent lui être remboursées directement par le syndic), ainsi que toute quote-part, déterminée prorata temporis, des provisions sur charges du budget prévisionnel que l'Usufruitier temporaire aurait été amené à acquitter préalablement à l'extinction de l'Usufruit au titre de la période alors en cours à la date de cette extinction ;
- la totalité des impôts, taxes et frais d'assurance afférents aux locaux dont il deviendra alors pleinement propriétaire

TRAVAUX D'AMENAGEMENT

Travaux d'aménagement : accord de principe du Nu-proprétaire

L'Usufruitier temporaire pourra effectuer, à ses frais et risques exclusifs, pendant la durée de l'Usufruit, tous travaux d'aménagement des parties privatives des Biens, sous réserve que ces travaux ne requièrent pas la délivrance d'une quelconque autorisation administrative et sous réserve également pour l'Usufruitier temporaire d'obtenir au préalable l'accord exprès du Nu-proprétaire, sauf ceux visés ci-dessus. A cet égard, l'Usufruitier temporaire devra adresser sa demande au Nu-proprétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par -email avec accusé de réception, accompagné du descriptif précis des travaux envisagés, avec l'indication des matériaux et matériel devant être mis en œuvre (de qualité obligatoirement au moins équivalente à celle des matériaux d'origine) et production, si nécessaire, de tous plans. Le défaut de réponse du Nu-proprétaire dans un délai de dix (10) Jours Calendaires à compter de la réception vaudra acceptation des travaux.

Ces travaux seront faits sous la responsabilité de l'Usufruitier temporaire, à charge pour celui-ci de souscrire toute assurance dommages ouvrage et constructeur non réalisateur qui pourrait s'avérer nécessaire.

L'Usufruitier temporaire sera tenu de restituer au terme de l'Usufruit, à ses frais exclusifs, les locaux ayant fait l'objet de tels travaux d'aménagement dans leur état primitif, si celui-ci n'a pas obtenu l'accord préalable et exprès du Nu-proprétaire l'autorisant à réaliser lesdits travaux.

En tout état de cause, ces travaux ne pourront pas avoir pour objet ou effet :

- de réunir plusieurs locaux en un seul (sauf ce qui sera dit ci-après),
- de subdiviser un local en plusieurs locaux (sauf ce qui sera dit ci-après).

Dérogation : Subdivision et réunion autorisée

Par dérogation aux dispositions ci-dessus énoncées l'Usufruitier temporaire sera en droit d'effectuer les travaux suivants, sans autorisation préalable du Nu-proprétaire, dès lors qu'il disposera de la libre disposition du ou des locaux en vue de la location, dans les conditions ci-dessus énoncées :

- Réunion de plusieurs lots logements en un seul ;
- Subdivision d'un logement en plusieurs logements.

Le tout sous réserve d'obtenir les éventuelles autorisations en assemblée générale nécessaires, si les Biens démembrés dépendent d'un Ensemble Immobilier soumis au statut de la copropriété.

Les modifications ci-dessus visées (subdivision et réunion) seront définitives ; l'Usufruitier temporaire ne sera pas tenu de restituer, à ses frais exclusifs, à l'expiration de l'Usufruit les locaux ayant fait l'objet de tels travaux d'aménagement dans leur état primitif.

MODALITES DE REPRESENTATION DES LOTS DE COPROPRIETE AUPRES DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Dans l'hypothèse où les Biens démembrés dépendent d'un Ensemble Immobilier soumis au statut de la copropriété, il sera fait application des dispositions suivantes.

Il est ici préalablement rappelé:

- que l'alinéa 2 de l'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée dispose de ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

"(...) En cas d'indivision ou de démembrement du droit de propriété, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic."

- que l'article L.253-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« Art. L. 253-1-1.

«I. – La convention d'usufruit précise la répartition des dépenses de l'immeuble entre nu-proprétaire et usufruitier. L'usufruitier supporte seul, pendant la durée de la convention, le paiement des provisions prévues aux articles 14-1 et 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis qui lui incombent au titre de la convention.

