

LA CANOPÉE
300 Route des crêtes – VALBONNE (06)

CONTRAT PRELIMINAIRE A UNE VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHEVEMENT

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

La société dénommée **SCCV LA CANOPÉE** au capital social de 20 000 €, dont le siège social est situé au 1900 route des crêtes, Les collines de Sophia, Bât D1 06560 Valbonne, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRASSE sous le numéro 893 631 937, représentée par son Gérant, la SARL PALETIS DEVELOPPEMENT dont le siège social est situé 181 B Rue Lecourbe 75015 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 892 664 996, elle-même représentée par son gérant, Monsieur Laurent TIROT, dûment habilité à cet effet

Et le RESERVATAIRE 1 :

Nom :

Nom d'état civil :

Demeurant à :

Date et Lieu de naissance :

Nationalité :

Tél :

Email :

Et le RESERVATAIRE 2 :

Nom :

Nom d'état civil :

Demeurant à :

Date et Lieu de naissance :

Nationalité :

Tél :

Email :

Le client

Accepte

Refuse

que les notifications/correspondances liées au contrat de réservation soient adressées par voie électronique à l'adresse e-mail ci-dessus. A défaut d'accord, l'ensemble des notifications/correspondances s'effectuera par voie postale.

*Paraphes originaux
Sur toutes les feuilles*

RESERVANT

Réservataire 1

Réservataire 2

LA CANOPÉE
300 Route des crêtes – VALBONNE (06)

Situation matrimoniale :

- Si Pacs, date et lieu du contrat :

Notaire ayant reçu l'acte :

- Si mariage, date et lieu du contrat :

Régime matrimonial :

Notaire ayant reçu l'acte :

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

Étant ici précisé qu'en cas de pluralité de personnes, de part ou d'autre, elles s'engagent solidairement.

EST ETABLI LE PRESENT CONTRAT DE RESERVATION.

EXPOSÉ

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

La société dénommée LA CANOPÉE, société civile de construction vente, envisage de réaliser une opération de construction sur le terrain ci-après désigné, qui en a fait l'acquisition aux termes de deux actes reçus par Me Karine CAVAILLES VERBASCO, notaire associé de la Société par Actions Simplifiée dénommée 2KLP NOTAIRES, 2 Boulevard Léon Gambetta à BOLLENE, en date du 27 janvier 2023.

Le Réservant s'oblige vis à vis du Réservataire à lui réserver et à lui offrir par préférence à tous autres, en cas de réalisation du programme, les locaux désignés ci-dessous, envisagés en leur état futur d'achèvement, dans les conditions fixées par les articles L.261-1, L.261-3 à L 261-14 et R 261-1 à R 261-24 du code de la Construction et de l'Habitation.

DESIGNATION DU TERRAIN OBJET DE LA CONSTRUCTION

Commune de VALBONNE (ALPES-MARITIMES) 06560, 300 Route des Crêtes.

Un terrain sur lequel est bâti un immeuble dénommé "Business Resort" dans lequel est actuellement exploité des activités de centre d'affaires, de pépinières d'entreprises et de centre de congrès et évènements.

*Paraphes originaux
Sur toutes les feuilles*

RESERVANT

Réservataire 1

Réservataire 2

LA CANOPÉE
300 Route des crêtes – VALBONNE (06)

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	70	RTE DES CRETES	00ha61a47ca
AC	71	RTE DES CRETES	2ha90a00ca

Le RESERVANT a procédé à des études préalables portant sur cette opération, sa consistance et la qualité de la construction. Le RESERVANT entend ne pas donner suite à ce projet si l'appréciation des études poursuivies, spécialement au niveau de son financement et de sa commercialisation, montre que l'opération n'est pas possible, ou, en raison de ses risques, n'est pas souhaitable.

Le RESERVATAIRE dûment informé du caractère éventuel de l'opération et du caractère prévisionnel des indications données sur la consistance de l'immeuble et la qualité de la construction si celle-ci est exécutée, déclare être intéressé par ce projet et désireux de bénéficier d'une réservation pour le cas où l'opération serait réalisée.

A cet effet, il est établi la présente convention de réservation.

INDICATIONS

Au stade actuel de l'étude de l'opération, il peut être donné les indications ci-après :

1°) Il est envisagé, sur le terrain ci-dessus identifié dans l'exposé, la création d'un Ensemble Immobilier mixte comprenant des logements, des bureaux, des espaces dédiés à la restauration ainsi que des stationnements en sous-sol.

L'immeuble, objet des présentes concerne

- 119 logements
- 166 places de stationnement
- 5 emplacements vélo au R -1, 40 emplacements vélo au R-2, et 10 emplacements vélo dans le local d'une contenance totale de trente-six (36) places.

Le Client déclare parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'ensemble immobilier que le Réservant se propose d'édifier.

*Paraphes originaux
Sur toutes les feuilles*

RESERVANT

Réservataire 1

Réservataire 2

LA CANOPÉE
300 Route des crêtes – VALBONNE (06)

Ce programme s'insère dans la démarche du développement durable, en particulier sur le volet énergétique (certification RT 2012).

L'**ENSEMBLE IMMOBLIER** objet des présentes sera dénommé « **LA CANOPÉE** ».

2°) Sur le terrain ci-dessus désigné, le RESERVANT a obtenu un permis de construire autorisant la réalisation d'un ensemble immobilier complexe d'une Surface Plancher totale d'environ 25 400m² avec démolition partielle comprenant 212 logements dont 119 en accession libre, bureaux, espace de restauration et 826 places de stationnements en sous-sol, suivant l'arrêté de Monsieur le Maire de VALBONNE, délivré le 14 OCTOBRE 2022 sous le numéro **PC 006 152 21T0057**.

Au jour des présentes, ledit permis est devenu définitif ainsi qu'il ressort de l'attestation délivrée par la Mairie de Valbonne – Sophia Antipolis en date du 24 janvier 2023 et du courrier de la greffière de la 2ème chambre du Tribunal Administratif de Nice en date du 25 janvier 2021.

Le réservant se réserve expressément la faculté de demander tous permis de construire modificatifs concernant la configuration des bâtiments, leur implantation, leur destination.

3°) Les caractéristiques prévisionnelles de la construction, tant en ce qui concerne la partie réservée que les parties communes, sont indiquées dans le descriptif technique sommaire ci-annexé après signature par les parties.

Se trouvant au stade préalable d'études, le RESERVANT entend se réserver la possibilité d'apporter, outre des compléments, des modifications à la consistance et aux caractéristiques de la construction, en ce compris les biens réservés.

4°) L'immeuble sera à son achèvement placé sous le régime de la copropriété résultant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et des textes subséquents. Un règlement de copropriété et un état descriptif de division, éventuellement inscrit dans une volumétrie, seront établis à cet effet par le RESERVANT préalablement à la vente si elle se réalise.

