

**AR Prefecture**

006-210600599-20220920-DEL2022\_98-DE  
Reçu le 22/09/2022  
Publié le 22/09/2022

103141401  
DC/LOD/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,  
LE  
A NICE (Alpes-Maritimes), 31 Avenue Jean Médecin, en l'Office Notarial  
ci-après nommé,  
Maître Christine DAMIANO-CONYNCK, Notaire Associé de la Société  
Civile Professionnelle dénommée « de POULPIQUET et associés notaires à  
NICE » titulaire d'un Office Notarial à NICE (Alpes-Maritimes), 31 Avenue Jean  
Médecin,**

**Avec la participation de Maître Patricia TRAPANI-VERRA, notaire à EZE  
(06360) 197 Avenue de Verdun, Le Castelet, assistant le RESERVATAIRE.  
Ici présente.**

**A RECU le présent acte contenant CONTRAT PRELIMINAIRE DE  
RESERVATION à la requête des parties ci-après identifiées.**

## **1. IDENTIFICATION DES PARTIES**

### **1.1. Le Réservant**

La Société dénommée **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MEDITERRANEE**,  
Société civile immobilière dont le siège est à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100),  
22/24 rue de Bellevue, identifiée au SIREN sous le numéro 442964391 et  
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Représentée par :

Monsieur Claude CHAIX, directeur des programmes, domicilié  
professionnellement à BIOT – SOPHIA ANTIPOLIS (06410) 105, Route des  
Chappes.

En vertu d'une délégation de pouvoirs en date à BIOT - SOPHIA ANTIPOLIS  
du **XXX**, demeurée annexée aux présentes, qui lui a été consentie par  
Monsieur Franck ROLLOY.

Monsieur Franck ROLLOY lui-même ayant agi en sa qualité de directeur  
général de la société dénommée PROMOGIM, société par actions simplifiée,  
au capital de 10.000.000 €, dont le siège est à BOULOGNE BILLANCOURT  
(92100) 22/24 Rue de Bellevue, identifiée au SIREN sous le numéro  
308 077 080 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de  
NANTERRE.

La société PROMOGIM agissant en qualité de gérante de la société  
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MEDITERRANEE, fonction à laquelle elle a  
été nommée aux termes de l'article 15 des statuts et ayant tous pouvoirs à  
l'effet des présentes aux termes de l'article 16 des statuts.

Ci-après dénommée le **Réservant** signifiant indifféremment la société ou son  
représentant, à moins qu'il ne soit nommément désigné.

**D'UNE PART**

### **1.2. Le Réservataire**

La **COMMUNE D'EZE**, collectivité territoriale, personne morale de droit public  
située dans le département des Alpes Maritimes, dont le siège est à EZE (06360),

006-210600599-20220920-DEL2022\_98-DE

Reçu le 22/09/2022

Publié le 22/09/2022

Hôtel de Ville, 6 avenue du Jardin Exotique, identifiée au SIREN sous le numéro 210600599

Représentée par :

Monsieur Stéphane CHERKI, Maire en exercice de ladite Commune, élu suivant délibération numéro 2020-23 du Conseil Municipal du 23 mai 2020, dont le procès-verbal de cette délibération a été transmis en Préfecture des Alpes Maritimes le 25 mai 2020, et se trouve annexé aux présentes.

Ci-après le **Réservataire** signifiant indifféremment la société ou son représentant, à moins que ceux-ci ne soient respectivement nommément désignés.

## D'AUTRE PART

### DELIBERATION MUNICIPALE DU 30 JUIN 2022

Aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal en date du 30 juin 2022 visée par la Préfecture des Alpes-Maritimes le 4 juillet 2022, demeurée annexée aux présentes, le Conseil Municipal en considérant :

- l'intérêt exceptionnel d'un tel investissement pour la Commune,
- le nombre importants de demandes de logements communaux reçus par la Commune,
- et au visa de l'avis des domaines en date du 23 juin 2022 estimant que le prix négocié de 2.446.364,00 € HT peut être accepté,

A validé le projet de contrat préliminaire de réservation des biens à acquérir ultérieurement en VEFA ;

Et a autorisé le représentant de la Commune à réaliser la présente opération.

A cette délibération du conseil Municipal ont été annexés :

- le projet du contrat préliminaire de réservation visé par la Préfecture des Alpes Maritimes le 4 juillet 2022,
- l'avis du domaine sur la valeur vénale visé par la Préfecture des Alpes Maritimes le 4 juillet 2022,
- les plans des parkings, local d'activité et logements visés par la Préfecture des Alpes Maritimes le 4 juillet 2022.

Le représentant de la Commune déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,

- qu'à ce jour, la Commune n'a reçu aucune notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

**Etant ici précisé que** la délibération du Conseil Municipal vise une surface SHAB de 715,48 M2, conformément au tableau des surfaces en date du 9 mai 2022.

### DELIBERATION MUNICIPALE DU XX 2022

Les surfaces SHAB des logements n° 37,38 et 39 ayant été modifiées, un nouveau tableau des surfaces SHAB a été établi le 22 août 2022 pour passer à une surface totale de 704,06 M2.

En conséquence, une nouvelle délibération motivée du Conseil Municipal est intervenue le XX visée par la Préfecture des Alpes-Maritimes le XX, demeurée annexée aux présentes.

Le Conseil Municipal en considérant :

- l'intérêt exceptionnel d'un tel investissement pour la Commune,
- le nombre importants de demandes de logements communaux reçus par la Commune,
- et au visa de l'avis des domaines en date du XX estimant que le prix négocié de XX € HT peut être accepté,

006-210600599-20220920-DEL2022\_98-DE

Reçu le 22/09/2022

Publié le 22/09/2022

A validé le présent projet de contrat préliminaire de réservation des biens à acquérir ultérieurement en VEFA ;

Et a autorisé le représentant de la Commune à réaliser la présente opération.

A cette délibération du conseil Municipal ont été annexés :

- le projet du contrat préliminaire de réservation visé par la Préfecture des Alpes Maritimes le XX,
- l'avis du domaine sur la valeur vénale visé par la Préfecture des Alpes Maritimes le XX,
- les plans des parkings, local d'activité et logements visés par la Préfecture des Alpes Maritimes le XX.

Le représentant de la Commune déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,

- qu'à ce jour, la Commune n'a reçu aucune notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

### CONTEXTE DU PROGRAMME ET PROJET DE CONSTRUCTION

L'étude de programmation urbaine menée à l'initiative de la Commune d'EZE a mis en évidence le besoin de créer des logements sociaux sur le secteur considéré.

La programmation du projet d'aménagement envisagé par le **Réservant** comprend la construction d'un programme immobilier mixte à usage d'habitations et d'activités économiques d'une surface de plancher (SDP) de 2.328,13 m<sup>2</sup>, devant respecter la servitude de mixité sociale prévue au PLU.

La programmation des logements comprend des logements à accession libre, et 13 logements locatifs sociaux.

Les 13 logements sociaux représentent une surface de plancher (SDP) de 715,48 m<sup>2</sup> ;

Le local d'activité dédié à la Commune d'EZE représente une surface de plancher (SDP) de 58,80 m<sup>2</sup> ;

Conformément au Code de la Commande Publique, le **Réservataire** n'a pas procédé à un appel de manifestation d'intérêt de mise en concurrence auprès de groupements ou professionnels de l'immobilier sur le périmètre d'intervention, la présente acquisition envisagée entrant dans les cas d'exonération de cette exigence prévues par les dispositions de l'article R 2122-3 du Code de la Commande Publique, savoir :

- les logements sociaux, tant en nombre qu'au regard de la surface de plancher, sont minoritaires et indissociables de l'ensemble immobilier à construire ;
- la prestation de fourniture des logements sociaux ne peut être fournie que par le **Réservant**, opérateur économique déterminé, en charge de la construction de la totalité de l'ensemble immobilier.

Le **Réservataire** déclare en outre qu'il n'existe actuellement sur la Commune d'EZE aucune solution de remplacement raisonnable, pour la fourniture des logements sociaux, et que l'absence de concurrence ne résulte pas d'une restriction artificielle des caractéristiques du marché.

## 2. DEFINITIONS

Certains termes employés dans le corps du présent acte, commençant par une majuscule, répendent aux définitions suivantes :

006-210600599-20220920-DEL2022\_98-DE  
Reçu le 22/09/2022  
Publié le 22/09/2022 "Acte de Vente"

	désigne l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement qui constatera la réalisation du présent contrat de réservation.
"Biens"	désigne les biens et droits immobiliers de nature immobilière objet des présentes.
"Ensemble Immobilier"	désigne l'ensemble immobilier, ou l'immeuble, dont dépendent les Biens objet des présentes.
"Logement(s)"	désigne le ou les logements dépendant de l'Ensemble Immobilier objet des présentes considérés dans leur ensemble et constituant physiquement et dans la commune intention des Parties un tout indivisible, de sorte qu'aucune Partie ne pourra prétendre vouloir vendre ou acquérir seulement une partie des Biens ci-après désignés.
"Frais"	désigne les frais, taxes, droits et émoluments du présent acte et de l'acte de vente et ceux qui en seront la suite ou la conséquence. Ils ne comprennent pas les honoraires et frais des agents et des conseils respectifs des Parties, ni l'ensemble des frais liés à la mise en place d'un éventuel financement, à la charge de la partie intéressée.
"Jour(s)"	désigne tout jour calendaire, y compris les samedi, dimanche et jours fériés.
"Jour(s) Ouvré(s)"	désigne tout jour de la semaine, sauf un samedi, un dimanche et jour férié en France métropolitaine où les banques sont ouvertes à PARIS pour la journée entière pour des opérations de virements bancaires de la nature de celles requises par la vente. Si l'une quelconque des obligations des parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré et ne peut être exécutée ce jour-là, elle devra alors être exécutée le Jour Ouvré suivant, et si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des présentes doit être donné un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le Jour Ouvré suivant.
"Notice"	désigne la notice descriptive ci-après visée, établie conformément à l'arrêté du 10 mai 1968, définissant la consistance des constructions et ouvrages devant composer l'Ensemble Immobilier, ainsi que le genre et la qualité des matériaux et matériels qui seront utilisés, établie de façon commune et concertée entre les parties, ci-après demeurée annexée.
"Parties"	désigne ensemble le Réservant et le Réservataire
"Réservant"	désigne la société SCI MEDITERRANEE comparant de première part.
"Réservataire"	désigne la Commune d'EZE comparant de seconde part.

006-210600599-20220920-DEL2022\_98-DE  
Reçu le 22/09/2022  
Publié le 22/09/2022 "SHAB"

désigne la surface habitable des logements composant l'Ensemble Immobilier, telle que définie par les dispositions des alinéas 2 et 3 de l'article R.111-2 du Code de la construction et de l'habitation dont la teneur est ci-après littéralement rapportée :

*« La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.*

*Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R.111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. »*

**"Surface Utile"**

désigne la surface telle que définie par les dispositions de l'article R 331-10 du Code de la construction et de l'habitation :

*« Pour le calcul du montant de la subvention de l'Etat ou du prêt, des valeurs de base sont fixées par mètre carré de surface utile en construction neuve et en acquisition-amélioration.*

*La surface utile à prendre en compte est égale à la surface habitable du logement telle que définie à l'article R. 111-2 du présent code augmentée de la moitié de la surface des annexes dans les conditions fixées par arrêté du ministre du logement.*

*Ces valeurs de base sont fixées par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances. Elles sont actualisées au 1er janvier de chaque année en fonction de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction »*

**"Surface Annexe"**

Il résulte de l'article 1 de l'arrêté du 9 mai 1995 que pour la définition de la surface utile visée à l'article R. 331-10 et au 2° de l'article R. 353-16 du Code de la construction et de l'habitation, les surfaces annexes sont les surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre. Elles comprennent les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs extérieurs au logement, les celliers, les ressers, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias et les vérandas et dans la limite de 9 mètres carrés les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré.

**"Surface de plancher"**

désigne la surface d'une construction telle qu'elle est définie par l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme.

**"Terrain"**

désigne le terrain constituant l'assiette foncière de l'Ensemble Immobilier.

006-210600599-20220920-DEL2022\_98-DE  
Reçu le 22/09/2022  
Publié le 22/09/2022

Ces définitions ne sont pas limitatives ; d'autres définitions pouvant être ci-après convenues entre les Parties.

Préalablement à l'acte objet des présentes, il est exposé ce qui suit :

### **3. EXPOSE**

#### **3.1.1. Déclarations Générales**

Les **Parties** déclarent que les dispositions du présent contrat de réservation 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.

Sont ci-après littéralement rapportés les termes de l'article 1195 du Code civil : « *Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.*

*En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe. »*

Le **Réservant** devenu Vendeur déclare qu'il entend assumer en cas de réalisation de la vente, tous les risques liés à un changement de circonstances imprévisible et en conséquence assumer l'ensemble des risques liés à l'exécution de l'acte de vente qui s'ensuivra et notamment les risques liés à la construction de **l'Ensemble Immobilier**.