II. – Par dérogation à l'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, si la convention d'usufruit porte sur un ou plusieurs lots dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, l'usufruitier est de droit le mandataire commun prévu au second alinéa du même article. Il bénéficie d'une délégation de vote pour prendre les décisions mentionnées à l'article 24, et à l'article 25, à l'exclusion du n, et au c de l'article 26 de cette même loi et dont, au titre de la convention d'usufruit, il assume seul la charge financière définitive. Il doit obtenir un mandat exprès pour les autres décisions. Par dérogation au troisième alinéa du I de l'article 22 de ladite loi, il peut recevoir plus de trois délégations de vote des nus-proprétaires. Lorsque la convention d'usufruit porte sur l'intégralité des lots, l'usufruitier ne bénéficie pas de délégation de vote pour prendre la décision mentionnée au c de l'article 25.

III. – La convention d'usufruit précise la répartition des charges à son expiration, le sort des avances et provisions appelées pendant la durée de la convention ainsi que les régularisations de charges intervenant après l'extinction de l'usufruit. Ces clauses sont inopposables au syndicat des copropriétaires.»

Le Réserveur s'engage à communiquer au syndic provisoire ou au syndic définitif qui sera nommé les modalités de fonctionnement inhérentes au démembrement de propriété Usufruitier/Nu-proprétaire opéré par le Réserveur, afin de solliciter dudit syndic qu'il mette en œuvre les conventions passées entre Usufruitier et Nu-proprétaire.

Ces modalités sont les suivantes :

1 - Concernant les modalités de convocation aux assemblées de l'Usufruitier et du Nu-Propriétaire, l'Usufruitier et le Nu-proprétaire seront l'un et l'autre destinataires desdites convocations et des procès-verbaux d'assemblées générales établis à l'issue desdites assemblées.

2 - Concernant les modalités de représentation de ceux-ci aux assemblées, l'Usufruitier a la qualité de droit de mandataire commun en application des dispositions de l'article L253-1-1 de Code de la Construction et de l'Habitation, telles qu'issues de la loi n°214-366 de la loi du 24 mars 2014, dite ALUR ; en application des dispositions de l'article L.253-8 du Code précité, les dispositions résultant du nouvel article L.253-1-1 sont d'application impérative ;

3- qu'en conséquence de l'article 28 de l'Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019, l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 a été modifié de sorte que « Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété » sont désormais votées à la majorité de l'article 25 de ladite loi. Par conséquent, et sans attendre l'harmonisation de l'article L 253-1-1 du Code de la construction et de l'habitation à cette nouvelle numérotation, il n'y a plus lieu que ledit article fasse référence au c de l'article 26 ;

4 - L'interdiction de modifier par décision de l'assemblée générale des copropriétaires les prérogatives et charges respectives de l'Usufruitier et du Nu-proprétaire pendant toute la durée de l'Usufruit Temporaire.

5 - Concernant les modalités des appels de charges et de recouvrement de celles-ci par le syndic : l'Usufruitier supporte seul pendant toute la durée de l'Usufruit le paiement des provisions prévues aux articles 14.1 et 14.2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et le paiement des charges au titre des décisions prises en assemblées pour lesquelles l'Usufruitier est de droit mandataire commun. Le syndic devra adresser ces appels de fonds et de provisions au seul Usufruitier et n'en poursuivra le recouvrement qu'auprès de celui-ci.

6 - L'absence de solidarité entre l'Usufruitier et le Nu-proprétaire quant au paiement des charges, sous réserve des dispositions du III de l'article L253-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

En conséquence des dispositions précitées et tant que durera le démembrement de propriété auquel seront soumis les Biens, il sera fait application des dispositions ci-après, tel qu'il est mentionné au règlement de copropriété.

① Conformément à l'article L253-1-1 du code de la construction et de l'habitation et aux dispositions de l'article 28 de l'Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019, l'Usufruitier temporaire sera de droit le mandataire du Nu-proprétaire à l'égard des décisions suivantes, dont la charge lui incombe au résultat des conditions du démembrement de propriété opéré, pour lesquelles il est réputé détenir une délégation de vote du Nu-proprétaire, savoir :

- pour toutes délibérations de l'assemblée générale ayant pour objet une des décisions visées à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965,
- pour toutes délibérations de l'assemblée générale ayant pour objet une des décisions visées à l'article 25 de ladite loi, exception faite des décisions visées au n) de cet article.