Les charges seront réparties conformément à l'article 10 de la loi précitée en fonction de la valeur relative des lots et en tenant compte de l'utilité pour ce qui est des services collectifs et des éléments d'équipement communs.

*Paraphes originaux
Sur toutes les feuilles*

RESERVANT

Réservataire 1

Réservataire 2

LA CANOPÉE
300 Route des crêtes – VALBONNE (06)

5°) Association Syndicale Libre :

Le Réservataire sera de plein droit membre de toute Association Syndicale Libre à créer ou déjà créée appelée à gérer l'ensemble immobilier dont dépend les locaux vendus

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** déclare qu'il souscrira une assurance "Dommages-Ouvrages".

Ce contrat d'assurance sera souscrit conformément aux dispositions de l'article L 242-1 du Code des assurances, par le **RESERVANT**, tant pour son compte personnel que pour le compte des propriétaires successifs de l'immeuble, lesquels ont la qualité d'assurés.

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.

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

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

Le RESERVANT, dans les conditions de l'article L.261-15 du Code de la construction et de l'habitation, s'engage à l'égard du RESERVATAIRE à lui réserver les biens dont la consistance et les caractéristiques de la construction sont indiquées à titre prévisionnel aux présentes et à lui en offrir la vente pour autant que soient réunies les conditions juridiques, techniques et financières permettant la réalisation de l'opération, le tout comme il est dit dans l'exposé, ce dont le RESERVATAIRE prend acte.

*Paraphes originaux
Sur toutes les feuilles*

RESERVANT

Réservataire 1

Réservataire 2

LA CANOPÉE
300 Route des crêtes – VALBONNE (06)

CARACTÉRISTIQUES

- **OBJET**

A titre préliminaire à l'acquisition envisagée par le RESERVATAIRE, le RESERVANT réserve à celui-ci, qui accepte, les BIENS ET DROITS IMMOBILIERS ci-après désignés, envisagés dans leur état futur d'achèvement.

- **DESIGNATION**

Le lot n° _____, Type _____, situé à l'étage _____, représentant une superficie totale habitable approximative de _____ m², avec une surface de terrasse d'environ _____ m², ou d'un balcon d'une surface d'environ _____ m², ou d'un jardin d'une surface d'environ _____.

Une place de stationnement n° _____
Et/ou un garage n° _____ d'une superficie approximative de _____ m².

Et les tantièmes qui seront attachés à cet appartement et à ses locaux accessoires, dans les parties communes de l'immeuble, aux termes de l'état descriptif de division et règlement de copropriété à intervenir, qui sera établi par Maître GOIRAN, notaire à CANNES au 21 rue d'Antibes, à CANNES.

La désignation des biens objet des présentes est précisée au plan de vente et notice descriptive ci-après annexés. Il est précisé qu'en cas de discordance entre les mentions figurant ci-dessus et le plan de vente, les dispositions du plan de vente prévaudront.

- **DELAI D'ACHEVEMENT PREVISIONNEL DES TRAVAUX**

Le RESERVANT s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments d'équipements nécessaires à l'utilisation des biens vendus soient achevés et livrés au plus tard :

- **2eme semestre 2026 pour les bâtiments C-D-E**
- **1er semestre 2027 pour les bâtiments F-G-H**

Sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

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

- les intempéries justifiées par un relevé de la station météorologique la plus proche,

*Paraphes originaux
Sur toutes les feuilles*

RESERVANT

Réservataire 1

Réservataire 2

LA CANOPÉE

300 Route des crêtes – VALBONNE (06)

- la grève (qu'elle soit générale, particulière à l'industrie du Bâtiment ou à ses industries annexes ou encore aux professions dont l'activité dépend de celles-ci, la grève du secteur socio-professionnel des transports ou encore spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier),
- le retard résultant de la défaillance des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs ou des sous-traitants (la justification de la défaillance pouvant être fournie par le Maître d'Ouvrage au Client devenu Acquéreur, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à l'entrepreneur défaillant), de la résiliation d'un marché due à la faute de l'une des entreprises effectuant les travaux, à la cessation de paiement, à l'admission au régime de la sauvegarde, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire de ces entreprises (si l'admission au régime de la sauvegarde, du redressement ou de la liquidation judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets) et corrélativement le retard entraîné par le recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre totalement ou partiellement le chantier ou arrêter les travaux (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes imputables au Maître d'Ouvrage), en ce compris les arrêtés prohibant la réalisation de travaux en période estivale.
- la recherche et/ou la découverte de vestiges archéologiques dans le terrain d'assiette ainsi que toutes prescriptions ordonnées par les services administratifs compétents en matière d'archéologie,
- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, grèves, cataclysmes naturels, les accidents de chantier, incendies et inondations,
- les retards résultant des répercussions sur le chantier de tout épisode épidémique ou pandémique,
- les retards résultant des répercussions sur le chantier des conséquences inconnues à ce jour de la pandémie COVID 19,
- le retard provenant de la découverte de zones de pollution ou de contamination des terrains d'assiette de l'opération ou d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation autres que celles révélées par un éventuel rapport d'audit des sols établi préalablement au démarrage du chantier,
- les retards imputables aux compagnies concessionnaires (E.D.F. - G.D.F. - Compagnie des Eaux, France Télécom etc.....),
- les retards de travaux imputables à l'aménageur de la ZAC ou au lotisseur, le cas échéant,

*Paraphes originaux
Sur toutes les feuilles*

RESERVANT

Réservataire 1

Réservataire 2

LA CANOPÉE

300 Route des crêtes – VALBONNE (06)

- les difficultés d'approvisionnement dont celles qui résulteraient de vols, dégradation ou acte de vandalisme dont le chantier et les entreprises y intervenant seraient victimes, et à la reprise des dommages ainsi causés,
- l'incidence de la demande de travaux complémentaires ou modificatifs par le Client et acceptée par le Maître d'Ouvrage,
- les retards de paiement du Client devenu Acquéreur tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le Maître d'Ouvrage aurait accepté de réaliser

Il est ici précisé que la justification de la survenance de l'une de ces circonstances sera apportée par le Maître d'Ouvrage au Client devenu Acquéreur par une lettre du Maître d'Œuvre, sauf en ce qui concerne les retards de paiement du Client dans le règlement des appels de fonds.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de retard, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait perturbé le déroulement normal du chantier.

Il est précisé qu'en cas de livraisons par tranches de l'ensemble immobilier, le Client s'interdit d'ores et déjà toute réserve ou réclamation relative à l'état d'avancement des travaux des autres tranches.

- PRIX

La vente en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de _____ € (toutes lettres) TOUTES TAXES COMPRISES

Soit un prix HORS TAXE de _____ €

Lequel prix s'applique à concurrence de :

_____ € au lot N° _____

_____ € au stationnement/ou garage N° _____

Ce prix s'entend T.V.A. incluse au taux actuellement en vigueur.

En cas de variation du taux de la T.V.A. entre la date de ce jour et celle de l'acte authentique de vente, le prix ci-dessus subirait l'indice de cette variation.