#### **3.1.2. Déclarations des Parties quant à leur capacité**

Les **Parties** et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment, chacune en ce qui la concerne :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.
- qu'elles n'ont jamais fait l'objet de poursuite pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens ;
- que leurs représentants sont régulièrement habilités à signer les présentes.
- que la signature et l'exécution du contrat de réservation et de l'Acte de Vente susceptible d'en résulter ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel elle est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés du contrat de réservation et/ou de la vente ; spécialement qu'en signant les présentes, elle ne contrevient à aucun engagement contracté par elle envers des tiers.

006-210600599-20220920-DEL2022\_98-DE

Reçu le 22/09/2022

Publié le 22/09/2022

De son côté, le représentant du **Réservataire** déclare avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes ainsi qu'il en a justifié au notaire soussigné par la production des pièces sus-indiquées, et atteste de l'inscription de la dépense engagée au budget de la commune.

### **3.1.3. Déclarations du Réservant quant au respect de ses obligations en matière de lutte contre la corruption, le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme**

Le **Réservant** déclare :

- se conformer aux exigences fixées par l'article 17 de la loi n° 2016-1691 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique ou, s'il n'y est pas assujéti, s'engage à mettre en œuvre les diligences d'usage en matière de prévention des actes de corruption, de trafic d'influence et de manquements de la probité,
- ne pas avoir consenti, recherché, cherché à obtenir ou accepté, et s'engage à ne pas consentir, rechercher, chercher à obtenir ou accepter, un avantage, quel que soit sa nature, en faveur ou de la part d'une personne lorsque cet avantage constitue une pratique illégale et relève de la corruption, directement ou indirectement,
- n'avoir jamais fait l'objet de poursuite pour des actes de corruption, de trafic d'influence et de manquements de la probité,
- se conformer aux obligations de vigilance et de prévention en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCB/FT) dans le cadre légal et réglementaire qui est le sien,
- n'avoir jamais fait l'objet de poursuites ou de déclarations pour des manquements à la réglementation en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCB/FT).

### **3.1.4. Portée du présent contrat de réservation**

Jusqu'à la signature de l'acte de vente, les relations entre les **Parties** seront régies, en ce qui concerne la vente de **l'Ensemble Immobilier**, par les stipulations du présent contrat de réservation.

Postérieurement à cette date, les relations entre les **Parties** seront régies, pour ledit **Ensemble Immobilier**, exclusivement par les stipulations de l'acte de vente.

L'acte de vente devra strictement se conformer aux stipulations et clauses du présent acte.

Dans le contrat de réservation, sauf si le contexte en requiert différemment :

- les titres attribués aux articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue,
- toute référence faite à un article ou à une annexe se comprend comme référence faite à un article du contrat de réservation ou une annexe, sauf précision contraire expresse.

Préalablement à la conclusion de l'acte de vente, il est donc proposé au **Réservataire** de conclure le présent contrat de réservation.

**CECI EXPOSE, il est passé au contrat de réservation objet des présentes.**

## **4. CONTRAT DE RESERVATION**

Aux termes du présent contrat de réservation, le **Réservant** s'oblige, vis-à-vis du **Réservataire**, à lui réserver et à lui offrir par préférence à tous autres, la vente en état futur d'achèvement conformément aux dispositions des articles L.261-1 et

006-210600599-20220920-DEL2022\_98-DE

Reçu le 22/09/2022

Publié le 22/09/2022

suiuants et R.261-1 et ~~Biens Immobiliers~~ ~~ci~~ ~~après~~ ~~désignés~~, dans le délai ci-après mentionné, que le **Réservant** se propose de réaliser sur un Terrain sis à EZE, 12 avenue de la Liberté.

## 5. DESIGNATION

### 5.1. Désignation de l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Biens

Le **Réservant** a l'intention d'édifier en une tranche, et de vendre en l'état futur d'achèvement, un ensemble immobilier à destination mixte, sis sur la Commune d'EZE (06360) 12 Avenue de la Liberté, devant comprendre :

- la construction de trois bâtiments de 37 logements avec deux sous-sol de stationnement et 2 commerces ;
- démolition totale avec conservation du pignon sud du bâtiment remarquable ;
- destination habitation et commerce ;
- d'une surface de plancher de 2328,13 M2.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
BC	234	12 Avenue de la Liberté	00 ha 18 a 13 ca

Un extrait de plan cadastral figurant les parcelles ci-dessus désignées est demeuré ci-annexé aux présentes.

#### **Rappel étant ici fait :**

-Que le Terrain ne constitue pas un lot de lotissement, n'est pas issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté par la personne publique ou privée chargée de l'aménagement et n'est pas issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine.

Que la description du Terrain ne résulte pas d'un bornage à ce jour mais que le **Réservant** s'engage à faire établir par le géomètre de son choix et à produire au plus tard à la réitération des présentes.

Une copie dudit bornage (procès-verbal et plan) signé des propriétaires riverains sera remis au **Réservataire** lors de la vente pour y être annexé.

La construction de l'ensemble immobilier se fera en une tranche et comprendra après achèvement :

- 3 bâtiments dénommés A, B et C élevés chacun sous sous-sol et trois étages,
- 37 logements comprenant 13 logements locatifs sociaux et 24 logements en accession libre,
- 81 places de stationnement véhicules, et 02 locaux deux roues,
- Le tout représentant une surface de plancher de 2.328,13 M2.

Plus particulièrement en ce qui concerne le Bâtiment A élevé sur sous-sol et R+3, celui-ci comprendra après achèvement :

- 13 logements locatifs sociaux,
- 01 local d'activité situé au rez-de-chaussée,
- 81 stationnements situés en sous-sol du bâtiment
- 01 local deux roues et le local OM situés en rez-de-chaussée du bâtiment
- les emplacements motos situés en sous-sol du bâtiment.

Ainsi que divers ouvrages communs à l'**Ensemble Immobilier** à savoir notamment une clôture, un local ordure ménagère, un poste transformateur, espaces verts, un local SRI, un local ménage, un bassin de rétention des eaux pluviales, une place de stationnement visiteur PMR en sous-sol.

006-210600599-20220920-DEL2022\_98-DE

Reçu le 22/09/2022

Publié le 22/09/2022

**ACCES**Le **Réservant**

Le **Réservant** déclare que l'accès piéton, véhicule et pompiers, depuis le domaine public, s'effectuera directement par la voie dénommée Avenue de la Liberté.

## 5.2. Désignation des Biens Réservés

Les Biens réservés en leur état futur d'achèvement consistent en :

Bâtiment A

Au deuxième sous-sol : 20 parkings numérotés 44 à 47 et 52 à 67 ; les parkings numéros 63 et 64 n'auront pas de portes ;

Au RDC, 1 local d'activité portant le numéro 01 ;

Au RDC, 1 local deux roues ;

Au RDC : cinq logements numérotés 27 à 31 (deux studios, un appartement de 3 pièces, deux appartements de 2 pièces) ;

Au R+1 : cinq logements numérotés 32 à 36 (deux studios, deux appartements de 3 pièces, un appartement de 2 pièces) ;

Au R+2 et R+3 : trois logements numérotés 37 à 39 (quatre appartements en duplex de 4 pièces).

Les Treize (13) logements et le local deux roues représentent **704,06 M2 SHAB** et **7,36 M2 de surface annexe** et **677,96 M2 de Surface Utile**, ainsi qu'il résulte du tableau des surfaces par Logement ci-dessous visé.

Le tableau des surfaces SHAB par Logement est demeuré ci-annexé.

Tel et ainsi que les **Biens** s'étendront, se poursuivront et comporteront, avec toutes leurs aisances, circonstances et dépendances, sans aucune exception, ni réserve.

Il est ici précisé par le **Réservant** que les **Biens** devant constituer des lots de copropriété, seront placés sous le régime de la copropriété conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965, et feront l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété, dont les quotes-parts des parties communes et charges, tant générales que spéciales, seront déterminées par un géomètre choisi par le **Réservant**.

Le projet d'état descriptif de division - règlement de copropriété, établi par le notaire chargé de sa rédaction, accompagné des plans établis par le géomètre, sera adressé au **Réservataire** préalablement à la réitération des présentes.

Le **Réservataire** aura un délai de TRENTE (30) Jours pour faire part de ses observations. Passé ce délai, il sera réputé avoir validé le projet qui lui aura été adressé.

En cas de méconnaissance par le **Réservant** de son engagement de consultation préalable du **Réservataire**, il s'expose à supporter les frais et honoraires afférents à l'établissement d'un acte rectificatif à l'état descriptif de division -règlement de copropriété afin de prendre en compte les observations du **Réservataire**.

## **6. DROIT DE PROPRIETE DU RESERVANT**

Acquisition de l'unité foncière suivant acte reçu par Maître Christine DAMIANO, Notaire à NICE, le 5 avril 2022, publié au service de la publicité foncière de NICE 1 le 20 avril 2022 volume 2022 P numéro 10020.

006-210600599-20220920-DEL2022\_98-DE  
Reçu le 22/09/2022  
Publié le 22/09/2022

## **7. AUTORISATION DE CONSTRUIRE**

Le **Réservant** déclare que l'ensemble des autorisations nécessaires à la réalisation de l'Ensemble Immobilier ont été sollicitées conformément à ce qui suit :

### **7.1. Permis de construire**

Le **Réservant** a d'ores et déjà obtenu le permis de construire autorisant l'édification du programme sus défini suivant arrêté délivré par la Mairie de EZE le 19 novembre 2021 sous le numéro PC 06059 21 S0006.

Il fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain, ainsi qu'il résulte de trois procès-verbaux de constat établis par actes extra-judiciaire de Maître Jean-Paul BARNEL huissier de justice au CANNET (06110) en date du 9 septembre, 9 octobre et 10 novembre 2020.

### **7.2. Affichage du Permis de construire**

Ce permis a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat établi par acte extra-judiciaire de Maître GALTIER huissier de justice à NICE en date du 20 novembre 2021, 7 décembre 2021, 20 décembre 2021 et 21 janvier 2022.

### **7.3. Recours gracieux**

Ce permis a fait l'objet d'un recours gracieux par l'ASSOCIATION DE DEFENSE DU SITE, DE LA NATURE, DE LA BAIE ET DE LA MER D'EZE adressé à Monsieur le Maire de la Commune d'EZE le 14 janvier 2022, aux motifs principaux suivants :

« (...) Nous estimons que le projet en l'état est de nature à altérer un espace paysager remarquable, et, que les incidences de cette construction ont été sous-évaluées notamment en raison de la proximité immédiate du site (à 300 et 100 mètres respectivement) de deux sites NATURA 2000 dits : « Corniche de la Riviera » et « Cap Ferrat ». Particulièrement concernant, mais invisible, est l'effet de détournement des aquifères naturels en construisant deux niveaux souterrains ;

« La vue depuis la route d'Eze Bord de Mer vers les collines, doit être soigneusement protégée (Les dégagements de vue ont pour objet la sauvegarde des vues panoramiques dans l'intérêt général DTA) (...)

« Nous constatons également à la lecture du dossier qu'aucun dispositif n'est envisagé en matière d'énergies renouvelables pour une gestion économe de la ressource, comme prévu pour toutes constructions nouvelles dans le PLU Métropolitain ;

« (...) Nous souhaiterions que l'arbre centenaire rare sur la Côte d'Azur « Oreopanax » (espèce tropicale) à l'angle sud-ouest du pignon sud puisse être conservé. Bien que cette espèce ne soit pas menacée elle n'en demeure pas moins rare sur la Riviera. Il serait également opportun de planter des arbres de hautes tiges comme le type bananier particulièrement adapté au microclimat d'Eze bord de Mer.

« (...) »

### **7.4. Accord transactionnel**

Suivant protocole d'accord transactionnel, dressé conformément aux dispositions des articles 2444 et suivants du Code civil, intervenu entre la société SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MEDITERRANEE et l'ASSOCIATION DE DEFENSE DU SITE, DE LA NATURE, DE LA BAIE ET DE LA MER D'EZE en date du 10 mars 2022, les parties sont convenues, notamment, par suite de contrepartie réciproque, ce qui suit par extrait :

006-210600599-20220920-DEL2022\_98-DE

Reçu le 22/09/2022

Publié le 22/09/2022

- *de renoncer de manière définitive à toutes actions et recours administratifs et civils devant les tribunaux de NICE concernant le permis numéroté PC 006 059 21 S0006 délivré par la mairie d'EZE le 19 novembre 2021 ;*
- *le requérant s'est également engagé irrévocablement à ne former aucune action ou instance tendant à l'annulation des éventuels arrêtés de permis de construire modificatifs et /ou arrêtés de transfert à venir sur le projet portant sur le terrain d'assiette objet du permis de construire numéro PC 006 059 21 S0006 du 19 novembre 2021 et/ou qui aurait pour but de faire suspendre la réalisation du projet ou de contester la construction en cours de réalisation ;*
- *le présent protocole est librement négocié entre les parties et constitue une transaction au sens de l'article 2044 et suivants du code civil. Les parties entendent donc soumettre le présent protocole à ces dispositions et en particulier à l'article 2052 aux termes duquel « la transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet » ;*
- *chaque partie s'engage à conserver le protocole et son contenu ainsi que toute information qui aurait pu être obtenue par elle dans le cadre de sa négociation et/ou de son exécution, strictement confidentiels et à ne pas divulguer ou laisser divulguer l'existence et/ou tout ou partie du protocole et/ou les informations qu'elle a obtenues sans l'approbation préalable et écrite de l'autre partie.*

Compte tenu de la clause de confidentialité et de non divulgation contenue dans ce protocole, celui-ci n'est pas annexé aux présentes.