Par suite, les votes afférents aux décisions ci-dessus visées seront valablement exprimés par le seul Usufruitier temporaire.

② Pour les autres délibérations de l'assemblée générale, l'Usufruitier temporaire devra justifier d'un mandat exprès du Nu-proprétaire.

Etant précisé que par dérogation au troisième alinéa du I de l'article 22 de la loi précitée, il peut recevoir plus de trois délégations de vote des Nus-proprétaires.

L'Usufruitier devra donc justifier d'un mandat exprès du Nu-propiétaire, pour les délibérations se rapportant aux décisions ci-après qui ne seraient pas comprises dans les délibérations visées sous le paragraphe ci-dessus ; le Nu-propiétaire devant réitérer au profit de l'Usufruitier temporaire, le cas échéant, la délégation de vote prévue aux termes de la convention d'usufruit, sur les questions suivantes:

- * l'administration courante des parties communes générales et spéciales de l'Ensemble immobilier et/ou la réalisation de travaux, quel qu'en soit la nature,
- * la désignation du syndic, son renouvellement, sa révocation, la fixation de sa rémunération, le contrôle de sa mission,
- * de décider s'il y a lieu ou non d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat,
- * de nommer un conseil syndical, de désigner ses membres ou de les révoquer,
- * ou d'entreprendre toutes procédures en recouvrement de charges impayées.

③ Pour toutes les délibérations de l'assemblée générale autres que celles visées sous les paragraphes ① et ② ci-dessus, le Nu-propiétaire et l'Usufruitier débattront, préalablement au vote à exprimer, à l'effet de déterminer les orientations du vote et de savoir lequel d'entre eux deux sera désigné comme mandataire de l'autre ou quel sera leur mandataire commun au sens des dispositions de l'article 23 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée ; à défaut d'accord, ce mandataire commun sera désigné par le Président du Tribunal judiciaire compétent, saisi à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic concerné.

Il en sera ainsi de toutes décisions afférentes, notamment :

- au changement de destination de l'Ensemble Immobilier,
- à l'aliénation de parties communes,
- à l'acquisition de biens immobiliers,
- à la reconstruction des ouvrages détruits par sinistre,
- à la création d'un syndicat secondaire,
- à la scission de la copropriété,
- à l'adhésion du syndicat des copropriétaires à une union de syndicats.

Etant expressément convenu que seules les dépenses résultant exclusivement de l'approbation des délibérations visées à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, pour lesquelles les Nus-propiétaires auront en application des Dispositions Légales susvisées, de plein-droit la qualité de mandataire commun, incomberont exclusivement auxdits Nus-propiétaires, pareilles dépenses devant se répartir entre ceux-ci conformément aux dispositions du règlement de copropriété alors applicables. Corrélativement, toute recette résultant de telles délibérations profitera aux seuls Nus-propiétaires.

Ces mandats qui devront être réitérés aux termes de l'acte de Vente constitueront des mandats d'intérêt commun et par suite seront stipulés irrévocables.

EXTINCTION DE L'USUFRUIT

Détermination de la date d'extinction de l'Usufruit

L'Usufruit temporaire sera vendu par le Réserveur au profit de l'Usufruitier temporaire pour une durée de quinze (15) ans.

Ce délai sera calculé à compter de la date de la livraison des Biens à l'Usufruitier temporaire et au Nu-propiétaire (ou à compter de la date à laquelle cette livraison serait réputée être intervenue dans les conditions ci-après rappelées, en cas de défaillance l'Usufruitier temporaire et du Nu-propiétaire à prendre livraison), telle que cette date sera indiquée à l'Acte Authentique de Vente en l'état futur d'achèvement.

En cas de défaillance de l'Usufruitier temporaire et du Nu-propiétaire à prendre livraison, la livraison sera réputée être intervenue à cette date qui constituera alors :

- le point de départ des délais de garanties des vices et non conformités apparents et de la garantie de l'isolation phonique,
- ainsi que la date à partir de laquelle l'Usufruitier temporaire supportera les impôts et charges afférents aux biens réputés livrés.