De même, si le taux de la T.V.A. venait à être modifié avant l'expiration d'une des périodes d'échelonnement du paiement du prix, l'encaissement correspondant et ceux ultérieurs subiraient cette variation.

*Paraphes originaux
Sur toutes les feuilles*

RESERVANT

Réservataire 1

Réservataire 2

LA CANOPÉE

300 Route des crêtes – VALBONNE (06)

Ce prix ne comprend pas :

- les frais, droits et honoraires d'acte notarié de vente, y compris les frais de publicité foncière ;
- les frais et charges des emprunts du RESERVATAIRE ;
- les frais de travaux supplémentaires par rapport aux prévisions de la réservation qui seraient demandés par le RESERVATAIRE ;
- la quote-part de frais de mise en place de la copropriété (règlement de copropriété, état descriptif de division, EDD volumétrique, statuts de l'ASL, le cas échéant) et des dépôts de pièces (dépôt de pièce, état descriptif de division, et bornage),
- les incidences liées à l'évolution de la fiscalité
- l'avance de charge de copropriété

- **PAIEMENT DU PRIX**

Au cas de réalisation le prix sera payable de la façon suivante :

Les pourcentages et échelonnements appliqués au prix de _____ € sont les suivants :

Signature de l'acte authentique de vente sans OS travaux	5%	5%
Début Terrassement	25%	30%
Fondations achevées	5%	35%
Achèvement de la dalle basse du RDC	20%	55%
Achèvement de la dalle basse du 2ème étage (à la moitié des étages à construire)	7%	62%
Achèvement de la dalle basse du dernier niveau	7%	69%
Achèvement des cloisons, sous réserve qu'à cette date, les constructions du bâtiment dont dépendent les biens vendus aient atteint le stade hors d'eau	16%	85%
Achèvement des sols scellés	5%	90%
Achèvement des finitions des peintures	5%	95%
Livraison/remise des clés	5%	100%

Etant précisé que l'échelonnement du prix respecte les conditions de l'article R261-14 du Code de la construction et de l'habitation.

Tous les appels de fonds seront acquittés au moyen de virements émis à l'ordre du Réserveur sur le compte bancaire dont les coordonnées seront communiquées lors des appels de fonds y compris le solde du prix payable à la mise à disposition des locaux.

Le montant de l'appel de fonds hors taxes de chaque échéance de prix sera majoré de la TVA au

*Paraphes originaux
Sur toutes les feuilles*

RESERVANT

Réserveur 1

Réserveur 2

LA CANOPÉE
300 Route des crêtes – VALBONNE (06)

taux en vigueur pour chacune de ces échéances, cette TVA étant exigible en même temps que l'échéance de prix hors taxes.

Par ailleurs, la fraction du prix de vente exigible à la signature de l'acte de vente, sera déterminée en fonction de l'avancement des travaux à la signature dudit acte, conformément à l'échelonnement ci-dessus.

Les fractions du prix restant à payer seront réglées dans un délai d'un MOIS suivant la première présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception notifiant la partie du prix devenue exigible

en fonction de l'état d'avancement des travaux, justifié par une attestation établie par un homme de l'art, dans les conditions qui seront précisées dans l'acte de vente

La somme déposée en garantie en vertu de l'article G. des présentes, s'imputera sur le versement exigible à la signature de l'acte de vente.

Le paiement du solde du prix sera garanti par le privilège du vendeur réservé par le Réservant, indépendamment de l'action résolutoire.

Les fractions du prix payable à terme ne porteront pas intérêt, mais tout retard de paiement donnera lieu à une indemnité de 1 % par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier.

- **PAIEMENT DES CHARGES ET IMPOTS**

L'acquéreur acquittera, à compter de la mise à disposition ou à compter de son entrée dans les lieux, si celle-ci est antérieure, et dans les conditions du règlement de copropriété établi selon les principes d'usage, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus. Il supportera à compter de la même date, tous les impôts, contributions et autres charges afférentes à l'immeuble.

- **DEPOT DE GARANTIE**

Le RESERVANT s'interdit de proposer la vente desdits biens à quelque personne que ce soit autre que le RESERVATAIRE.

En considération de la présente réservation, et en contrepartie du préjudice qui pourrait en résulter pour le RESERVANT, en cas de non signature de la vente en état futur d'achèvement par le seul fait du RESERVATAIRE, dans le délai ci-dessus fixé, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, et notamment par suite de la perte qu'il éprouverait du fait de l'obligation dans laquelle il se trouverait de rechercher un nouvel acquéreur, les parties conviennent de fixer le montant du dépôt de garantie à 2 % du prix de vente TTC.

Le RESERVATAIRE déposera au plus tard dans les 10 jours des présentes à la comptabilité de l'office notarial de Maître GOIRAN, notaire associé DES NOTAIRES DU 21 RUE D'ANTIBES, à la résidence

*Paraphes originaux
Sur toutes les feuilles*

RESERVANT

Réservataire 1

Réservataire 2

LA CANOPÉE

300 Route des crêtes – VALBONNE (06)

de CANNES (Alpes Maritimes) 21, Rue d'Antibes, chargé d'établir l'acte de vente, la somme de _____ €.

Si le Client ne verse pas le montant du dépôt de garantie dans les 10 jours des présentes, le contrat de réservation sera automatiquement caduc, sans indemnité de part et d'autre.

Dans le cas où le dépôt de garantie est versé par virement, le Client devra indiquer dans son ordre de virement bancaire les renseignements suivants :

1. NOM de FAMILLE
2. le nom du programme « La Canopée »
3. LOT N°



Relevé d'Identité Bancaire



Relevé d'Identité Bancaire
DDFIP ALPES-MARITIMES
15 BIS RUE DELILLE
06073 NICE CEDEX 1

Cadre réservé au destinataire du relevé

SCP LES NOTAIRES DU 21 RUE D ANTIBES
NOTAIRES ASSOCIES
21 RUE D ANTIBES
BP 204
06408 CANNES CEDEX

Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virements, paiements de quittances, etc...). Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et évite des réclamations pour erreur ou retard d'imputation.

Domiciliation : SIEGE SOCIAL

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000166116K	22

Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)

FR8740031000010000166116K22

Identifiant International de la banque (BIC)

CDGFRPPXXX

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. Cette somme est indisponible, inaccessible et insaisissable.

Le RESERVATAIRE ne pourra recouvrer la somme versée, sous déduction des frais, débours et honoraires pouvant être dus au rédacteur des présentes, que s'il justifie de la non-réalisation, hors sa responsabilité telle qu'elle est indiquée à l'article 1178 du Code civil, de l'une ou l'autre des conditions suspensives énoncées aux présentes.

*Paraphes originaux
Sur toutes les feuilles*

RESERVANT

Réservataire 1

Réservataire 2

LA CANOPÉE
300 Route des crêtes – VALBONNE (06)

En cas de non-réalisation des présentes par la faute du RESERVATAIRE, et conformément à l'article 1960 du Code civil, le séquestre ne pourra remettre les fonds au RESERVANT que du consentement de toutes les parties ou en exécution d'une décision judiciaire devenue définitive.