Par suite du protocole transactionnel ci-dessus analysé, l'ASSOCIATION DE DEFENSE DU SITE, DE LA NATURE, DE LA BAIE ET DE LA MER D'EZE a déclaré se désister de son recours gracieux formé à l'encontre du permis de construire délivré le 19 novembre 2021, par lettre adressée à la Mairie d'EZE le 16 mars 2022, demeurée annexée aux présentes.

Lequel désistement a été accepté par Monsieur le Maire de la Commune d'EZE qui a classé le dossier sans suite, par lettre en acceptation de désistement en date du 17 mars 2022, demeurée annexée aux présentes.

#### **7.5. Certificat de non recours**

La société SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MEDITERRANEE a obtenu le certificat de non recours à l'encontre du permis de démolir et de construire sus-visé, justifiant que le permis de démolir et de construire n'a fait l'objet d'aucun recours contentieux ni procédure de retrait des services préfectoraux, ainsi qu'il en est justifié par un certificat de non recours délivré par la Mairie de EZE, le 15 mars 2022, dont copie est demeurée annexée aux présentes.

Copies du permis de construire, des procès-verbaux d'affichage et du certificat de non recours sont demeurées annexées aux présentes.

Le **Réservant** se réserve la faculté de déposer toute demande de permis de construire modificatif, et après agrément du **Réservataire** dans le cas où ces demandes porteraient sur les **Biens** présentement réservés.

#### **7.6. Archéologie préventive**

Le **Réservant** déclare qu'aucune mesure d'archéologie préventive n'est prescrite par le permis de construire de l'**Ensemble Immobilier** susvisé.

#### **7.7. Loi sur l'eau**

Le **Réservant** déclare que le projet de construction de l'**Ensemble**

006-210600599-20220920-DEL2022\_98-DE

Reçu le 22/09/2022

Publié le 22/09/2022

**Immobilier** n'est pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau, reprise aux articles L. 211-1 et suivants du Code de l'environnement.

## **8. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES BIENS**

Les **Biens** à édifier et à livrer par le **Réservant** devront l'être suivant les pièces, plans et documents, définissant la consistance et les caractéristiques techniques des ouvrages, suivants :

### **Bâtiment A**

- Plan de masse et environnant du 10 juin 2022
- Plan synoptique du 10 juin 2022
- Plan sous-sol R-2 du 10 juin 2022
- Plan sous-sol R-1 du 10 juin 2022
- Plan Rez-de-Chaussée du 10 janvier 2022
- Un plan du niveau RDC du 10 janvier 2022
- Un plan du niveau R+1 du 10 janvier 2022
- Un plan du niveau R+2 du 10 janvier 2022
- Un plan du niveau R+3 et combles du 10 janvier 2022
- Un plan de façade Est et Ouest du 10 janvier 2022
- Un plan de coupe et façade Nord et Sud du 10 janvier 2022
- Notice descriptive réglementaire LLS, conforme à l'arrêté du 10 mai 1968 en date du 12 janvier 2022
- Notice descriptive réglementaire locaux d'activité, conforme à l'arrêté du 10 mai 1968 en date du 19 janvier 2022.

### **En ce qui concerne les lots réservés**

- Plan du sous-sol R-2 du 6 mai 2022, matérialisant sous teinte rose les emplacements de parkings réservés aux présentes mais non côtés ;
- Dix sept plans individuels côtés, à l'exception du plan local activité non côté, figurant le local d'activité et les logements réservés aux présentes du 6 mai 2022 pour le local, du 16 juillet 2022 pour les logements n°27 à 36, et du 27 juillet 2022 pour les logements n°37 à 39, et contenant les surfaces de chacune des pièces et dégagements (y compris salles de bain, WC, couloirs, dégagements),
- Le local deux roues étant figuré sur le plan du rez-de-chaussée.

**Les plans de vente du local d'activité et des stationnement contenant avec précision les côtes utiles et surfaces de chacune des pièces et emplacement de stationnement/garages, conformément à l'article R.261-13 du CCH, seront établis par le Réservant et remis au Réservataire avant réitération des présentes**

Sont demeurés annexés aux présentes les plans sus-énoncées et les notices descriptives.

Le **Réservataire** reconnaît avoir reçu une copie de ces documents et en avoir pris connaissance.

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés pour l'édification de **l'Ensemble Immobilier**, ainsi que leur mode d'utilisation, sont précisés dans la Notice susvisée.

En cas de contradiction entre les pièces techniques :

Les plans de vente prévaudront pour la distribution et les cotes des logements et stationnements ;

Les plans de niveaux prévaudront pour la distribution et les cotes des parties communes ;

Et la Notice prévaudra pour le genre et la qualité des prestations, des matériaux et des équipements à installer.

006-210600599-20220920-DEL2022\_98-DE  
Reçu le 22/09/2022  
Publié le 22/09/2022

## 9. PRIX

### 9.1. Prix de vente

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix ferme, définitif et non révisable de :

**Pour les logements :**

**Deux Mille Huit Cent Euros Hors Taxe (2.800,00 € HT) par mètre carré de SHAB.**

Compte tenu de la surface habitable prévisionnelle annoncée à 704,06 M2, le prix de vente s'établira à **UN MILLION NEUF CENT SOIXANTE ET ONZE MILLE TROIS CENT SOIXANTE HUIT EUROS HORS TAXES (1.971.368,00 € HT).**

**Pour le local d'activité :**

**Deux Mille Deux Cents Euros HORS TAXE (2.200,00 € HT) par mètre carré de SHAB.**

Compte tenu de la surface prévisionnelle annoncée à 58,80 M2, le prix de vente s'établira à **CENT VINGT NEUF MILLE TROIS CENT SOIXANTE EUROS HORS TAXES (129.360,00 € HT).**

**Pour les parkings :**

Au prix unitaire de Quinze Mille Huit Cent Trente Trois Euros Hors Taxe (15.833,00 € HT).

Pour les 20 parkings, le prix de vente s'établira à **TROIS CENT SEIZE MILLE SIX CENT SOIXANTE EUROS (316.660,00 € HT).**

**De sorte que le prix principal, TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE INCLUSE, est fixé à DEUX MILLIONS NEUF CENT MILLE HUIT CENT SOIXANTE CINQ EUROS SOIXANTE CENTIMES (2.900.865,60 € TTC), s'appliquant :**

- Au prix hors taxe de : DEUX MILLIONS QUATRE CENT DIX SEPT MILLE TROIS CENT QUATRE VINGT HUIT EUROS (2.417.388,00 €),
- A la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux de 20 % de : QUATRE CENT QUATRE VINGT TROIS MILLE QUATRE CENT SOIXANTE DIX SEPT EUROS SOIXANTE CENTIMES (483.477,60 €).

Le prix ne sera pas actualisé, modifié, ni amendé. Afin d'éviter toute confusion, toute augmentation du coût des matériaux ou de la main-d'œuvre, de l'équipement ou des machines n'entraînera aucun changement du prix.

Toutefois un ajustement du prix sera effectué en cas de différence des surfaces SHAB telles qu'indiquées aux présentes et celles qui seront notifiées par le **Réservant** au **Réservataire** pour la signature de l'acte de vente en fonction du prix du M2 de SHAB tel que défini ci-dessus. L'écart de surface SHAB ne pourra être supérieur à la hausse ou à la baisse de plus ou moins **un (1) %** sauf accord exprès du **Réservataire** et dans la mesure où cela sera conforme aux autorisations d'urbanisme obtenues.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation du taux de la T.V.A. ou de l'incidence créée par toute autre taxe ou contribution, non liée au permis de construire et ses éventuels modificatifs, que cette variation intervienne avant la date prévue pour la signature de l'acte authentique ou après celle-ci mais avant le dernier appel de fonds exigible, le prix toutes taxes comprises ci-dessus sera majoré ou minoré de l'incidence de cette modification (applicable aux appels de fonds postérieurs à l'entrée en vigueur de la disposition légale modificative) ; ladite modification faisant le profit ou la perte exclusive du **Réservataire**.

Le prix ci-dessus ne tient pas compte :

- des frais de vente (y compris des frais de publicité foncière et les frais

006-210600599-20220920-DEL2022\_98-DE

Reçu le 22/09/2022

Publié le 22/09/2022

d'établissement de l'état descriptif de division et règlement de copropriété / état descriptif de division calculé au prorata des tantièmes s'il y a lieu) à la charge du **Réservataire**,

- s'il y a lieu des frais liés au financement du **Réservataire**, à la charge de celui-ci,
- des frais des éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs par rapport aux prévisions du présent contrat et de ses annexes, qui pourraient être le cas échéant demandés par le **Réservataire** et qui auraient été acceptés par le **Réservant**.

## 9.2. Paiement du prix

Le prix toutes taxes comprises ci-dessus sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux aux échéances ci-après :

Stade	Echéance (en % du prix TTC)	Echéance cumulée
A la signature de l'acte de vente, remise de la déclaration d'ouverture de chantier et attestation de démarrage effectif des travaux établie par le Maître d'œuvre	5 %	5 %
Terrassement en cours	15 %	20 %
A l'achèvement des fondations	15 %	35 %
A l'achèvement du plancher haut du rez-de-chaussée	15 %	50 %
A l'achèvement du plancher haut du premier étage	15 %	65 %
A la mise hors d'eau/hors d'air	5 %	70 %
A l'achèvement du cloisonnement	15 %	85 %
A l'achèvement de l'immeuble (au sens de l'article R 261-1 du CCH)	10 %	95 %
A la livraison de l'immeuble	3 %	98 %
A la levée des réserves constatées à la livraison	1 %	99 %
A la levée des désordres notifiés dans le cadre de la GPA (garantie de parfait achèvement)	0,5 %	99,5 %
A la justification de la non contestation de la conformité des travaux avec le permis de construire (dans les conditions stipulées sous l'article « CONFORMITE ADMINISTRATIVE DES BIENS RESERVES)	0,5 %	100 %

Le **Réservant** actualisera les dates prévisionnelles ci-dessus envisagées préalablement à l'acte de vente.

Étant précisé que ces pourcentages ne sont pas supérieurs aux maximums fixés par l'article R.261-14 du Code de la construction et de l'habitation.

La réalisation de chacun des événements dont dépend l'exigibilité des fractions du prix stipulées payables en fonction de l'échéancier visé ci-dessus sera justifiée de la manière suivante, savoir :

006-210600599-20220920-DEL2022\_98-DE  
Reçu le 22/09/2022  
Publié le 22/09/2022

- Pour les échéances de travaux : sur production d'une attestation d'avancement des travaux établie par le maître d'oeuvre.

- Pour l'échéance livraison : sur signature du procès-verbal de livraison et de remise des clés et sur production des documents figurant à l'annexe « **Documents à remettre avant la livraison et documents à remettre au plus tard à l'échéance de la livraison et remise des clés** » visée à l'article « Documents à remettre par le Réserveur au Réserveur » ci-dessous.

- Pour l'échéance de levée des réserves : sur signature du procès-verbal de levée des réserves et sur production des documents figurant à l'annexe « **Documents à remettre plus tard à la levée des réserves** » visée à l'article « Documents à remettre par le Réserveur au Réserveur » ci-dessous.

- Pour l'échéance de non contestation de la conformité : sur transmission de la copie de l'attestation de non contestation de la conformité visée à l'article R462-10 du Code de l'urbanisme et sur production des documents figurant à l'annexe « **Documents à remettre au plus tard à l'obtention de l'attestation de non contestation de conformité** » visée à l'article « Documents à remettre par le Réserveur au Réserveur » ci-dessous.

### **9.3. Modalité du paiement du prix**

Le paiement doit intervenir, conformément aux dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux.

**En ce qui concerne la partie du prix exigible au moment de la signature de l'acte authentique de vente en état futur d'achèvement**, conformément aux dispositions de l'article L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales, le **Réserveur** sera requis de faire effectuer le paiement de la partie du prix exigible entre les mains du notaire soussigné, à charge pour celui-ci, s'il y a lieu, de procéder sous sa responsabilité à la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever le **BIEN**.