S'il advenait que la livraison des Biens intervienne après la date prévisionnelle qui sera mentionnée à l'Acte Authentique de Vente en état futur d'achèvement consenti par le Réserveur à l'Usufruitier temporaire et au Nu-propiétaire, la date d'extinction de l'Usufruit temporaire sera reportée de plein

droit d'une durée égale au retard de livraison des Biens.

Corrélativement, en cas de livraison anticipée des Biens, la date d'expiration de cet Usufruit temporaire sera anticipée d'autant, de manière à ce que la durée effective d'exercice de cet Usufruit temporaire n'excède pas en définitive la durée convenue entre les Parties.

Il sera alors établi, aux frais du Réservant et du Réservataire, à proportion de moitié chacun, un acte notarié complémentaire à l'Acte Authentique de Vente en l'état futur d'achèvement, visant à préciser la date effective de livraison des Biens à l'Usufruitier temporaire, et par suite la date précise de l'extinction de cet Usufruit temporaire.

A l'expiration de cet Usufruit temporaire, le Nu-propiétaire recouvrera la pleine propriété des Biens, objet du démembrement de propriété susvisé.

Libération des Biens

Information des locataires et procédure légale

Afin de préparer et d'anticiper l'extinction de l'Usufruit, les Parties sont convenues que l'Usufruitier temporaire sera tenu de rappeler au Nu-propiétaire et aux locataires les dispositions de l'article L 253-5 précitées à deux reprises :

- DEUX ANS avant l'extinction de l'Usufruit,
- UN AN avant l'expiration de l'Usufruit, conformément à la Loi.

Cette période de deux ans permettra à l'Usufruitier et au Nu-propiétaire d'échanger sur la situation des locataires, sur les souhaits de ces derniers et sur les intentions du Nu-propiétaire. L'Usufruitier et le Nu-propiétaire seront tenus de collaborer de bonne foi, l'anticipation de cette échéance étant de leur intérêt commun.

Conformément aux dispositions de l'article L 253-6 I du Code de la Construction et de l'Habitation, un (1) an avant l'extinction de l'Usufruit, l'Usufruitier temporaire sera tenu de rappeler au Nu-Propriétaire et au locataire les dispositions de l'article L 253-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, savoir :

Article L 253-5 :

« Six mois avant l'extinction de l'usufruit, le nu-propiétaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, peut :

- soit, s'il est occupant, informer l'usufruitier de son intention de renouveler la convention d'usufruit ;

- soit proposer au locataire un nouveau bail prenant effet au terme de l'usufruit, conforme aux dispositions 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 ;

- soit donner congé pour vendre ou pour occuper le bien selon les modalités prévues à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, avec effet au terme de l'usufruit. Le congé est dans ce cas valablement donné par le seul nu-propiétaire au locataire.

La notification reproduit les termes du II de l'article L. 253-6 et de l'article L. 253-7. »

Article L 253-6 :

« I. Un an avant l'extinction de l'usufruit, le bailleur rappelle au nu-propiétaire et au locataire les dispositions de l'article L. 253-5.

II. Trois mois avant l'extinction de l'usufruit, le bailleur propose au locataire qui n'a pas conclu un nouveau bail avec le nu-propiétaire et qui remplit les conditions de ressources fixées par décret la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

Le non-respect par l'usufruitier-bailleur de cette obligation est inopposable au nu-propiétaire. »

Le Nu-propiétaire devra faire connaître, dans le mois suivant la notification effectuée par l'Usufruitier temporaire, à ce dernier, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision sur la poursuite ou non des baux en cours :

- s'il décide de donner congé et ainsi de ne pas poursuivre les baux en cours : trois mois avant l'extinction de l'Usufruit, l'Usufruitier temporaire sera tenu de proposer au locataire qui n'a pas conclu un nouveau bail avec le Nu-propiétaire et qui remplit les conditions de ressources fixées par décret la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités, conformément aux dispositions d'ordre public

de l'article L 253-6-II ;
- s'il décide de poursuivre les baux en cours.