Le tiers convenu, caissier de l'Office notarial chargé d'établir l'acte, mandataire commun des parties, détiendra cette somme de _____ €, pour le compte de qui il appartiendra selon ce qui est convenu aux termes du présent acte.

- **VALIDITE DU CONTRAT DE RESERVATION**

La présente réservation est consentie pour une durée maximum de 12 mois.

Si, à l'expiration de celle-ci, à défaut d'avoir pu satisfaire aux conditions juridiques, techniques, et financières rendant possible l'opération, la vente des biens objet de la réservation n'a pu être offerte, le dépôt de garantie sera restitué au RESERVATAIRE comme il est dit ci-après à la rubrique « Dépôt de garantie ».

- **REALISATION DE LA VENTE**

1°) Délai de présentation de l'offre d'achat

Conformément aux articles R261-26 alinéa 2 et R 261-30 du code de la construction et de l'habitation, le RESERVANT notifiera le projet d'acte de vente au RESERVATAIRE par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, et par l'intermédiaire de Maître GOIRAN, notaire associé, de l'Office Notarial LES NOTAIRES DU 21 RUE D'ANTIBES, à la résidence de CANNES (Alpes Maritimes) 21, Rue d'Antibes du programme, dans les délais suivants :

- Au plus tard dans les douze (12) mois à compter de la signature des présentes,
- Au moins un (1) mois avant la date de signature de l'acte authentique régularisant la vente.

Cette notification contiendra les documents prévus par la loi et notamment :

- Un projet d'acte de vente,
- Les plans de vente des biens,
- La notice descriptive 68,
- Le plan masse,
- L'attestation d'avancement des travaux,
- L'ERP
- Le règlement de copropriété-état descriptif de division,

*Paraphes originaux
Sur toutes les feuilles*

RESERVANT

Réservataire 1

Réservataire 2

LA CANOPÉE
300 Route des crêtes – VALBONNE (06)

- Les modifications éventuelles de surface, d'équipement ou de délai par rapport aux énonciations des pièces et documents visés aux présentes seront précisées dans la notification.

2°) Délai de réalisation de l'achat

L'acte authentique devra être régularisé au plus tard dans les quarante (40) jours de la notification dont il a été question ci-dessus.

A défaut, conformément aux articles L.261-11-1 et R.261-15 du Code de la construction et de l'habitation, le prix de vente pourrait, si LE RESERVANT le souhaite, subir une variation, à la hausse uniquement, sur la base de la moyenne de l'indice BTO1 entre la valeur publiée au jour de la réservation et la valeur publiée à la date de la signature de l'acte de vente, sans que cette indexation vaille accord de délai de signature.

A défaut de signature de l'acte authentique dans les deux (2) mois de la notification, dont il a été question ci-dessus, si le Client ne se présente pas au rendez-vous fixé pour la signature de l'acte authentique ou si, s'étant présenté, il refuse de signer ou de verser la totalité de la fraction du prix exigible ledit jour, sommation sera faite au RESERVATAIRE huit (8) jours à l'avance, à se présenter à jour et heure fixes devant le notaire ci-dessus désigné ; le défaut de régularisation de l'acte rendant au RESERVANT pleine et entière liberté.

La signature de l'acte authentique sera reçue par Maître GOIRAN, notaire associé, de l'Office Notarial LES NOTAIRES DU 21 RUE D'ANTIBES, à la résidence de CANNES (Alpes Maritimes) au 21 rue d'Antibes.

- **MODIFICATION – OPTIONS**

Le RESERVATAIRE aura un **délai de 30 jours** à compter de la signature des présentes pour toute demande modification des prestations y compris en ce qui concerne les éventuelles modifications dues à l'implantation de la cuisine.

Au-delà de ce délai, toute demande de modification sera facturée par le RESERVANT pour une somme TTC de **450 € par étude**.

Ce prix ne comprendra pas l'équipement ou la réalisation de la modification elle-même. Un devis devra être transmis au RESERVATAIRE pour acceptation.

Le RESERVANT est le maître de l'ouvrage, et le reste jusqu'à la livraison des biens réservés.

Aucune intervention de tiers ne pourra avoir lieu avant cette échéance ; les entreprises désignées par le RESERVANT pour le chantier étant les seules à intervenir.

*Paraphes originaux
Sur toutes les feuilles*

RESERVANT

Réservataire 1

Réservataire 2

LA CANOPÉE

300 Route des crêtes – VALBONNE (06)

Le RESERVATAIRE, éventuellement devenu ACQUEREUR, s'interdit de s'immiscer dans les opérations de construction, et de se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner ses instructions aux architectes et entrepreneurs.

Toute visite de chantier est interdite aux personnes étrangères aux entreprises, aux architectes ou leurs préposés.

- **RESERVATION EN PINEL**

Pour l'application des dispositions d'investissement locatif de l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts ou des dispositions des articles L 31-10-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation relatives à l'attribution du prêt à taux zéro, telles que décrites à l'article 2 des Conditions générales, il est précisé que le bien **est à ce jour** situé en zone (au sens du zonage défini par l'arrêté du 1er aout 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du Code de la construction et de l'habitation) :

- Zone A
- Zone Abis
- Zone B1
- Zone B2 ayant fait l'objet d'un agrément par le Préfet
- Zone C ayant fait l'objet d'un agrément par le Préfet
- dans le périmètre d'un contrat de redynamisation de site de défense
- n'est situé dans aucune des zones ou périmètre susvisés et n'est par conséquent pas éligible au dispositif d'investissement locatif ou au prêt à taux zéro.

Il est ici précisé que si le bien est situé en zone B2 ou C ayant fait l'objet d'un agrément par le Préfet, celui-ci n'est plus éligible au dispositif d'investissement locatif et seules les dispositions relatives au PTZ restent à s'appliquer.

Le réservataire déclare pour le bien ci-dessus désigné :

- demander le bénéfice de la réduction d'impôt Pinel** visée à l'article 199 novovicies du CGI
- ne pas demander le bénéfice de la réduction d'impôt Pinel** visée à l'article 199 novovicies du CGI

Cocher la case qui convient.

*Paraphes originaux
Sur toutes les feuilles*

RESERVANT

Réservataire 1

Réservataire 2

LA CANOPÉE
300 Route des crêtes – VALBONNE (06)

Dans le cas où le réservataire déclare demander le bénéfice de la réduction d'impôt Pinel : Le réservataire est informé que les frais et commissions directs et indirects payés par le réservant aux intermédiaires listés au X bis de l'article 199 novovicies du code général des impôts, sont estimés à :

_____ €, représentant _____ % du prix de revient.

- **CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET**

Le **RESERVATAIRE** déclare avoir été informé des dispositions des articles L 312-1 à L 312-36 du Code de la consommation et avoir l'intention de recourir par application de l'article L 313-40 du Code de la Consommation, pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application desdits articles et répondant aux caractéristiques suivantes :

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

Les parties ont expressément convenu entre elles de soumettre les présentes à la condition suspensive de l'obtention d'un ou plusieurs prêts, le prix de la vente devant être payé à l'aide d'un ou de plusieurs prêts, qui ne sont pas encore "obtenus" par le RESERVATAIRE.