Le comptable public étant déchargé de toute responsabilité par ce mode de paiement, le **Réserveur** s'obligera à faire émettre le mandat nécessaire pour que celui-ci ait lieu entre les mains du notaire soussigné.

Le règlement ainsi effectué libérera le **Réserveur** à due concurrence.

En raison de ce que la remise des fonds sera ainsi effectuée au notaire soussigné, la présentation au comptable public d'un état des inscriptions hypothécaires délivré sur formalités ne sera pas nécessaire.

### **En ce qui concerne les autres tranches de prix**

Le **Réserveur** devra notifier, par lettre recommandée avec accusé de réception, au **Réserveur** la réalisation de chacun des événements ci-dessus dont dépend l'exigibilité de la fraction du prix stipulée payable à terme, dûment justifiée conformément à l'article ci-dessus « Paiement du prix ».

**Ces notifications devront être envoyées à XXX.**

Ces notifications seront des conditions déterminantes pour le paiement de chaque fraction du prix.

Tous les versements seront effectués par virement administratif et le **Réserveur** devra procéder à l'émission du mandat de paiement auprès de la Trésorerie.

006-210600599-20220920-DEL2022\_98-DE

Reçu le 22/09/2022

Publié le 22/09/2022

Chacune de ces fractions devra être payée par virement dans les TRENTE (30) Jours Ouvrés de réception de la notification correspondante, sauf en ce qui concerne l'échéance de « Livraison » qui devra être payée par virement à la livraison selon les modalités ci-après définies, contre remise des clés et sur production des documents figurant à l'annexe « Documents à fournir par le promoteur » susvisée, et ce, sous réserve que l'appel de fonds correspondant à cette échéance ait été adressé au **Réservataire** en même temps que la convocation pour la mise à disposition des biens vendus visée, ainsi qu'il est dit plus amplement sous l'article « Constatation de l'achèvement – Livraison - Levée des réserves ».

L'ordre de virement sera notifié par le **Réservataire** au **Réservant** en la personne de :

Madame Elodie MORDELET dont les coordonnées sont les suivantes :

- Fonction : Comptable
- Adresse : 22 Rue de Bellevue – 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
- N° de téléphone : 01.48.25.46.25
- Adresse électronique : e.mordelet@promogim.fr

Les modalités d'exécution du virement de l'échéance « Livraison » permettant d'assurer un mouvement réel des fonds sur le compte ouvert au nom du **Réservant** concomitamment à la remise des clés sont les suivantes (« J » étant le jour prévu pour le procès-verbal de livraison) :

- . J-1 (jour ouvré) : visite des **Biens**, collecte des documents et signature d'un procès-verbal de pré-livraison,
- . J-3 (jour ouvré) : ordre de virement effectué par le **Réservataire** devenu Acquéreur au profit du Réservant devenu Vendeur,
- . Jour J : réception des fonds par le **Réservant** devenu Vendeur, remise des clés et signature du procès-verbal de livraison auquel est annexé le procès-verbal de pré-livraison.

Ces paiements pour être libératoires devront être versés au crédit du compte centralisateur ouvert au nom du Réservant sous les références suivantes qui seront communiquées préalablement à la signature de l'Acte de Vente.

#### **9.4. Pénalités de retard**

Toute somme formant partie du prix qui ne serait pas payée à son exacte échéance serait passible, après mise en demeure restée infructueuse dans un délai de HUIT (8) Jours suivant sa réception, d'une pénalité de UN POUR CENT (1%) par mois de retard calculé prorata temporis.

Cette pénalité deviendrait exigible le premier jour de chaque mois de retard. Son versement ne vaudrait pas, de la part du Réservant, accord de délai de règlement.

#### **9.5. Hypothèque légale du vendeur – Action résolutoire**

Compte tenu de la qualité du **Réservataire**, le **Réservant** dispensera le notaire soussigné de prendre à son profit l'hypothèque légale de vendeur, se réservant la possibilité de requérir cette inscription ultérieurement.

Le notaire soussigné a informé le **Réservant**, qui le reconnaît, de l'obligation de prendre cette inscription dans le délai d'un mois de l'acte authentique de vente sous peine de voir cette garantie dégénérer en hypothèque, et de l'absence de sûreté réelle quant au paiement du solde du prix.

#### **9.6. Documents à remettre par le Réservant au Réservataire**

Le **Réservant** remettra au **Réservataire** selon les stades d'avancement des travaux, tels que visés ci-après, les documents figurant à l'annexe « **Documents à**

006-210600599-20220920-DEL2022\_98-DE

Reçu le 22/09/2022

Publié le 22/09/2022

fournir par le promoteur », à savoir :

- **Six (6) mois avant la livraison** : les documents listés à ladite annexe
- **Trois (3) mois avant la livraison** : les documents listés à ladite annexe
- **Au plus tard à la livraison et remise des clés** : les documents listés à ladite annexe dont la remise conditionne le paiement de l'échéance de prix due par le Réserveataire au stade « livraison »
- **Au plus tard à la levée des réserves** : les documents listés à ladite annexe dont la remise conditionne le paiement de l'échéance de prix due par le Réserveataire au stade « levée des réserves »
- **Au plus tard à l'obtention de l'attestation de non contestation de conformité** : les documents listés à ladite annexe dont la remise conditionne le paiement de l'échéance de prix due par le Réserveataire au stade « non contestation de la conformité »
- **Au plus tard dans l'année de livraison** (avant la fin de la Garantie de Parfait Achèvement) : les documents listés à ladite annexe

La liste des documents à fournir par le promoteur est demeuré annexée aux présentes.

## 10. PROPRIETE - JOUISSANCE

Si la vente se réalise, le **Réserveataire** deviendra propriétaire des **Biens** et des ouvrages alors existants, à compter du jour de la signature de l'acte de vente, ainsi que des quote-parts des parties communes s'y rattachant.

Le **Réserveataire** deviendra propriétaire des ouvrages à venir par voie d'accession, au fur et à mesure de leur exécution.

Il en aura la jouissance dès la livraison, après l'achèvement des travaux, au jour de la mise à disposition par la prise de possession dans les conditions ci-après définies.

Le **Réserveataire** ne pourra exiger d'entrer en jouissance qu'après avoir signé le procès-verbal de livraison prévu ci-après et après avoir réglé au **Réserveant** toutes les sommes qui lui seront dues à cette époque au titre du présent contrat et des éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs commandés par le **Réserveataire** et acceptés par le **Réserveant**.

Néanmoins, le **Réserveant** autorisera sous réserve du respect des droits d'auteurs dès la signature de l'acte de vente, le **Réserveataire** et son mandataire, à utiliser et à communiquer les perspectives, plans de situations, plan de masse, plans de logements et plus généralement les documents commerciaux établis et fournis par lui-même à des fins de communication auprès du public.

## 11. MODALITES DE CONSTRUCTION DES BIENS

La vente aura lieu conformément à l'article 1601-3 du Code civil, et sous les charges et conditions suivantes.

- Le **Réserveant** s'obligera :
- à achever la construction de l'**Ensemble Immobilier** et à l'aménagement des éléments d'équipements communs,
  - à livrer ledit **Ensemble Immobilier**.

006-210600599-20220920-DEL2022\_98-DE

Reçu le 22/09/2022

Publié le 22/09/2022

### 11.1. Conditions de réalisation des travaux et modifications

Le **Réservant** s'obligera à poursuivre la construction de l'**Ensemble Immobilier** et à l'achever dans le délai ci-après fixé, conformément à la Notice et aux plans et documents définis sous l'article « Caractéristiques techniques des Biens » ci-dessus, ainsi qu'à l'arrêté de permis de construire et ses éventuels modificatifs obtenus par le **Réservant**.

Le **Réservant** s'oblige à faire réaliser l'**Ensemble Immobilier** en conformité avec les stipulations du présent contrat, les règles de l'art, les normes techniques et notamment les DTU (documents techniques unifiés), ainsi qu'avec l'ensemble des lois et règlements, notamment les prescriptions de sécurité, la législation du travail, les préconisations du permis de construire et de ses éventuels permis de construire modificatifs, et d'une façon générale, celles de toutes autorités administratives concernées par le projet, et, plus généralement, les lois et règlements en vigueur et applicables à la construction l'**Ensemble Immobilier** compte tenu de la date et du contenu des demandes de permis de construire et des modificatifs éventuels.

Il s'oblige en outre à faire réaliser l'**Ensemble Immobilier** dans les conditions permettant l'utilisation de ceux-ci par le **Réservataire** conformément à la destination et dans les termes et conditions des présentes.

Le **Réservant** pourra, au cas où la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels s'avèreraient difficiles ou susceptibles de provoquer des désordres, les remplacer par d'autres similaires, de qualité au moins équivalente ; cette équivalence devra être attestée par un écrit du maître d'œuvre.

Le **Réservant** ne pourra apporter à l'**Ensemble Immobilier** en cours de construction aucune modification remettant en cause l'économie générale du projet de construction sans avoir obtenu préalablement et par écrit l'accord du **Réservataire**.

Le **Réservant** pourra également améliorer la qualité ou la présentation de tout ou partie de la construction sous la condition que le **Réservataire** en soit informé 15 Jours avant leur mise en œuvre.

### 11.2. Superficie – Tolérances de construction

#### 11.2.1. Tolérances relatives aux surfaces des appartements

Il est expressément convenu entre les Parties que des différences de **DEUX POUR CENT (2%)** en moins de la surface habitable globale et de **TROIS POUR CENT (3%)** en moins de la surface habitable par Logements seront tenues pour admissibles et ne pourront motiver aucune réclamation. Par ailleurs, et tant que ces limites sont respectées, les variations des cotes de chaque pièce n'excédant pas 5 % seront admises.

Etant ici précisé que la réduction de prix pour dépassement du seuil de tolérance global de 2% et la réduction de prix pour dépassement du seuil de tolérance par appartement de 3 % ne peuvent se cumuler, le **Réservataire** ne pouvant demander deux fois la réduction du prix pour les mêmes surfaces manquantes.

Le montant de la réduction de prix sera égal au montant le plus élevé du résultat de chacun de ces deux calculs.

Au-delà il y aura lieu de réduire le prix proportionnellement à la différence de surface habitable excédant les seuils de tolérance ci-dessus fixés sur la base du prix Toutes Taxes Comprises du mètre carré de surface habitable soit TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE EUROS (3.360,00 €) pour les logements et DEUX MILLE SIX CENT QUARANTE EUROS (2.640,00€) pour le local d'activité.

006-210600599-20220920-DEL2022\_98-DE  
Reçu le 22/09/2022  
Publié le 22/09/2022

### 11.2.2 Tolérances relatives aux surfaces des annexes

Il est convenu en ce qui concerne les surfaces constituant des annexes aux appartements (tels que balcons, terrasses à usage privatif), qu'en cas de déficit de ces surfaces annexes au-delà d'un seuil de tolérance de **DIX POUR CENT (10%)** des annexes d'un logement ou de **SEPT POUR CENT (7%)** de la totalité des surfaces annexes des **Biens**, il sera dû par le **Réservant** au **Réservataire** une indemnité forfaitaire et définitive calculée sur la base de **VINGT POUR CENT (20%)** du prix moyen Toutes Taxes Comprises du mètre carré de surface habitable, soit sur la somme de 672,00 € par mètre carré de surface d'annexe manquant pour les logements.

Le **Réservant** s'engage à faire établir :

- un relevé des surfaces par un géomètre expert qu'il transmettra au **Réservataire SIX (6) MOIS** avant la livraison,
- Et les plans mis à jour en format PDF, qu'il transmettra au **Réservataire TROIS (3) MOIS** avant la livraison.

Toute augmentation de superficie n'entraînera aucune augmentation de prix.

En cas de dépassement de la tolérance, l'indemnité sera à verser par le **Réservant** préalablement à la livraison.

En ce qui concerne les emplacements de stationnement, ceux-ci seront livrés conformément aux plans cotés annexés aux présentes.

Les emplacements de stationnement devront présenter en outre une hauteur sous plafond minimum de 2 mètres sous obstacles, sauf toutefois en fond d'emplacement et à condition que l'usage des emplacements de stationnement ne s'en trouve pas affecté.

En tout état de cause, les emplacements de stationnements devront a-minima nécessairement respecter les réglementations en vigueur, en ce compris les documents d'urbanisme applicables.

### 11.3. Travaux modificatifs ou complémentaires

Dans le cas où le **Réservataire**, postérieurement à la signature de l'acte de vente et avant l'achèvement des travaux, désirerait que des modifications soient apportées ou que des travaux supplémentaires soient exécutés, il devra s'adresser au **Réservant** qui appréciera avec le maître d'œuvre ayant la direction des travaux, si les modifications demandées sont réalisables, sans mettre obstacle à la délivrance de l'attestation de non contestation de conformité.