Enfin, conformément aux dispositions de l'article L 253-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, six (6) mois avant l'extinction de l'Usufruit, le Nu-Propriétaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, pourra :

- soit proposer au locataire un nouveau bail prenant effet au terme de l'Usufruit, conforme aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs;
- soit donner congé pour vendre selon les modalités prévues à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, avec effet au terme de l'Usufruit ; le congé étant dans ce cas valablement donné par le seul Nu-propriétaire au locataire.

Dès lors que l'Usufruitier aura respecté l'ensemble de ses obligations imposées aux termes de la présente Convention et de la réglementation en vigueur, le Nu-Propriétaire fera son affaire personnelle de la situation d'occupation des lieux alors même que le locataire serait déchu de tout titre d'occupation sur le logement, en application de l'article L253-7 du Code de la construction et de l'habitation.

Etat des constructions lors de l'extinction de l'Usufruit

Un état des lieux des Biens devra être établi au plus tard un (1) mois après l'extinction de l'Usufruit par chacun des Nus-Propriétaires et l'Usufruitier pour constater la bonne exécution des obligations de l'Usufruitier.

L'Usufruitier invitera le Nu-Propriétaire à venir établir l'état des lieux au moins un (1) mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de non-présence du Nu-Propriétaire ou de l'Usufruitier, ou s'ils ne sont pas valablement représentés, un état des lieux sera établi par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, l'autre partie dûment appelée au moins QUINZE (15) jours ouvrés à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les frais d'état des lieux seront partagés par moitié entre l'Usufruitier et le Nu-Propriétaire.

L'Usufruitier remettra en bon état d'habitabilité l'ensemble des Biens en réalisant notamment les travaux nécessaires en fin de période d'Usufruit Temporaire.

L'Usufruitier veillera par ailleurs à ce que les travaux de réfection des Biens, qui auraient été décidés le cas échéant lors des états des lieux contradictoires entre l'Usufruitier et ses locataires, soient réalisés avant l'arrivée du terme de l'Usufruit Temporaire.

Dans l'hypothèse où le Nu-Propriétaire proposerait au locataire un nouveau bail prenant effet au terme de l'usufruit conforme aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, l'Usufruitier sera tenu également de remettre en bon état d'habitabilité les Biens qui resteront occupés pendant la durée des travaux.

Pour ce faire, l'Usufruitier prend l'engagement d'insérer dans les baux qu'il conclura et portant sur les Biens une clause aux termes de laquelle le locataire autorise l'Usufruitier bailleur et/ou les entreprises que ce dernier aura mandaté pour réaliser les travaux, à pénétrer dans le logement loué pour effectuer les travaux nécessaires à l'accomplissement de son obligation de remise en état.

En cas de contestation sur la remise en bon état d'habitabilité et de défaut d'accord sur cet état entre l'Usufruitier et le Nu-Propriétaire, dans les 10 jours de la constatation de ce désaccord et par voie de conséquence sur les travaux à la charge de l'Usufruitier nécessaires au bon état d'habitabilité, l'Usufruitier et Nu-Propriétaire désigneront d'un commun accord un homme de l'art qui indiquera si les Biens et leurs accessoires sont en bon état d'habitabilité au sens du présent contrat, et dans la négative, quels sont les travaux indispensables pour que les Biens et leurs accessoires soient en bon état d'habitabilité.

Etant précisé qu'une fois les travaux prescrits achevés, il sera procédé à un deuxième constat d'état des lieux en présence de cet homme de l'art.

Au cas où l'Usufruitier et le Nu-Propriétaire ne se mettraient pas d'accord sur le choix de cet homme de l'art il sera procédé à sa désignation par Monsieur le Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation des Biens, statuant par voie de référé, et ce à la requête de la partie la plus diligente.

Les frais nécessités par l'intervention de cet homme de l'art, et éventuellement par sa désignation par voie de référé, seront à la charge de l'Usufruitier ou du Nu-Propriétaire suivant que l'homme de l'art aura conclu ou non au bon état d'habitabilité, au sens du présent contrat, des Biens et leurs accessoires.