2°) - Conventions relatives à la réalisation de la condition suspensive d'obtention de prêt(s)

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu, étant observé que dans la suite du présent paragraphe le ou les prêts sollicités seront désignés sous le vocable "les prêts". Par application de l'article L 313-40 du Code de la Consommation, le Réservataire déclare qu'il envisage de financer comme suit son acquisition :

a) Apport personnel disponible :

- **Montant :**

b) Qu'elle sera réalisée par l'obtention d'un ou plusieurs prêts aux conditions suivantes :

- **Montant :**

- **Organismes sollicités (au min 2) :**

- **Durée minimale :**

- **Taux maximum accepté par le Réservataire hors assurance :**

*Paraphes originaux
Sur toutes les feuilles*

RESERVANT

Réservataire 1

Réservataire 2

LA CANOPÉE
300 Route des crêtes – VALBONNE (06)

A compter de la signature par le RESERVATAIRE de son contrat de réservation, celui-ci dispose de **TROIS (3) mois** pour l'obtention des prêts. La vente ne pourra avoir lieu qu'une fois la partie du prix financée par les deniers d'emprunt définitivement obtenue.

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

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités, et notamment qu'il n'est pas en situation de surendettement et/ou n'est pas inscrit au Fichier de la Banque de France,
- Que les charges résultant de l'ensemble de ses emprunts n'excèdent pas les plafonds admis par les banques et établissements financiers,
- Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité sur la tête des acquéreurs ou des cautions éventuelles.
- Les garanties demandées par l'établissement prêteur pourront sauf imprévu, être mises en place.

Le Réservataire déclare qu'il n'envisage pas de solliciter d'autres prêts que celui ou ceux indiqués pour financer son acquisition ; il reconnaît avoir été informé qu'en conséquence il ne saurait se prévaloir du bénéfice de l'article L.313-37 du code de la Consommation en cas de non-obtention d'un crédit autre que celui ou ceux qu'il aura mentionnés, notamment pour obtenir la restitution du dépôt de garantie stipulé sous l'article 3 des présentes Conditions particulières.

Dans le cas où le Réservataire ne respecterait pas l'un ou l'autre de ces engagements spécifiés à l'article L. des présentes, le Réservant pourra se prévaloir de l'article 1304-3 nouveau du Code Civil, selon lequel la condition est réputée accomplie lorsque son bénéficiaire en a empêché l'accomplissement.

1. Que ces prêts seront considérés comme "obtenus" quand une ou plusieurs offres couvrant le financement prévu auront été remises au RESERVATAIRE.

Il s'engage à transmettre au Réservant la copie de l'offre de prêt, ou du refus de prêt,

2. Mais que "l'obtention" des prêts devra intervenir au plus tard dans **le délai de trois (3) mois** à compter de la date de signature du contrat de réservation.

3. "L'obtention" ou la non-obtention du ou des prêts demandés émanant des organismes prêteurs devra être notifiée par le RESERVATAIRE au RESERVANT **par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les 48 heures suivant leur réception.**

*Paraphes originaux
Sur toutes les feuilles*

RESERVANT

Réservataire 1

Réservataire 2

LA CANOPÉE
300 Route des crêtes – VALBONNE (06)

4. Renonciation à la condition suspensive :

La condition suspensive instaurée constitue pour le RESERVATAIRE un droit acquis dont il se trouve investi du fait des présentes et c'est dans son intérêt que ce droit a été créé.

En conséquence, le RESERVATAIRE pourra, s'il le juge à propos, renoncer au bénéfice de cette condition suspensive dès lors que cette renonciation interviendrait avant l'expiration du délai fixé au paragraphe « c) » qui précède à l'issue duquel la condition serait défaillie.

MENTION MANUSCRITE

TEXTE A REPRODUIRE PAR CHACUN DES RESERVATAIRES

JE SOUSSIGNE (Nom, prénom) reconnais avoir été informé que si je recours à un prêt autre que celui ou ceux relatés aux présentes, je ne pourrai me prévaloir du chapitre du Code de la consommation relatif au crédit immobilier.

f) Le RESERVATAIRE s'oblige :

- A effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention de ces prêts dans les meilleurs délais à compter de la signature du contrat de réservation.

A cet effet, il s'engage à déposer cette ou ces demandes de prêts auprès du ou des organismes de crédit de son choix, **dans un délai de TRENTE (30) jours à compter de la signature** par le Client du présent contrat de réservation et à en justifier auprès du Réservant et ce en remettant au Réservant une attestation émise par un ou plusieurs organismes de crédit et/ou un courtier en intermédiation bancaire justifiant du dépôt de la demande de prêt.

*Paraphes originaux
Sur toutes les feuilles*

RESERVANT

Réservataire 1

Réservataire 2

LA CANOPÉE
300 Route des crêtes – VALBONNE (06)

En cas de non-respect par le Réserveur desdites obligations, le contrat de réservation sera caduc si bon semble au Réserveur. La caducité du contrat de réservation sera notifiée au Client par lettre recommandée avec accusé de réception.

- A faciliter l'octroi du ou des prêts en fournissant sans retard tous les renseignements et documents qui pourraient lui être demandés.

- A se prêter aux examens médicaux qui lui seraient demandés dans le cadre de l'assurance décès-incapacité et accepter de payer les surprimes éventuelles de même que pour ses éventuels co-emprunteurs et cautions.

D'une manière générale, il devra faire tout son possible pour faire aboutir la ou les demandes de prêts, en sorte que la condition suspensive ci-dessus convenue se réalise dans les délais prévus.

En cas de non-obtention du ou des prêts, malgré le respect par le Réserveur desdites obligations, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues.

Le RESERVATAIRE pourra recouvrer son dépôt de garantie sans intérêt dans les conditions déterminées au paragraphe "Dépôt de garantie".

- **ABSENCE DE RECOURS A UN PRET**

Le RESERVATAIRE déclare que pour le financement de l'acquisition envisagée il n'entend pas contracter un emprunt, le financement devant être assuré en totalité de ses deniers personnels ou assimilés.

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé des dispositions des articles L 312-1 à L 312-36 du Code de la consommation et déclare ne vouloir recourir à aucun prêt pour le paiement, en tout ou partie, du prix de cette acquisition.

Par suite, le présent contrat n'est pas soumis à la condition suspensive d'obtention du prêt, prévue par l'article L. 313-41 du Code de la Consommation.