Le **Réservant** soumettra au **Réservataire** le prix de ces travaux, ses modalités de paiement et le cas échéant la prolongation du délai d'exécution.

En cas d'acceptation, ces travaux ne seront entrepris qu'après réception par le **Réservant** d'un ordre écrit du **Réservataire** acceptant l'ensemble des conditions fixées dans le devis et notamment leur nature précise, leurs échéances, leurs prix et leurs modalités de paiement.

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

Enfin, l'acceptation de devis par le **Réservataire** n'emportera pas pour ce dernier le droit d'accéder au chantier, toute visite de ce dernier ne pouvant avoir lieu qu'avec l'accompagnement du **Réservant** et sur rendez-vous.

006-210600599-20220920-DEL2022\_98-DE  
Reçu le 22/09/2022  
Publié le 22/09/2022

Par suite de l'exécution des travaux modificatifs ou supplémentaires susvisés, le délai de livraison pourra le cas échéant se trouver annulé et éventuellement remplacé par celui arrêté entre le **Réservant** et le **Réservataire** lors de la commande.

#### **11.4. Dossier d'intervention sur l'ouvrage**

Pour l'application de l'article R.4532-97 du Code du Travail, le **Réservant** déclare que l'**Ensemble Immobilier** sera édifié dans le cadre d'une opération de construction entrant dans le champ d'application de la loi numéro 93-1418 du 31 décembre 1993.

Un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage, tel que visé par l'article L.4532-16 du Code du Travail, sera remis par le coordonnateur au **Réservant**. Un exemplaire de ce dossier sera déposé au rang des minutes du Notaire soussigné et un autre exemplaire sera remis au Réservataire.

#### **11.5. Qualité environnementale des Logements**

Le **Réservant** s'engage à respecter les lois et règlements relatifs aux normes thermiques, acoustiques et environnementales de la **Règlementation Thermique 2012 sans dérogation**.

#### **11.6. Diagnostics de Performance Energétique**

Le **Réservant** s'oblige à remettre au **Réservataire** les Diagnostics de Performance Energétique provisoires portant sur chacun des Logements TROIS (3) mois avant la livraison et les Diagnostics de Performance Energétique définitifs au plus tard le jour de la livraison.

#### **11.7. Qualités et pouvoirs conférés au Réservant**

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

##### **11.7.1. Conservation par le Réservant de la qualité de Maître de l'Ouvrage**

Postérieurement à l'acte de vente, le **Réservant** conservera la qualité de Maître d'Ouvrage vis à vis des architectes, entrepreneurs, autres techniciens et hommes de l'art et vis à vis de toutes administrations ou services concernés et d'une manière générale, vis à vis des tiers.

En conséquence, le **Réservant** aura seul qualité tant pour donner des instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués.

Le **Réservant** s'interdira toutefois de se prévaloir de cette situation et de cette qualité pour ordonner des modifications aux plans ainsi qu'aux devis descriptifs qui remettraient en cause la consistance du projet.

Le **Réservataire** ne pourra s'immiscer dans les opérations de construction à la charge du **Réservant** et se prévaloir de cette situation et de cette qualité pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs.

##### **11.7.2. Pouvoirs pour passer les conventions nécessaires à l'édification des Biens et à leur mise en état d'habitabilité**

Le **Réservant** disposera du pouvoir de passer les conventions nécessaires à la construction de l'**Ensemble Immobilier** et de sa mise en état d'habitabilité.

006-210600599-20220920-DEL2022\_98-DE

Reçu le 22/09/2022

Publié le 22/09/2022

Le **Réservataire** du seul fait de la signature de l'acte de vente constituera le **Réservant** pour son mandataire exclusif à l'effet de passer les conventions qui sont indispensables à la construction de l'**Ensemble Immobilier** sus désigné et confère au **Réservant** d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes, qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire des **Biens**, et pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme,
- pour assurer la desserte des **Biens** et leur raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics.

Le **Réservant** aura tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes acquisitions de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, de terrains, et d'une manière générale, pour effectuer toutes acquisitions quel qu'en soit l'objet ou la forme qui seront nécessaires ou utiles soit à la réalisation des **Biens** projetés, soit à leur desserte.

Le **Réservant** aura tous pouvoirs pour demander tout permis de construire modificatif qui n'affecterait pas la consistance des **Biens**, à charge d'en informer le **Réservataire**. En outre, le **Réservant** ne pourra, dans l'exercice de cette faculté, porter atteinte à la consistance des **Biens**, sauf accord exprès du **Réservataire**.

Les pouvoirs résultant du présent paragraphe sont conférés au **Réservant** en contrepartie des engagements contractés envers le **Réservataire**. En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables.

Ils expireront UN (1) an après la délivrance de l'attestation de non contestation de conformité.

Le **Réservant** devra en rendre compte au **Réservataire** conformément à l'article 1993 du Code civil. Toutefois, les sommes qui pourraient être payées à des tiers pour l'achat de servitudes, de mitoyennetés, de droits de passage, de droits de vues ou de terrains, seront supportées par le **Réservant** sans augmentation du prix de la vente.

Aucun acte de disposition ne pourra être effectué par le **Réservant** sans l'accord du **Réservataire**.

Préalablement à la constitution de toutes nouvelles servitudes, le **Réservant** notifiera au **Réservataire** les projets et plans de servitudes pour obtenir son accord, sauf accord préalable du **Réservataire**.

Pour l'application de cette clause, le **Réservant** devra transmettre les projets d'acte au **Réservataire** qui aura un délai de QUINZE (15) JOURS pour émettre ses observations. Passé ce délai, le silence du **Réservataire** vaudra accord.

Il sera également toujours possible pour le vendeur de modifier le passage des gaines, canalisations et réseaux divers et de réaliser certaines adaptations techniques sous réserve de ne pas porter atteinte à la destination des locaux ni aux conditions d'usage des **Biens** vendus.

#### 11.8. Visite du chantier

Nonobstant ce qui est énoncé ci-dessus, il est convenu que le **Réservataire** ou son mandataire pourra accéder au chantier, en présence du **Réservant** ou de son mandataire et sur rendez-vous.

#### 11.9. Logement témoin

Le **Réservant** devra réaliser un logement témoin technique au plus tard SIX (6) mois avant la date de livraison aux fins de permettre au **Réservataire** de s'assurer de la mise en œuvre des prestations définies dans la Notice et un appartement avec

006-210600599-20220920-DEL2022\_98-DE

Reçu le 22/09/2022

Publié le 22/09/2022

finitions intérieures au moins QUATRE (4) mois avant la livraison. Le logement témoin sera choisi d'un commun accord avec le Réservataire au début de chantier.

Il est précisé que le **Réservataire** aura un délai de UN (1) mois pour valider les divers coloris et prestations de finition à compter de la réception du courrier adressé par le **Réservant** à ce sujet. Passé ce délai de UN (1) MOIS, tout retard dans la validation entraînera d'un temps égal le report de la livraison, au titre des causes légitimes de suspension des délais figurant à l'article 12.2 des présentes.

Afin de permettre au **Réservataire** de faire visiter à des futurs locataires le logement témoin, il sera défini d'un commun accord entre les parties un planning de journées « portes ouvertes ». En tout état de cause le **Réservataire** devra fournir au **Réservant** une attestation d'assurance afin de décharger le **Réservant** de toute responsabilité.

## **12. ACHEVEMENT ET LIVRAISON DES BIENS**

### **12.1. Définition de l'achèvement**

Les Parties déclarent qu'elles entendent s'en rapporter pour la notion d'achèvement aux dispositions de l'article R.261-1 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :

#### Article R.261-1 :

*« 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. »*

Cette obligation d'achever comportera pour le **Réservant** celle d'obtenir, le moment venu, l'attestation de non contestation de conformité prévu par l'article R 462-10 du Code de l'Urbanisme.

Le **Réservant** s'oblige à achever l'**Ensemble Immobilier** conformément à la Notice, aux plans ci-annexés ainsi qu'à l'arrêté de permis de construire et ses éventuels modificatifs obtenus par le **Réservant**.

Il est rappelé que conformément à l'article R 261-24 modifié par le Décret n°2016-359 du 25 mars 2016 : « 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 ».

### **12.2. Date prévisionnelle de livraison**

Le **Réservant** devra mener les travaux de telle sorte que l'**Ensemble Immobilier** soit achevé et livré au plus tard dans les **24 mois de la réitération des présentes**.

006-210600599-20220920-DEL2022\_98-DE  
Reçu le 22/09/2022  
Publié le 22/09/2022

La loi, sauf si l'absence de survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison ayant une incidence sur les travaux, cette incidence ainsi que le décompte des jours de retard devant être justifiées par une attestation motivée du maître d'œuvre d'exécution de l'opération.

Compte tenu des contraintes de mise en location des Logements par le **Réservataire**, la connaissance de la date prévisionnelle de livraison, six (6) mois avant la livraison effective, constitue une information essentielle pour le **Réservataire**.

Par suite les Parties conviennent que :

(i) la livraison effective ne pourra intervenir entre le 1er décembre et le 15 janvier.

Si la date de livraison était reportée de ce fait, les pénalités de retard ne seraient pas exigibles pendant cette période

(ii) le **Réservant** devra informer le **Réservataire** de la date effective de la livraison selon les modalités suivantes :

- six (6) mois avant la date effective de livraison, le **Réservant** précisera par lettre recommandée avec avis de réception au **Réservataire** le mois de la livraison.
- trois (3) mois avant la date effective de livraison, le **Réservant** précisera par lettre recommandée avec avis de réception la semaine de la livraison,
- et ainsi qu'il est dit à l'article « Constatation de l'achèvement - Livraison- Levée des réserves » ci-dessous la constatation de la livraison par le **Réservataire** interviendra avec un préavis de trente-cinq (35) jours minimum

Le **Réservataire** pourra refuser de prendre livraison si les délais ci-dessus ne sont pas respectés, la date de livraison sera alors reportée d'autant pour permettre au **Réservataire** d'avoir un préavis suffisant ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Par ailleurs, si la date prévisionnelle de livraison mentionnée dans l'Acte de Vente était avancée, cette nouvelle date sera celle prise en compte pour le point de départ des pénalités de retard figurant à l'article « Pénalités de retard » ci-dessous.

Pour l'application du délai de livraison ci-dessus fixé, seront exclusivement considérées comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison :

- Les jours d'intempéries au sens de la réglementation du travail dans les chantiers dûment constatés par un certificat du Maître d'œuvre de réalisation auquel les parties conviennent de se rapporter à cet égard ;
- La grève, qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes ou complémentaire ou à ses fournisseurs ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier, y compris sous-traitante ;
- La faillite, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire, le dépôt de bilan, la déconfiture ou l'abandon de chantier des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, y compris sous-traitante, des bureaux d'études, maîtres d'œuvre, et la résiliation d'un marché de travaux aux torts d'une entreprise ; le report de livraison généré par ces événements ne pourra pas excéder **QUATRE-VINGT-DIX (90) JOURS** ;
- Les injonctions administratives ou judiciaires de ne pas commencer, de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que celles-ci ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au **Réservant** ;
- La découverte de vestiges archéologiques ;

006-210600599-20220920-DEL2022\_98-DE  
Reçu le 22/09/2022  
Publié le 22/09/2022

Les troubles résultant d'hostilités, attentats, mouvements de rue, cataclysmes ;

- Les accidents de chantier, sauf fait imputable au **Réservant**. Ce report de délai généré par ces évènements ne pourra pas excéder **SOIXANTE (60) JOURS** ;
- Les retards dans la délivrance par les administrations compétentes des autorisations préalables à la réalisation du chantier, sauf si le **Réservant** en est à l'origine. Le report de délai généré par ces évènements ne pourra pas excéder **SOIXANTE (60) JOURS** ;
- Les incendies ;
- Le retard pris par le **Réservataire** pour le choix des divers coloris et prestations de finition, excèdent le délai de **TRENTE (30) JOURS** visé au paragraphe MODALITES DE CONSTRUCTION. Le délai court à compter de la date à laquelle le Vendeur aura invité le **Réservataire** à faire ses choix ;
- Les retards dans la mise à disposition par les organismes concessionnaires des différents fluides sauf fait imputable au **Réservant**. Ce report de délai généré par ces évènements ne pourra pas excéder **SOIXANTE (60) JOURS** ;
- Les retards résultant d'épidémies ou pandémies rendant impossible la poursuite du chantier dans des conditions normales.
- les retards provenant de la découverte fortuite, après le démarrage des travaux, d'anomalies du sous-sol (telle que la présence de pollution, de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découvertes 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.

Etant ici précisé, pour l'application de la présente clause, que le **Réservant** devra avant le démarrage des travaux avoir réalisé ou fait réaliser une étude géotechnique d'avant-projet G2 et diagnostic pollution des sols. Ce report de délai généré par ces évènements ne pourra pas excéder soixante (60) jours.