Réddition des comptes

A la fin de l'Usufruit, l'Usufruitier devra, au Nu-proprétaire :

- remettre les clés des Biens Immobiliers, sauf si un nouveau bail a pris effet avec le précédent locataire au terme de l'Usufruit, sauf si les Biens ne sont pas libres,
- arrêter avec le Nu-proprétaire les proratas de charges,
- remettre la copie des contrats nécessaires à l'exploitation des Biens s'il y a lieu.

L'Usufruitier supportera l'ensemble des charges courantes ayant fait l'objet d'une décision en assemblée générale de copropriété jusqu'à la date d'extinction de l'Usufruit Temporaire.

Le Nu-proprétaire sera tenu de rembourser à la fin de l'Usufruit à l'Usufruitier tous fonds de roulement et autres avances de trésorerie que celui-ci aurait versés au syndicat des copropriétaires, ainsi que toute quote-part, déterminée prorata temporis, des provisions sur charges que l'Usufruitier aurait été amené à acquitter préalablement à l'extinction de l'Usufruit au titre de la période en cours à la date de cette extinction. Ce remboursement sera effectué sur la base d'un relevé des comptes émanant du syndic de copropriété, pour chacun des lots démembrés, faisant apparaître les avances et provisions appelées pendant la période d'Usufruit Temporaire.

Le Nu-proprétaire (devenu plein propriétaire) supportera l'ensemble des charges relatives aux Biens ayant fait l'objet d'une décision en assemblée générale de copropriété postérieurement à l'extinction de l'Usufruit Temporaire, dans les conditions qui seront définies au règlement de copropriété.

Pour la répartition entre Usufruitier et Nu-proprétaire de la charge de paiement des créances de travaux, Usufruitier et Nu-proprétaire conviennent d'appliquer les dispositions ci-après.

Cession en cours de période d'Usufruit

Le Nu-proprétaire et l'Usufruitier pourront, pendant la période de démembrement, librement céder tout ou partie de leurs droits et obligations ou les apporter en société, au profit de toute personne, et ce, quelles que soient les conditions de ces cessions ou apports.

Ces derniers s'obligent néanmoins en cas de cession et/ou d'apport à informer l'autre, des conditions, charges, modalités et Prix de la cession projetée.

De convention expresse, en cas de cession soit de l'Usufruit temporaire, soit de la Nue-propriété, l'équilibre initial de la convention de démembrement ci-annexée devra être respecté, à savoir :

- en cas de cession de l'Usufruit, ce dernier durera jusqu'à l'expiration du délai conventionnellement fixé aux termes de l'Acte Authentique de Vente en l'état futur d'achèvement, quel que puisse être le sort du titulaire initial de l'Usufruit, quand bien même celui-ci viendrait à être dissout avant l'expiration dudit délai. L'usufruitier s'engage à imposer au cessionnaire l'obligation d'affectation des Biens à une exploitation locative conventionnée.

- En cas de cession de la Nue-propriété, les dispositions ci-après énoncées au présent Article devront être imposées au nouveau Nu-proprétaire

Droit de préférence au profit de l'Usufruitier à l'expiration de la période de démembrement

Le Nu-proprétaire pourra à l'expiration de l'Usufruit, s'il le souhaite, céder la pleine propriété des Biens, sans que cette clause ne puisse constituer un quelconque droit de préférence ou de priorité sur tout amateur pour se rendre acquéreur aux mêmes conditions, charges, modalités et Prix qui devront lui être communiqués à son siège par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Il en aura averti l'Usufruitier temporaire dans le mois suivant la notification effectuée par ce dernier conformément aux dispositions de l'article L.253-6, par lettre recommandée avec accusé de réception.

La lettre recommandée devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations du présent Article, faute de quoi le délai ci-après ne s'ouvrira pas.

Au surplus, l'Usufruitier temporaire devra informer le Nu-proprétaire de tout changement de siège le cas échéant et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut, la notification faite à l'ancien siège fera courir le délai.