Si, contrairement à cette déclaration, il avait néanmoins recours à un tel prêt, il reconnaît avoir été informé qu'il ne pourrait, en aucun cas, se prévaloir des dispositions de ladite loi et notamment de la condition suspensive prévue aux articles L 312-1 à L 312-36 sus visés.

A cet égard, le RESERVATAIRE porte aux présentes sous la forme manuscrite la mention suivante prévue à l'article L 312-17 du Code de la consommation :

« Je reconnais avoir été informé que si, contrairement aux indications portées dans le présent acte, j'ai besoin de recourir néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir du statut protecteur institué par les articles L.313-40 et suivants du Code de la consommation ».

*Paraphes originaux
Sur toutes les feuilles*

RESERVANT

Réserveur 1

Réserveur 2

LA CANOPÉE
300 Route des crêtes – VALBONNE (06)

Si le RESERVATAIRE ne se présente pas à la date fixée pour la signature de l'acte de vente ou si, s'étant présenté, il refuse de signer ou de verser la totalité de la fraction du prix exigible ledit jour, une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception lui sera adressée huit jours à l'avance, pour un second rendez-vous.

Si le RESERVATAIRE fait connaître son intention de ne pas donner suite à la réservation, ou s'il ne se présente pas aux deux rendez-vous fixés pour la signature de l'acte de vente, ou si, s'étant présenté, il refuse de signer ou ne verse pas la partie du prix alors exigible, le RESERVATAIRE sera considéré comme ayant renoncé à l'acquisition et le RESERVANT pourra disposer librement des biens faisant l'objet de la présente réservation.

De même toute demande formulée par le RESERVATAIRE, qui aurait pour objet d'introduire dans l'acte de vente des dispositions non conformes à celles de la présente réservation, sera considérée comme un refus pur et simple d'acquiescer et le RESERVANT pourra alors librement disposer des biens en faisant l'objet comme il est dit ci-dessus.

L'acte de vente sera régularisé en l'office notarial, sera reçu par l'office notarial de Maître GOIRAN, notaire associé, LES NOTAIRES DU 21 RUE D'ANTIBES, à CANNES au 21, Rue d'Antibes qui sera détenteur du règlement de copropriété.

CONDITIONS DE LA VENTE EVENTUELLE

La vente des biens objets de la présente réservation, si elle est réalisée, aura lieu en l'état futur d'achèvement en application de l'article 1601-3 du Code civil, aux conditions habituelles des ventes d'immeubles à construire portant sur des locaux à usage d'habitation ou professionnels et d'habitation et à celles ci-après précisées :

a) La vente comportera l'une des garanties de remboursement ou d'achèvement prévues par les articles R. 261-17 à R. 261-24 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur ayant seul le choix de la forme de la garantie fournie et la faculté de substituer la garantie de remboursement à la garantie d'achèvement de l'article R. 261-21 du Code de la construction et de l'habitation, cela sans le concours de l'acquéreur comme il est dit à l'article R. 261-23 du même code.

b) Le RESERVANT souscrira une assurance Dommages à l'ouvrage et toutes les assurances de construction obligatoires, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, conformément aux dispositions de l'article L 214-1 du Code des assurances.

*Paraphes originaux
Sur toutes les feuilles*

RESERVANT

Réservataire 1

Réservataire 2

LA CANOPÉE

300 Route des crêtes – VALBONNE (06)

c) Le vendeur conservera les pouvoirs de maître de l'ouvrage et aura, en outre, le pouvoir irrévocable de passer après la vente, s'il y a lieu, toute convention de cession de terrains, de cours communes, de servitudes et autres, nécessaires pour la réalisation de l'immeuble, ainsi que de déposer toute demande de permis de construire ou d'autorisation administrative qui s'avérerait nécessaire ou utile pour la bonne réalisation de l'opération de construction, ainsi que pour le dépôt de la Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (Daact). Il pourra également diviser ou réunir tous lots non commercialisés (appartements et locaux commerciaux ou tertiaires).

d) La vente aura lieu avec garantie de contenance du terrain, de la surface et des cotes des locaux. Il est expressément convenu qu'une tolérance de surface est admise lors de l'exécution des travaux et que les différences inférieures à 5% par rapport aux surfaces énoncées dans les « CARACTERISTIQUES – B. DESIGNATION » des présentes ne pourront fonder aucune réclamation, étant précisé que ces surfaces seront appréciées globalement pour le bien objet des présentes et non pièce par pièce.

Le Client reconnaît avoir reçu ces documents, en avoir pris connaissance et les accepter sans réserve après les avoir signés.

Les éventuelles modifications de plans demandées par le Client, feront l'objet d'un avenant signé par les Parties, sous réserve de l'étude de faisabilité et de l'accord préalable du Maître d'Ouvrage.

e) L'entrée en jouissance n'aura lieu qu'après l'achèvement, au sens ci-dessus défini, des biens objets de la réservation, et le paiement du solde du prix sous les réserves de l'article R. 261-14 du même code.

f) Le paiement des fractions du prix payables à terme sera garanti par le privilège du vendeur et l'action résolutoire.

g) Le Réserveur sera tenu à la garantie des vices apparents lors de la mise à disposition du Réserveur dans les termes de l'article 1642-1 du Code civil, étant précisé que le Réserveur en sera déchargé si, dans le délai fixé audit article, le Réserveur n'a pas dénoncé les vices qu'il aurait constatés. Il en sera de même, dans des conditions identiques, des défauts de conformité par rapport aux spécifications de l'acte de vente.

Le Réserveur sera tenu à la garantie des vices cachés dans les termes de l'article 1646-1 du Code civil, observation faite que pour son application le point de départ de garantie sera la réception des travaux effectuée par le Réserveur avec ou sans réserve.

*Paraphes originaux
Sur toutes les feuilles*

RESERVANT

Réserveur 1

Réserveur 2

LA CANOPÉE
300 Route des crêtes – VALBONNE (06)

L'acte de vente sera substitué purement et simplement au présent contrat ; en cas de contradiction, seules les dispositions de l'acte de vente auront effet.

SORT DU DEPOT DE GARANTIE

1. – En cas de réalisation de la vente l'indisponibilité du dépôt de garantie cessera et son montant sera viré par le dépositaire au compte du vendeur pour servir au paiement de la fraction du prix stipulée payable le jour de la signature de l'acte vente, à due concurrence.

2. – Au cas où, les conditions juridiques, techniques et financières permettant la réalisation de l'opération n'étant pas réunies, le RESERVANT n'offrirait pas la vente dans le délai ci-dessus spécifié (au 3° de la rubrique « Réservation »), le montant du dépôt de garantie sera purement et simplement remboursé par le dépositaire au RESERVATAIRE, étant précisé qu'en raison même du caractère éventuel de la réalisation de l'opération, le RESERVATAIRE ne pourra prétendre à rien de plus que ce remboursement.