Le **Réservataire** s'engage à supporter les inconvénients ou servitudes inhérents à la parfaite et définitive finition du chantier, relatif tant aux parties privatives qu'aux parties communes (circulation, stationnement, bruit, interventions diverses, etc.) et du parfait achèvement pour le cas où cette dernière aurait lieu postérieurement à la livraison des biens réservés.

Le **Réservant** devra assurer, sous les réserves ci-dessus, en permanence le libre accès aux Biens vendus.

Le **Réservant** s'oblige toutefois, sous réserve des impératifs de construction et dans la mesure où il n'en résulte pas un accroissement de ses charges à réduire autant que faire se peut les nuisances pouvant résulter de ces travaux de construction pour le **Réservataire**.

En tout état de cause, ces nuisances ne devront pas empêcher l'usage des Biens réservés conformément à leur destination, savoir l'habitation et ne devront pas porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes

En cas de nuisances jugées trop excessives par le **Réservataire**, celui-ci pourra faire constater par un homme de l'art les préjudices subis et en demander réparation au **Réservant**.

006-210600599-20220920-DEL2022\_98-DE  
Reçu le 22/09/2022  
Publié le 22/09/2022

~~S'il survenait un~~ cas de force majeure ou une cause légitime de suspension de délai telle que définie ci-dessus, la date prévisionnelle d'achèvement définie ci-dessus pour la livraison des logements sera différée d'un laps de temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait perturbé la poursuite normale des travaux en raison de la répercussion sur l'organisation du chantier.

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les Parties devront s'en rapporter à un certificat établi par le maître d'œuvre chargé de l'exécution des travaux pour l'opération donnée.

Le **Réservant** informera le **Réservataire** de la survenance d'un tel événement dans les conditions de formes et de délais ci-dessus mentionnées. A défaut, l'événement ne pourra constituer une cause légitime de suspension de délai pour la mise à disposition des Logements.

En cas de force majeure invoquée par la **Réservant** celui-ci devra en justifier dans les termes de l'article 1218 du code civil.

Le **Réservant** informera le **Réservataire** dans les conditions de formes et délais ci-dessus mentionnées. A défaut, l'événement ne pourra constituer une cause légitime de suspension de délai pour la mise à disposition des Logements.

### 12.3. Suivi d'Opération

Le **Réservant** informera trimestriellement le **Réservataire** de l'avancement du projet de construction.

Pour ce faire, il adressera chaque trimestre un courrier contenant a-minima les éléments suivants :

- Etat d'avancement des travaux et notamment avènement des étapes suivantes par la remise d'une attestation de la maîtrise d'œuvre :
  - \* achèvement des fondations,
  - \* achèvement du plancher bas du rez-de-chaussée,
  - \* mise hors d'eau,
  - \* achèvement des cloisons,
  - \* achèvement des biens
- Etat des retards de chantier dûment justifiés par les causes légitimes de suspensions des délais visées à l'article ci-dessus. Toutefois, au cours des six (6) derniers mois, l'information sera effectuée mensuellement.

A cette occasion, le **Réservant** invitera le **Réservataire** à visiter le chantier.

Le **Réservant** devenu Vendeur adressera ces notifications à l'attention de **XXX**

### 12.4. Pénalités de retard

En cas de retard dans l'achèvement et la livraison de l'**Ensemble Immobilier** par rapport à la date prévisionnelle et éventuellement prorogée conformément à l'article ci-dessus « Date prévisionnelle de livraison », il est expressément convenu que le **Réservant** sera redevable envers le **Réservataire** d'une pénalité de retard journalière égale à :

- **1,32 /10 000ème du prix de vente Toutes Taxes Comprises (TTC) par Jour de retard.**

Cette pénalité s'imputera de plein droit sur les fractions du prix venant à

006-210600599-20220920-DEL2022\_98-DE

Reçu le 22/09/2022

Publié le 22/09/2022 échéance à la date contractuellement fixée pour la livraison des Biens.

Le paiement de cette pénalité ne dispensera en aucune manière le **Réservant** de ses obligations mentionnées dans le présent contrat.

### **12.5. Opérations préalables à la livraison**

A la seule fin de permettre au **Réservataire** de relever les défauts de conformité ou les malfaçons pouvant exister et pour permettre également au **Réservant** de faire le nécessaire pour que les réserves éventuelles soient levées lors de la livraison définitive, les Parties conviennent que le **Réservant** invitera le **Réservataire**, dans le mois précédant la livraison, à visiter les **Biens**.

Cette convocation à la pré-livraison devra être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au **Réservataire QUINZE (15) JOURS** avant la date retenue pour cette pré-livraison.

En outre le **Réservant** s'engage à faire les démarches nécessaires auprès des différents concessionnaires pour que les **Biens** vendus soient dûment alimentés en eau, électricité, gaz, antenne TV, **QUINZE (15) jours** ouvrables avant la livraison afin que le **Réservataire** puisse vérifier, s'il le souhaite, le bon fonctionnement de l'ensemble des équipements desservis. De même, les ascenseurs (s'il y a lieu) devront être en service à cette date pour être testés.

Le **Réservant** fera le nécessaire pour que les **Biens** vendus et leurs parties communes restent alimentés jusqu'à **HUIT (8) jours** après la Livraison effective de ceux-ci date à laquelle les contrats d'abonnement seront souscrits conformément à ce qui est dit à l'article « contrats d'abonnement » visé ci-après. »

### **12.6. Constatation de l'achèvement - Livraison- Levée des réserves**

L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée, et définie conventionnellement, sera constatée ainsi qu'il suit :

**A/** Le **Réservant** invitera le **Réservataire**, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, au moins **TRENTE-CINQ (35) Jours** à l'avance, ce délai étant incompressible, à constater la réalité de cet achèvement au jour et heure fixées entre eux dans ce même délai de **TRENTE-CINQ (35) Jours**.

Etant précisé que le respect de ce délai est essentiel pour le **Réservataire** et que le **Réservataire** ne répondra pas à la convocation adressée par le **Réservant** en cas de non-respect dudit délai.

Précision étant ici faite que le **Réservant** devenu vendeur invitera le **Réservataire** devenu acquéreur par ce même courrier recommandé avec accusé de réception à une visite des Biens dix (10) jours avant la livraison (J-1) pour respecter le processus décrit à l'article 9.3 ci-dessus.

Trois hypothèses peuvent alors se présenter :

1°) Le **Réservataire** accepte la livraison sans formuler aucune réserve, il procède au règlement des sommes dues tel que prévu à l'article « 9.2. Paiement du prix », les clés lui sont alors remises comme il est dit à l'article 9.3., et il prend possession des lieux.

2°) Le **Réservataire** accepte la livraison en formulant des réserves : il procède au règlement des sommes dues tel que prévu à l'article « 9.2. Paiement du prix », les clés lui sont remises comme il est dit à l'article 9.3. et il prend possession des lieux.

Dans les cas visés au 1° et 2° ci-dessus, la livraison des locaux sera constatée par un procès-verbal contradictoire.

Le **Réservataire** aura la faculté d'insérer au procès-verbal contradictoirement

006-210600599-20220920-DEL2022\_98-DE

Reçu le 22/09/2022

Publié le 22/09/2022

dressé les réserves qu'il croira devoir formuler. Ces réserves seront acceptées ou contredites par le **Réservant**.

3°) Le **Réservataire** refuse la livraison, considérant que les locaux, objets des présentes, ne sont pas achevés au sens des critères ci-dessus définis à l'article « Définition de l'achèvement ».

Il refuse les clés, 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 **Réservant** et le **Réservataire**, dans les DIX (10) JOURS suivant ce procès-verbal, sur les travaux dont la réalisation serait indispensable à l'achèvement tel que défini ci-dessus, les Parties conviennent d'un commun accord de désigner un homme de l'art qui indiquera si les **Biens** sont ou non achevés au sens des critères ci-dessus définis, et dans la négative quels sont les travaux indispensables pour que les **Biens** soit achevés au sens de ces mêmes critères. Étant 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 **Réservant** et le **Réservataire** ne se mettraient pas d'accord sur le choix de cet homme de l'art, il sera procédé à sa désignation par le Président du Tribunal de Grande Instance 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 par sa désignation par voie de référé seront à la charge du **Réservataire** s'il est constaté que les **Biens** sont achevés ou à la charge du **Réservant** s'il est constaté que les **Biens** ne sont pas achevés.

B/ Au cas où le **Réservataire** ne répondrait pas à la convocation adressée par le **Réservant**, il serait à nouveau convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception. S'il ne répondait pas à cette seconde convocation, il serait réputé avoir pris possession des lieux et accepté la livraison. Le procès-verbal serait alors valablement établi par le **Réservant** seul, et signifié au **Réservataire** auquel il serait alors opposable. Le paiement du solde du prix de vente serait alors immédiatement exigible.

C/ Pour le cas où le **Réservataire** refuserait de prendre livraison du fait des réserves contredites par le **Réservant**, la procédure de recours à un homme de l'art prévue pour l'hypothèse 3° ci-dessus s'appliquera intégralement.

Les travaux indispensables pour la levée des réserves devront être exécutés dans un délai maximum de SOIXANTE (60) JOURS hors mois d'août et à compter de la formulation des réserves (hypothèse 2°) ou dans les SOIXANTE (60) JOURS hors mois d'août de la remise de son rapport par l'homme de l'art (hypothèse 3°), et feront l'objet d'un procès-verbal de levée de réserves. Il est ici précisé qu'à titre exceptionnel et sur justificatifs, les travaux indispensables pour lever les réserves nécessitant des délais de commande particuliers (tels que menuiseries extérieures ou portes de parking) pourra faire l'objet d'un délai supplémentaire pour lever la réserve concernée, après accord express du **Réservataire** sur le délai imparti. A défaut d'entente entre les parties, le délai de SOIXANTE (60) JOURS, hors mois d'août, initialement prévu devra être respecté.

En cas de désaccord entre le **Réservant** et le **Réservataire** quant à la levée d'une réserve, il en sera référé à l'appréciation souveraine de l'homme de l'art, désigné dans les conditions définies au 3°) du présent article.

A défaut pour le **Réservant** d'avoir levé l'ensemble des réserves dans le délai ci-dessus après une mise en demeure adressée au **Réservant** par le **Réservataire** demeurée infructueuse, la fraction du prix à payer à la levée des réserves sera

006-210600599-20220920-DEL2022\_98-DE

Reçu le 22/09/2022

Publié le 22/09/2022

retenue par le **Réservataire**. Ce dernier pourra alors utiliser la fraction retenue pour faire effectuer les travaux par une entreprise de son choix.

Il devra pour ce faire notifier la liste des travaux envisagés et des frais afférents (architecte, maîtrise d'œuvre, assurance) au **Réservant** qui aura QUINZE (15) JOURS pour contester les montants. Passé ce délai, le silence du **Réservant** vaudra accord.

Le coût desdits travaux ainsi que les frais afférents s'imputeront sur les sommes restant dues par le **Réservataire** au **Réservant**.

Dans cette hypothèse, le **Réservataire** s'engage à payer au **Réservant** la fraction afférente au prix de vente lors de la levée des réserves, déduction faite du coût desdits travaux sur lesquels ils s'imputeront, le tout dans les HUIT (8) JOURS de la réception de l'appel de fonds et des pièces à remettre à ce stade.

Dans l'hypothèse où ledit coût serait supérieur au pourcentage du prix retenu, le surplus sera versé par le **Réservant** au **Réservataire** dans les HUIT (8) JOURS de la réception de la facture correspondante comme indiqué ci-dessus. Faute de s'être acquitté intégralement de ce coût auprès du **Réservataire**, le **Réservataire** introduira à l'encontre du **Réservant** une action contentieuse, dont les frais et honoraires seront à la charge du **Réservant** ou **Réservataire** selon les termes de la décision de justice qui serait rendue.

Le **Réservant** prend l'engagement de communiquer au **Réservataire** la date de réception des travaux faite avec les entrepreneurs, qui peut être concomitante à la livraison.

#### **12.7. Disposition relative à la livraison – Vérification de la conformité aux obligations contractuelles**

Les **Biens** devront être livrés au **Réservataire** par le **Réservant** dans un état conforme aux plans, à la notice descriptive et aux autorisations d'urbanisme susvisés et celles à obtenir le cas échéant.

Toute contestation relative à la conformité apparente des **Biens** livrés avec les engagements pris par le **Réservant** devra être notifiée à celui-ci dans le délai d'UN (1) mois à compter de la date de livraison des Biens au **Réservataire**.

Le **Réservataire** pourra au cours du délai prévu au présent article notifier au **Réservant** par lettre recommandée les défauts de conformité qu'il aura constatés.