Par ailleurs, il est ici rappelé les dispositions de l'article 1123, alinéas 3 et 4 du Code civil, telles que modifiées par l'ordonnance numéro 2016-131 du 10 février 2016, entrées en vigueur le 11 février 2016 :

« (...)

Le tiers peut demander par écrit au bénéficiaire de confirmer dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, l'existence d'un pacte de préférence et s'il entend s'en prévaloir.

L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire du pacte ne pourra plus solliciter sa substitution au contrat conclu avec le tiers ou la nullité du contrat. »

L'Usufruitier temporaire ou ses ayants-droits disposeront alors d'un délai de trente (30) Jours à compter de la réception de cette lettre pour émettre leur position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître au cédant leur refus d'acquiescer ou leur acceptation. Leur silence équivalra à une renonciation au droit de préférence.

En cas d'accord entre l'Usufruitier et le Nu-proprétaire, un acte authentique de cession par le Nu-proprétaire, devenu plein propriétaire, au profit de l'Usufruitier, portant sur la pleine propriété des Biens sera régularisé.

ASSURANCE DES BIENS - DESTRUCTION DES BIENS OBJETS DU DEMEMBREMENT

L'Usufruitier temporaire sera tenu d'assurer, pour son compte et celui du Nu-proprétaire, dès la livraison, et de maintenir assurée la totalité des Biens pour leur pleine propriété, contre l'incendie, les explosions, le dégât des eaux, catastrophes naturelles et autres risques. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils, notamment celui de la perte d'exploitation, et pour sa responsabilité civile pouvant résulter des locations. Il devra maintenir ces assurances jusqu'à l'expiration de la durée de l'Usufruit temporaire.

Ces assurances seront contractées auprès de compagnies notoirement solvables dans des conditions d'indemnisation de nature à permettre la reconstruction des Biens à l'identique ou la remise en état des parties détruites.

En cas de sinistre, même par cas fortuit ou de cas de force majeure, l'indemnité versée sera impérativement employée à la reconstruction ou à la remise en état des parties détruites.

Toutefois, en cas d'impossibilité de reconstruire ou de remettre en état les parties détruites, notamment pour le cas où il s'avérerait impossible d'obtenir les autorisations administratives requises pour ce faire, les indemnités versées par les compagnies d'assurance seront réparties entre l'Usufruitier et le Nu-proprétaire selon des modalités qui, à défaut d'être amiablement convenues, seront déterminées par expertise judiciaire. Dans cette hypothèse, les indemnités seront versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné soit amiablement par les Parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble rendue à la requête de la Partie la plus diligente. Cette ordonnance déterminera en outre l'étendue et les modalités de la mission du séquestre.

Les dispositions ci-dessus seront également applicables dans le cas exceptionnel où les constructions périssent par cas fortuit ou de force majeure.

Toutefois, ces dispositions ne font pas obstacle au droit que le prêteur de l'Usufruitier temporaire pourra se réserver, pendant la durée du prêt éventuel, de toucher directement la quote-part de l'indemnité d'assurance qui viendrait à être attribuée à l'Usufruitier temporaire, en application des dispositions ci-dessus, à concurrence de la dette restant due au jour de la survenance du cas fortuit ou de force majeure et de la conserver à titre de garantie.

MANDATS

Le Nu-Propriétaire accepte que le Réservant confère d'ores et déjà au titulaire de l'Usufruitier Temporaire, les mandats suivants :

Mandat aux fins de mise en œuvre des assurances obligatoires de construction

Pour la mise en œuvre et/ou le traitement des assurances «Dommages-Ouvrage » et «Constructeur Non Réalisateur» souscrites par le Réservataire au titre de la construction du programme dont dépendent les lots grevés de l'Usufruit Temporaire.

Il est d'ores et déjà convenu :

Que, en cas de survenance de dommages de la nature de ceux visés par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du Code Civil, même si la survenance a lieu pendant la période de un (1) an de parfait achèvement prévue par l'article 1792-6 du Code Civil, l'Usufruitier sera le mandataire commun et représentera le Nus-Propriétaire pour effectuer notamment toutes déclarations aux compagnies d'assurance, et notamment en faire la déclaration à l'assureur émetteur de la police "Dommages-Ouvrage", conformément au paragraphe A, alinéa 3 du Chapitre Obligations réciproques des parties" de l'annexe II à l'article L 243-1 du Code des Assurances, en observant le délai imposé par la police d'assurance pour la déclaration, et gérer le traitement des sinistres,

Le Réservataire s'oblige expressément à accepter ledit mandat, qui lui sera consenti par tout futur acquéreur de la Nue-Propriété.