3. – Au cas où, les conditions juridiques, techniques et financières permettant la réalisation de l'opération étant réunies, le RESERVANT ne notifierait pas dans le délai ci-dessus spécifié (au 3° de la rubrique « Réservation »), ou ne signerait pas l'acte de vente dressé en conformité du projet par lui notifié au RESERVATAIRE dans ledit délai, les fonds déposés en garantie seront restitués au RESERVATAIRE sans aucune retenue ni pénalité d'aucune sorte. Le RESERVATAIRE devra notifier, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa demande motivée de remboursement au RESERVANT et au dépositaire. À défaut de contestation par le RESERVANT dans le délai de 15 jours après émission de la demande, le dépositaire devra rembourser le dépôt, sans retenue ni pénalité, dans le délai maximum d'un mois à compter de la demande du RESERVATAIRE. En cas de contestation de la part du RESERVANT, l'indisponibilité ne cessera qu'après décision de justice.

4. – En cas de modification substantielle du programme immobilier, le Réservant s'engage à en informer le Réservataire par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard 30 jours à compter de la survenance de la modification.

Le Réservataire dispose alors d'un délai de 15 jours à compter de la réception de ladite lettre pour notifier sous la même forme au Maître d'Ouvrage :

- soit sa volonté de maintenir sa réservation,
- soit sa volonté d'y renoncer. Dans ce cas, le dépôt de garantie lui sera alors restitué dans le délai maximum d'un mois à l'exclusion de toute autre indemnité à quelque titre que ce soit.

*Paraphes originaux
Sur toutes les feuilles*

RESERVANT

Réservataire 1

Réservataire 2

LA CANOPÉE
300 Route des crêtes – VALBONNE (06)

5. – Au cas où la vente serait offerte et où le RESERVATAIRE renoncerait à acquérir pour l'une des causes mentionnées aux alinéas b, c, d et e de l'article R. 261-31 ci-après reproduit du Code de la construction et de l'habitation, il devra notifier, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa demande motivée de remboursement au RESERVANT et au dépositaire au plus tard dans le délai de quinze jours après l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification de l'acte de vente par le notaire.

. À défaut de contestation par le RESERVANT dans le délai de 15 jours après émission de la demande, le dépositaire devra rembourser le dépôt, sans retenue ni pénalité, dans le délai maximum d'un mois à compter de la demande du RESERVATAIRE. En cas de contestation de la part du RESERVANT, l'indisponibilité ne cessera qu'après décision de justice.

6.– Au cas où la vente ayant été offerte, le RESERVATAIRE renoncerait à acquérir pour une raison autre que l'une de celles visées aux alinéas b, c, d, e de l'article R. 261-31 du Code de la construction et de l'habitation, et au cas où, par sa faute ou sa négligence, le Réservataire aurait empêché l'obtention de ces prêts, le montant du dépôt de garantie resterait acquis à titre de dommages et intérêts forfaitaires au Réservant qui ne pourrait pas demander une quelconque autre indemnité ; son montant sera versé par le dépositaire sur justification par le RESERVANT.

Reproduction de texte

Pour satisfaire aux prescriptions de l'article R. 261-27 du Code de la construction et de l'habitation, les dispositions des articles R. 261-28 à R. 261-31 sont reproduites littéralement ci-après :

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

« Article R. 261-29 : Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du Réservataire 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 comportant une rubrique par Réservataire ».

« Article R. 261-30 : Le réservant doit notifier au Réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte ».

« Article R. 261-31 : Le dépôt de garantie est restitué sans retenue ni pénalité au Réservataire :

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

*Paraphes originaux
Sur toutes les feuilles*

RESERVANT

Réservataire 1

Réservataire 2

LA CANOPÉE
300 Route des crêtes – VALBONNE (06)

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

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

d) si l'un des éléments 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 %.

Dans les cas prévus au présent article, le Réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur ou 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 ».

NOTIFICATIONS PAR VOIE POSTALE

Toutes notifications à faire en vertu des présentes pourront l'être valablement au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, étant ici précisé qu'en cas de pluralité de Clients, chacun donne mandat exprès à l'autre afin de recevoir un envoi unique adressé à l'ensemble des Clients dans le cadre de l'article R.261-30 du Code de la construction et de l'habitation et de le retirer auprès des services postaux.

NOTIFICATIONS PAR VOIE ELECTRONIQUE

L'envoi de toutes les notifications à l'attention du Réservataire et relatives à l'exécution du présent contrat, notamment les notifications opérées dans le cadre des articles L.271-1 et R.261-30 du Code de la construction et de l'habitation visées ci-après, pourront être effectuées par lettre recommandée adressée, sous réserve de l'accord du Réservataire exprimé ci-dessous, par voie électronique, conformément aux articles 1126 du code civil et L.100 du Code des postes et des communications électroniques aux adresses indiquées dans l'article « ENVOI ELECTRONIQUE ».

Il est précisé que l'accord donné ci-dessus concerne les notifications et correspondances adressées par voie électronique que ce soit par le Réservant et/ou l'Office Notarial chargé de régulariser la vente en état futur d'achèvement.

*Paraphes originaux
Sur toutes les feuilles*

RESERVANT

Réservataire 1

Réservataire 2

LA CANOPÉE
300 Route des crêtes – VALBONNE (06)

REMISE DE PIECES

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu un exemplaire du présent contrat et de ses annexes, savoir :

- * le descriptif technique sommaire visé ci-dessus ;
- * les plans de l'appartement réservé et des locaux accessoires réservés, le plan de masse ;
- * copie de l'état des risques.

ETAT DES RISQUES

Le RESERVATAIRE déclare également avoir pris connaissance de « l'Etat des risques et pollutions » prévu aux articles L.125-5 et R.125- 26 du Code de l'environnement) dont un exemplaire est signé par les parties et joint aux présentes.

MODALITES DE RETRACTATION

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

A cet effet, le présent acte lui sera notifié par lettre recommandée avec avis de réception, par voie postale ou par lettre recommandée électronique, conformément aux articles 1126 du code civil et L.100 du Code des postes et des communications électroniques aux adresses indiquées, en fonction de l'option choisie.

Dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification ou du lendemain de la réception sur son compte email de la lettre recommandée électronique notifiant le présent contrat de réservation, ***le RESERVATAIRE pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.***

A cet égard, le RESERVANT constitue pour son mandataire l'Office Notarial LES NOTAIRES DU 21 RUE D'ANTIBES, à la résidence de CANNES (Alpes Maritimes) 21, Rue d'Antibes aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

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

*Paraphes originaux
Sur toutes les feuilles*

RESERVANT

Réservataire 1

Réservataire 2

LA CANOPÉE

300 Route des crêtes – VALBONNE (06)

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

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

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

Pluralité d'acquéreurs non mariés	Notification à chacun d'eux et la rétractation d'un seul des acquéreurs implique l'impossibilité de réaliser la vente
Acquéreurs sous régime de la communauté (les deux ont signé l'avant-contrat)	Notification à chacun des époux et la rétractation d'un seul des acquéreurs implique l'impossibilité de réaliser la vente.
Acquéreur sous régime de la communauté (un seul a signé l'avant-contrat)	Notification à ce seul époux et lui seul peut exercer la faculté de rétractation. Si non-rétractation et si son conjoint devait intervenir à l'acte authentique, il faudra purger pour lui seul le délai de rétractation.
Acquéreurs sous régime de la séparation de biens (les deux ont signé l'avant-contrat)	Notification à chacun des époux et la rétractation d'un seul des acquéreurs implique l'impossibilité de réaliser la vente.
Acquéreur sous régime de la séparation de biens (un seul a signé l'avant-contrat)	Notification à ce seul époux et lui seul peut exercer la faculté de rétractation.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du **RESERVATAIRE** aux présentes soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner ; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente telles que relatées aux présentes. Il

*Paraphes originaux
Sur toutes les feuilles*

RESERVANT

Réservataire 1

Réservataire 2

LA CANOPÉE

300 Route des crêtes – VALBONNE (06)

est toutefois précisé au **RESERVATAIRE** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et qu'en totalité et en pleine propriété, elle ne pourra pas être soumise aux dispositions des articles L 312-2 et suivants du Code de la consommation.

Cette faculté de substitution ne pourra être exercée que **jusqu'au jour de la réalisation de l'acte authentique de vente**, et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente, et en toute hypothèse avant la réalisation de toutes les conditions suspensives stipulées aux présentes.

Il est fait observer que la faculté de substituer un tiers ne constitue pas une cession de créance et n'emporte pas obligation d'accomplir les formalités de l'article 1690 du Code civil.

Les parties toutefois sont informées des conséquences suivantes inhérentes à l'exercice de cette faculté :

- Le présent avant-contrat obligera le **RESERVANT** et la personne substituée dans tous ses termes.
- Dans la mesure où les présentes entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **RESERVATAIRE** initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation. Toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite le **RESERVATAIRE** initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé. Si, au contraire, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de ces dispositions, la substitution ne sera possible qu'au profit d'un acquéreur n'entrant pas lui-même dans le cadre de ces dispositions.

- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer le titulaire du droit de préemption de l'identité de l'acquéreur, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

- Toute somme versée par le **RESERVATAIRE** dès avant l'exercice de la faculté de substitution sur un compte ouvert auprès d'un office notarial, en vue de la réalisation de la vente, sera transférée dans cette comptabilité au nom de la personne substituée, déduction faite le cas échéant des dépenses déjà engagées par l'office notarial. Le **RESERVATAIRE** donne dès à présent et irrévocablement son accord sur ce mode de transfert, accord sans lequel la faculté de substitution n'aurait pu être conclue entre les parties. Il s'engage à faire son affaire personnelle du remboursement de cette somme auprès de la personne substituée.

*Paraphes originaux
Sur toutes les feuilles*

RESERVANT

Réservataire 1

Réservataire 2

LA CANOPÉE
300 Route des crêtes – VALBONNE (06)

ENREGISTREMENT

Le présent contrat de réservation n'est pas soumis à la formalité de l'enregistrement auprès du service des impôts compétent.

Si la formalité était cependant requise par les parties, les frais et droits seraient à la charge du RESERVATAIRE.

PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

- Le(s) Réservataire(s) est (sont) informé(s) que la collecte et le traitement de ses (leurs) données personnelles sont nécessaires à l'exécution du présent contrat et de ses suites, notamment les mesures préliminaires à la vente en l'état futur d'achèvement des Biens réservés objets du présent contrat ainsi qu'à des fins de gestion.

- Le traitement des données personnelles du Réservataire est réalisé par le Réservant, en tant que Responsable de traitement au sens de la réglementation en vigueur susvisée.

- Les données personnelles du (des) Réservataire(s) sont destinées aux salariés et collaborateurs du Responsable de traitement, ayant un intérêt professionnel à y accéder dans le cadre de leurs fonctions et seulement afin d'exécuter les obligations du Réservant au titre du présent contrat et de ses suites, ou dans le respect des obligations légales du Réservant.

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

- Les données personnelles du (des) Réservataire(s) ne font l'objet d'aucun transfert hors de l'Union Européenne ni ne sont cédées à des tiers.

- Le(s) Réservataire(s) dispose(nt) des droits d'accès, de rectification, d'effacement ou de portabilité de ses (leurs) Données personnelles ainsi que du droit de limitation ou d'opposition au traitement de ses (leurs) données.

Le(s) Réservataire(s) pourra(ont), à tout moment, faire usage de ces droits par courrier à l'attention du responsable de traitement, à l'adresse suivante : info.france@equilis.net

*Paraphes originaux
Sur toutes les feuilles*

RESERVANT

Réservataire 1

Réservataire 2

LA CANOPÉE
300 Route des crêtes – VALBONNE (06)

• Les durées de conservation des données personnelles du (des) Réservataire(s) sont les suivantes

:

- Dans le cas où la vente se réaliserait par acte authentique, elles seront conservées par les Responsables de traitement pendant une durée de trente (30) ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente, conformément au délai de prescription trentenaire applicable aux contrats d'acquisition ou de cession de biens immobiliers ;

- Dans le cas où la vente ne se réaliserait pas, pour quelque raison que ce soit, elles seront conservées par le Responsable de traitement pendant un délai de cinq (5) ans suivant la date de signature du présent Contrat, conformément au délai de prescription légale de droit commun ;

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

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, il est fait élection de domicile :

- pour le RESERVANT, en son siège social indiqué ci-dessus.
- pour le RESERVATAIRE, en son domicile indiqué ci-dessus.

REQUISITION

- Les RESERVANT et RESERVATAIRE donnent tous pouvoirs à tout collaborateur de l'Étude de la Société Civile Professionnelle LES NOTAIRES DU 21 RUE D'ANTIBES, Notaires Associés, titulaire d'un Office Notarial à la résidence de CANNES (Alpes Maritimes) 21, Rue d'Antibes, chargés d'établir l'acte devant régulariser les présentes, à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables au contrat authentique, ces derniers auront la faculté de signer en leur nom les pièces nécessaires.

FAIT à

Le

- En _____ exemplaires, un pour chacune des parties et un restant en la garde et possession de l'Office Notarial LES NOTAIRES DU 21 RUE D'ANTIBES, Notaires Associés, à CANNES (Alpes Maritimes) 21, Rue d'Antibes.

*Paraphes originaux
Sur toutes les feuilles*

RESERVANT

Réservataire 1

Réservataire 2

LA CANOPÉE
300 Route des crêtes – VALBONNE (06)

Signatures précédées de « Lu et Approuvé »

Lignes nulles : _____

Mots nuls : _____

ANNEXES

1. Plans
2. Notice descriptive sommaire
3. Etat des risques et pollutions

*Paraphes originaux
Sur toutes les feuilles*

RESERVANT

Réservataire 1

Réservataire 2