Cette notification conservera au profit du **Réservataire** tout recours et action contre le **Réservant** dans les conditions ci-après. En revanche, une fois ce délai expiré, le **Réservataire** ne pourra élever de nouvelles contestations relatives à la conformité apparente.

Si un défaut de conformité apparent a été constaté, le **Réservataire** ne pourra agir en justice contre le **Réservant** que dans l'année qui suit la date à laquelle ce dernier peut être déchargé des vices apparents ainsi qu'en dispose l'article 1648-2ème alinéa du Code civil.

Cette disposition n'affecte en rien les autres recours du **Réservataire** au titre des autres garanties.

#### **12.8. Attestation de non contestation de la conformité**

Le **Réservant** devra produire au **Réservataire** lors de l'achèvement des travaux la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux signée de l'architecte et justifier du dépôt en mairie conformément à l'article R.462-1

006-210600599-20220920-DEL2022\_98-DE  
Reçu le 22/09/2022  
Publié le 22/09/2022 du Code de l'Urbanisme

A l'expiration du délai légal de TROIS (3) ou CINQ (5) mois à compter de la date de réception en mairie de la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux, il sera produit par le **Réservant** au **Réservataire** l'attestation de l'autorité compétente prévue à l'article R.462-10 du Code de l'urbanisme indiquant que la conformité des travaux n'a pas été contestée.

En cas de refus ou de silence gardé par l'autorité compétente, le **Réservant** sollicitera cette même attestation auprès du préfet et la transmettra au **Réservataire**.

Dans le cas où le **Réservant** devenu Vendeur serait dans l'incapacité de produire l'attestation susvisée du fait du silence conservé par l'autorité compétente en charge de la délivrer (Mairie et Préfet), après une relance restée infructueuse pendant plus de TRENTE (30) Jours, le **Réservant** devenu Vendeur devra certifier au **Réservataire** devenu Acquéreur qu'il n'a reçu, en application de l'article R 462-9 du Code de l'Urbanisme, aucune mise en demeure de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité avec les autorisations accordées pour la construction de l'Ensemble Immobilier et lui produira copie des courriers adressés à la Ville et au Préfet. Par suite de ces formalités la condition sera réputée remplie.

En cas de contestation par l'autorité compétente en vertu de l'article R.462-9 du Code de l'urbanisme, le **Réservant** effectuera les travaux de mise en conformité et en justifiera au **Réservataire** dans un délai de QUATRE-VINGT-DIX (90) JOURS à compter de la notification de la mise en demeure par l'autorité compétente de réaliser les travaux de mise en conformité.

Etant ici précisé que dans le cas où les travaux de mise en conformité nécessiteraient l'obtention d'un permis de construire modificatif, le **Réservant** s'oblige à déposer la demande de permis de construire modificatif dans le mois de la notification et à effectuer les travaux dans un délai de QUATRE-VINGT-DIX (90) JOURS à compter de l'obtention dudit permis de construire modificatif.

Si, indépendamment de la volonté du **Réservant**, la réalisation des travaux complémentaires visant à l'obtention de la non contestation de conformité ne pouvait être effectuée, notamment en raison d'une complexité, (nécessité d'accord préalable des concessionnaires, délais de commande...), les parties se réuniront et détermineront de bonne foi le délai nécessaire pour réaliser les travaux permettant l'obtention de la conformité. A défaut d'entente, la partie la plus diligente pourra saisir le tribunal.

A défaut pour le **Réservant** d'avoir effectué les travaux permettant de remédier aux défauts de conformité dans le délai ci-dessus après une mise en demeure adressée au **Réservant** par le **Réservataire** demeurée infructueuse, le **Réservataire** pourra en outre faire effectuer les travaux par une entreprise de son choix aux frais du **Réservant**.

Il devra pour ce faire notifier la liste des travaux envisagés par le **Réservant** lequel aura QUINZE (15) JOURS pour contester les montants.

Le coût desdits travaux et ainsi que les frais afférents (architecte, maîtrise d'œuvre, assurances, etc.) s'imputeront sur les sommes restant dues par le **Réservataire** au **Réservant**.

Dans cette hypothèse, le **Réservataire** s'engage à payer au **Réservant** la dernière fraction afférente au prix de vente lors de l'obtention de la non contestation de la conformité déduction faite du coût desdits travaux ainsi que les frais afférents sur lesquels ils s'imputeront, le tout dans les HUIT (8) JOURS de la réception de l'attestation de non contestation de la conformité et l'appel de fonds correspondant et des pièces à remettre à ce stade.

006-210600599-20220920-DEL2022\_98-DE

Reçu le 22/09/2022

Publié le 22/09/2022

Dans l'hypothèse où ledit coût serait supérieur au pourcentage du prix retenu, le surplus sera versé par le **Réservant** au **Réservataire** dans les HUIT (8) JOURS de la réception de la facture correspondante comme indiqué ci-dessus.

Faute de s'être acquitté intégralement de ce coût auprès du **Réservataire**, le **Réservataire** introduira auprès du **Réservant** une action contentieuse, dont les frais et honoraires seront à la charge du **Réservant** ou du **Réservataire** selon les termes de la décision de justice qui serait rendue.

### **12.9. Parachèvement**

Le **Réservant** s'oblige à effectuer, même postérieurement à la livraison, sous le délai de SIX (6) mois, les travaux de parachèvement, tels que l'aménagement des espaces verts prévus à la notice descriptive.

Il s'oblige à mener ces travaux selon les règles de l'art de telle manière qu'ils soient achevés dans le délai indiqué alinéa précédent sans que cela puisse excéder un délai de SIX (6) mois après la livraison.

Étant notamment précisé que pour des raisons climatiques, les travaux d'engazonnement ne seront entrepris que pendant la période de mai à mi-octobre et la plantation pendant la période de novembre à mars.

## **13. GARANTIES DES VICES**

### **13.1. Garantie des vices apparents et non-conformité apparents**

Le **Réservant** sera tenu à la garantie des vices et défauts de conformité apparents, dans les conditions prévues par l'article 1642-1 du Code Civil, dont la teneur est ci-après littéralement rapportée :

#### Article 1642-1 :

*« Le Vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'Acquéreur, des vices de construction ou des défauts de conformité alors apparents. Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le Vendeur s'oblige à réparer. »*

Seraient apparents, au sens de l'article 1642-1 du Code Civil, les vices ou défauts de conformité qui auraient été décelés par un observateur autre qu'un Homme de l'Art, s'il avait procédé à des vérifications élémentaires.

Si un vice ou un défaut de conformité apparent venait à être dénoncé, le **Réservataire** ne pourra agir en justice contre le **Réservant** que dans le délai fixé à l'article 1648 (2<sup>ème</sup> alinéa), du Code civil, ainsi rédigé :

#### 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 Vendeur peut être déchargé des vices ou des défauts de conformité apparents. »*

### **13.2. Garantie de parfait achèvement**

La garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792-6 du Code civil prévoit que les entrepreneurs sont tenus, pendant un délai d'UN (1) an à compter de la réception des travaux, de réparer tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification pour ceux révélés postérieurement à la réception.

La réparation des désordres révélés postérieurement à la réception pourra

006-210600599-20220920-DEL2022\_98-DE

Reçu le 22/09/2022

Publié le 22/09/2022

être demandée aux entrepreneurs par le Réserveur, pour ceux qui lui auront été signalés par le Réserveur dans le délai de ONZE (11) mois et QUINZE (15) Jours à compter de la réception.

Le **Réserveur** s'engage à transmettre aux entreprises concernées toutes demandes qui lui auront été faites par le **Réserveur** afin que les réserves soient levées dans un délai de SOIXANTE (60) Jours à compter de leur dénonciation hors mois d'août.

Il est ici précisé qu'à titre exceptionnel et sur justificatifs, les travaux indispensables pour lever les réserves nécessitant des délais de commande particuliers (tels que menuiseries extérieures ou portes de parking) pourront faire l'objet d'un délai supplémentaire pour lever la réserve concernée, après accord exprès du Réserveur sur le délai imparti.

Le **Réserveur** donne tous pouvoirs au **Réserveur** 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-Ouvrage.

### **13.3. Garantie décennale et garantie de bon fonctionnement**

Conformément aux dispositions de l'article 1646-1 du Code civil, le **Réserveur** sera tenu 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, 1792-3, du Code civil.

En conséquence, il sera responsable, pendant DIX (10) ans à compter de la réception des travaux visée à l'article 1792-6 du Code civil, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettraient la solidité de l'ouvrage ou, qui l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendraient impropre à sa destination. Cette présomption de responsabilité s'étend également aux dommages qui affecteraient la solidité des éléments d'équipement du bâtiment lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

La garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement autres que ceux formant indissociablement corps avec les ouvrages mentionnés à l'article 1792-2 sera limitée à DEUX (2) ans, conformément à l'article 1792-3 du Code civil.

Ces garanties bénéficieront aux propriétaires successifs de **l'Ensemble Immobilier**.

Le point de départ de ces garanties sera constitué par la réception des **Biens**.

L'article 1792-4-1 du Code civil est ci-après littéralement reproduit : « *Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.* »

### **13.4. Garantie de l'isolation phonique**

Il est ici littéralement reproduit l'article L.111-11 du Code de la Construction et de l'Habitation instituant la garantie de l'isolation phonique :

Article L.111-11 :

« *Les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou*

006-210600599-20220920-DEL2022\_98-DE

Reçu le 22/09/2022

Publié le 22/09/2022

réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.

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

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

Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions dans lesquelles, à l'issue de l'achèvement des travaux portant sur des bâtiments neufs ou sur des parties nouvelles de bâtiment existant soumis à permis de construire, le maître d'ouvrage fournit à l'autorité qui a délivré l'autorisation de construire un document attestant que la réglementation acoustique a été prise en compte par le maître d'œuvre ou, en son absence, par le maître d'ouvrage. »

### 13.5. Substitution de ce régime de garantie à celui du droit commun de la vente

La garantie tant des vices apparents que des vices cachés ci-dessus prévue se substituera, ainsi qu'il en est expressément convenu, à celle que constitue le droit commun de la vente en vertu des articles figurant du Code civil (Livre 3<sup>ème</sup>, Titre VI, Chapitre IV, Section III Paragraphe II) autres que ceux ci-dessus visés.

### 13.6. Tableau des délais

Pour l'information des Parties, a été dressé ci-après le tableau des délais pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie :

GARANTIE	DELAI	POINT DE DEPART DU DELAI	T EXTE
<b>VICES ET DEFAUTS DE CONFORMITE APPARENTS</b> (avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession).	<b>1 MOIS</b> pour notifier les éventuels vices ou défauts de conformité au vendeur,  <b>1 AN</b> pour l'éventuelle action judiciaire subséquente	La prise de possession  A compter du plus tardif des deux événements : Réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	1642-1 du C.C
<b>PARFAIT ACHEVEMENT</b>	<b>1 AN</b>	Réception	1642-1 1648 a.2 du C.C.
<b>ISOLATION PHONIQUE</b>	<b>1 AN</b>	Prise de possession	L.111-11 du C.C.H.
<b>BON FONCTIONNEMENT</b> - Eléments d'équipement dissociables	<b>2 ANS</b>	Réception	1792-3 du C.C.
<b>DOMMAGES :</b> - compromettant la solidité de l'ouvrage - rendant impropre l'ouvrage à sa destination - ou bien affectant la solidité des éléments Indissociables	<b>10 ANS</b>	Réception	1646-1 1792 1792-2 du C.C.

006-210600599-20220920-DEL2022\_98-DE

Reçu le 22/09/2022

Publié le 22/09/2022

Dans ce tableau, il est précisé que :

C.C. désigne le Code civil

- a. signifie alinéa
- C.C.H. désigne le Code de la construction et de l'habitation.

#### **14. GARANTIES FINANCIERE D'ACHEVEMENT**

Le **Réservant** rappelle que, conformément à l'article L.261-11 du Code de la construction et de l'habitation, la validité du contrat de vente en l'état futur d'achèvement est subordonnée à la condition que soit garanti l'achèvement des **Biens** vendus ou le remboursement des sommes versées par le **Réservataire** en cas de résolution prononcée pour défaut d'achèvement.

Le **Réservant** s'engage à obtenir, conformément à l'article R.261-21 b) du Code de la construction et de l'habitation, et à remettre au **Réservataire**, lors de la signature de l'Acte de Vente, une garantie d'achèvement émanant d'un établissement bancaire européen notoirement solvable.

#### **15. ASSURANCE CONSTRUCTION**

Le **Réservant** s'engage à souscrire auprès d'une compagnie française ou européenne notoirement connue, de premier rang :

1°) Un contrat d'assurance « Dommages-Ouvrage » prescrit par l'article L.111-30 du Code de la construction et de l'habitation sans franchise, en ce qui concerne les garanties obligatoires. Le contrat d'assurance « Dommages-Ouvrages » devra porter également sur les garanties facultatives complémentaires de la GBF et des Dommages immatériels consécutifs (DIC)

2°) Un contrat d'assurance de responsabilité civile décennale des « Constructeurs Non Réalisateurs » (CNR), prescrit par l'article L.111-28 du Code de la construction et de l'habitation,

Les primes de ces assurances seront à la charge exclusive du **Réservant**.