Ce mandat constituera un mandat d'intérêt commun ; il sera par suite stipulé irrévocable.

Les conséquences d'un défaut de déclaration de sinistre à la compagnie d'assurance «DOMMAGES OUVRAGES » ne pourra dégager le Réservataire des obligations pesant sur lui en sa qualité d'Usufruitier Temporaire quant aux réparations des lots relevant de sa compétence.

Mandat aux fins de mise en œuvre des garanties par l'Usufruitier Temporaire

De même, après livraison et prise de possession des Biens dont l'Usufruit Temporaire est réservé, l'Usufruitier Temporaire aux Présentes sera le mandataire commun des Nus-Propriétaires en ce qui concerne la mise en œuvre, à l'égard des constructeurs ou personnes réputées constructeurs, des garanties suivantes :

- garantie des défauts de conformité,
- garantie des vices apparents,
- garantie de parfait achèvement,
- garantie biennale et décennale,
- garantie en matière d'isolation phonique.

Le Réservataire s'oblige expressément à accepter ledit mandat, qui lui sera consenti par tout futur acquéreur de la Nue-Propriété.

Ce mandat constituera un mandat d'intérêt commun ; il sera par suite stipulé irrévocable.

Etant entendu que les conséquences d'un défaut de mise en oeuvre de ces garanties ne pourront dégager le Réservataire des obligations pesant sur lui en sa qualité d'Usufruitier quant aux réparations des Biens objets de son Usufruit.

Mandat lié à la livraison des Biens

Le Réservataire représentera les Nus-Propriétaires pour la constatation de l'achèvement et la livraison des Biens objets des Présentes, aux lieu, place et date qui lui seront communiqués ainsi qu'il est dit ci- avant.

Les Nus-Propriétaires qui auront accepté cette proposition donneront pouvoirs à l'Usufruitier Temporaire, ce qui est accepté d'ores et déjà par lui, à l'effet de constater l'achèvement de l'Immeuble et de prendre livraison des Biens Immobiliers, en leurs lieu et place, dans les conditions de l'article 15.

Au titre de ce mandat d'intérêt commun, la mission de l'Usufruitier Temporaire, concerne la constatation de l'achèvement valant livraison et du respect des éléments du dossier contractuel de vente.

Elle ne se substitue pas à la réception des travaux que doit effectuer au préalable le Maître d'Ouvrage de

l'Opération.

La mission du mandataire comprend :

- la visite de livraison des Biens, le contrôle de tous les équipements avec établissement et signature d'un procès-verbal de constat d'achèvement des Biens comportant les éventuelles réserves et valant livraison et prise de possession des Biens,
- la vérification que les Biens soient conformes à leur destination conformément aux dispositions de l'article R 261-I du Code de la Construction et de l'Habitation,
- la visite de levée des réserves,
- la signature du procès-verbal de levée des réserves.

Plus spécifiquement, le mandataire devra s'assurer particulièrement de la conformité des Biens en ce qui concerne leur configuration (nombre de pièces) et leur surface, par rapport aux plans et à la notice descriptive annexés aux Présentes, et à la désignation des Biens telle qu'elle résultera de l'acte authentique de vente.

Si le mandataire juge que les Biens ne sont pas conformes en ce qui concerne leur configuration ou leur surface, sous réserve des tolérances décrites aux Présentes, le mandataire devra refuser la livraison dudit bien et en avertir, par lettre recommandée avec accusé de réception, le Nu-Propriétaire mandant.

Ce mandat prendra fin à la livraison des Biens objets des Présentes ; toutefois dans l'hypothèse où des réserves subsisteraient, le mandat prendra fin avec la levée définitive de celles-ci.

PROJET