Il est ici rappelé que l'assurance Dommages-Ouvrage sera souscrite par le **Réservant** tant pour son compte personnel que pour le compte des propriétaires successifs des locaux qu'il fait édifier, lesquels auront la qualité d'assurés.

Le **Réservant** fournira au **Réservataire** la liste des entreprises et maîtres d'œuvre ayant participé à la construction ainsi que la copie de leurs attestations d'assurance responsabilité civile et décennale en vigueur l'année d'ouverture du chantier et responsabilité civile de l'année à laquelle l'entreprise intervient sur le chantier.

#### **16. CONDITIONS DIVERSES DU CONTRAT DE VENTE**

La vente sera en outre conclue sous les conditions habituelles en pareille matière et en particulier sous les conditions suivantes :

##### **16.1. Absence de garantie de contenance du Terrain**

La contenance du Terrain ne sera pas garantie. Toute différence dans cette contenance, en plus ou en moins, s'il en existe, excèderait-elle un/vingtième, ferait le profit ou la perte du Réservataire.

##### **16.2. Contrats d'abonnement**

Le **Réservataire** ou tout ayant cause ou ayant droit devra, à cet égard,

006-210600599-20220920-DEL2022\_98-DE

Reçu le 22/09/2022

Publié le 22/09/2022

souscrire tous avenants ou abonnements nouveaux, à son nom avec les organismes et compagnies fournisseurs, dans le délai d'un mois à compter du jour de l'entrée en jouissance et devra justifier du tout au **Réservant** afin de permettre à celui-ci d'obtenir la résiliation de ses contrats personnels.

Les contrats d'abonnements propres à la desserte des biens vendus, tels que ceux relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité, qui auront été souscrits par le **Réservant** pour les parties communes, seront continués par le syndicat des copropriétaires et les sommes payées en exécution de ces contrats figureront parmi les charges de copropriété.

### **16.3. Certificat d'économie d'énergie**

En cas d'éligibilité des **Biens** à l'obtention des Certificats d'Economie d'Energie (« CEE »), le **Réservant**, s'engage à transférer sans complément de prix au **Réservataire**, l'ensemble des droits aux Certificats d'Economies d'Energies dont il aura bénéficié au titre des **Biens**. A l'effet d'en faire bénéficier le **Réservataire** à sa place.

Il s'engage également à transmettre au **Réservataire** les justificatifs nécessaires (notamment étude thermique et label, autorisation expresse du **Réservant** pour le bénéfice et plus généralement les pièces demandées pour l'établissement du dossier) pour que ce dernier puisse le cas échéant demander le bénéfice desdits CEE.

### **16.4. Certifications**

À titre de condition particulière de la vente, le **Réservant** s'engage à remettre la cotation provisoire NF HABITAT dans les SIX (6) mois précédant la date prévisionnelle de livraison, et s'engage à produire l'évaluation définitive et le certificat délivré par CERQUAL au plus tard à la date ci-dessus définie pour la levée des réserves.

En cas de non-obtention de la certification requise, le **Réservant** sera redevable envers le **Réservataire** d'une pénalité de CINQUANTE EUROS Toutes Taxes Comprises (50,00 € TTC) par mètre carré de surface habitable, correspondant à la perte d'une partie des loyers et subventions que le **Réservataire** aurait été en capacité de percevoir si le **Réservant** devenu Vendeur avait obtenu ledit label.

Cette indemnité s'imputera de plein droit sur les fractions du prix venant à échéance à la date contractuellement fixée pour la levée des réserves.

### **16.5. Impôts**

Les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquels peuvent et pourront donner lieu les **Biens** seront supportés par le **Réservataire** à compter de la livraison des **Biens** vendus, à l'exception de toutes les sommes, taxes, impôts, participations ou redevances qui pourraient être dus en vertu des permis de construire nécessaires à la construction des Biens et/ou nécessaires à la construction de l'Ensemble Immobilier qui resteront, en tout état de cause à la charge du **Réservant**.

Le **Réservataire** reconnaît être informé que pour lui permettre, le cas échéant, de bénéficier de l'exemption temporaire de l'impôt foncier, il aura à souscrire une déclaration modèle H2 au Centre des impôts Fonciers dont dépend l'immeuble, dans les QUATRE VINGT DIX (90) Jours de l'achèvement des travaux.

Le **Réservant** s'engage à produire au **Réservataire**, le jour de la livraison les documents fiscaux H2 complétés des informations nécessaires.

### **16.6. Assurances**

Les Logements demeureront aux risques du **Réservant** jusqu'à ce qu'ils

006-210600599-20220920-DEL2022\_98-DE

Reçu le 22/09/2022

Publié le 22/09/2022

soient mis à la disposition du **Réservataire**. Après livraison, ils seront aux risques du **Réservataire**.

En conséquence en cas d'incendie total ou partiel de l'**Ensemble Immobilier** avant sa mise à disposition au **Réservataire**, le **Réservant**, tenu de l'achèvement de l'**Ensemble Immobilier**, encaissera l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances au titre de la police qu'il aura souscrite en son nom, nonobstant le fait que le **Réservataire** soit devenu propriétaire des constructions par l'effet de la vente, au fur et à mesure de leur édification ; à charge pour le **Réservant** d'affecter l'indemnité d'assurance allouée à la reconstruction de l'**Ensemble Immobilier**.

Lors de la mise à la disposition du **Réservataire** devenu Acquéreur des **Biens**, ces derniers seront couverts contre le risque d'incendie par une police collective qui aura été souscrite préalablement pour le compte du syndicat de copropriété par le **Réservant** devenu Vendeur ou le syndic de copropriété.

Toutefois, si la première assemblée générale, désignant le syndic a lieu avant la livraison et la mise à disposition de l'immeuble, la police susvisée devra être souscrite par le syndic et non le **Réservant**.

Précision étant ici faite que les indemnités d'assurances en cas de sinistre seront prioritairement attribuées aux créanciers inscrits, dès lors, il ne pourra être dérogé aux dispositions de l'article 40 de la loi du Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et de l'article L 121-13 du code des assurances.

#### **16.7. Frais**

Le **Réservataire** acquittera tous les frais, droits et émoluments de l'acte notarié qui constatera la vente, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, ainsi que les frais relatifs à l'établissement de l'état descriptif de division, au règlement de copropriété, le tout au prorata des tantièmes de copropriété et sur présentation des justificatifs, hors honoraires de conseil.

#### **16.8. État descriptif de division - Règlement de copropriété**

Le **Réservataire** devra respecter l'ensemble des charges et obligations qui lui seront imposés en sa qualité de propriétaire des **Biens** dépendant de l'**Ensemble Immobilier** aux termes de l'état descriptif de division et règlement de copropriété comportant les règles d'usage et d'occupation et le cas échéant ses modificatifs.

Les charges et plus généralement tous les frais liés à la copropriété seront supportés par le **Réservataire** devenu Acquéreur à compter de la date de livraison des Biens.

Le **Réservant** s'oblige à notifier la date de livraison au syndic provisoire ou élu afin que les appels de charges relatifs à la période antérieure à la livraison ne soient pas appelés auprès du **Réservataire**.

Le **Réservant** devenu Vendeur s'engage à remettre au **Réservataire** devenu Acquéreur, la copie de ladite notification.

En tout état de cause, dans le cas où le syndic réclamerait à tort des charges au **Réservataire** relatives à une période antérieure à la mise à disposition des **Biens**, le **Réservant** en sera seul redevable sans que le **Réservataire** n'ait à en faire l'avance et ne puisse être recherché par le Syndic de la copropriété.

Le projet de l'état descriptif de division et le règlement de copropriété seront adressés au **Réservataire** pour qu'il puisse émettre ses observations au plus tard dans le délai d'un (1) mois à compter de la réception dudit projet.

#### **16.9. Usage des Biens**

006-210600599-20220920-DEL2022\_98-DE

Reçu le 22/09/2022

Publié le 22/09/2022

En cas de changement d'usage des **Biens**, le **Réservataire** devra solliciter toutes autorisations administratives éventuellement nécessaires et supporter toutes incidences fiscales éventuelles pouvant en résulter pour lui-même.

Le **Réservataire** s'interdira de faire effectuer dans les **Biens**, après la prise de possession, tous travaux pouvant faire obstacle à la délivrance de l'attestation visée à l'article R.462-10 du Code de l'urbanisme.

A défaut, il serait tenu de rétablir, à ses frais, les **Biens** dans leur configuration et leur destination d'origine, à première demande du Réservant, à défaut de quoi il supportera toutes conséquences financières et fiscales susceptibles d'en découler.

#### **16.10. Servitudes administratives, d'urbanisme et conventionnelles**

Le **Réservataire** souffrira des servitudes passives et profitera des servitudes actives pouvant grever l'**Ensemble Immobilier** sans recours contre le **Réservant**, pour autant qu'elles résultent de la loi, des dispositions d'urbanisme, de la situation naturelle des lieux ou des titres de propriété.

Préalablement à l'Acte de Vente et préalablement à la constitution de toutes nouvelles servitudes, le **Réservant** notifiera à **Réservataire** les projets et plans de servitudes à constituer dans les conditions stipulées ci-dessus au 11.7.2.

Le **Réservataire** disposera d'un délai de QUINZE (15) Jours pour faire part de ses observations.

Passé ce délai, le silence du **Réservataire** vaudra acceptation.

#### **Servitudes existantes**

A cet égard, le **Réservant** déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes que celles pouvant résulter :

- des dispositions d'urbanisme,
- de la situation naturelle des lieux,
- de la Loi,
- de toutes prescriptions administratives,
- des titres de propriété antérieurs.

Le **Réservant** déclare que l'**Ensemble Immobilier** ne sera pas grevé et/ou ne bénéficiera de servitudes particulières à constituer.

### **17. CONDITIONS SUSPENSIVES**

Le présent contrat de réservation est soumis à la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives ci-après à la date ci-après prévue à l'article « Délai-Réalisation de la vente ».

#### **17.1. Conditions suspensives stipulées au profit du Réservataire et du Réservant**

Le présent contrat de réservation sera caduc sans indemnité de part et d'autre, si l'une ou plusieurs des conditions suivantes n'est pas réalisée :

**1°)** Obtention par le **Réservant** d'une garantie financière d'achèvement extrinsèque prévue par l'article R.261-21b) du Code de la construction et de l'habitation.

**2°)** Dans le cas où l'**Ensemble Immobilier** objet des présentes se trouverait inclus dans une zone pouvant donner lieu à droit de préemption, du fait notamment du plan d'urbanisme applicable (Z.A.D. - D.P.U. - périmètre sensible...) et que la vente

006-210600599-20220920-DEL2022\_98-DE

Reçu le 22/09/2022

Publié le 22/09/2022

projetée donnerait lieu à la purge de ce droit de préemption et/ou à la purge de tout autre droit de préemption ou de préférence, la réalisation des présentes ne pourra avoir lieu avant que ledit droit ait été purgé et qu'il ait été renoncé à leur exercice par leur(s) titulaire(s).

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du **Réservant** qui transmettra la notification à la personne ou administration intéressée.

Dans le cas où ladite purge ne serait pas obtenue HUIT (8) Jours au moins avant l'expiration du délai du contrat de réservation, ce délai sera prorogé de plein droit pour expirer HUIT (8) Jours après l'obtention de ladite purge.

Dans le cas où le droit de préférence ou de préemption serait exercé, soit au prix convenu aux présentes, soit à un prix inférieur ou encore à un prix à faire fixer par le juge de l'expropriation, le présent contrat sera considéré comme nul et non avenue, les Parties déliées de plein droit de tout engagement l'une à l'égard de l'autre, et la somme versée par le Réservataire en exécution des présentes lui sera intégralement restituée sans indemnité ni intérêt.

### **17.2. Conditions suspensives stipulées au profit exclusif du Réservataire**

Le présent contrat de réservation sera caduc, si bon semble au seul **Réservataire** sans indemnité de part et d'autre, si l'une ou plusieurs des conditions suivantes n'est pas réalisée. Il est ici précisé qu'il pourra renoncer à se prévaloir des conditions suspensives stipulées à son profit après leur défaillance :

#### **1°) Condition suspensive liée au caractère exécutoire et définitif de la délibération du Conseil Municipal du 30 juin 2022**

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, le représentant de la Commune d'EZE a agi en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du 30 juin 2022, visée par la Préfecture des Alpes Maritimes le 4 juillet 2022.

Par suite, les présentes sont soumises à la condition suspensive que ladite délibération ne fasse l'objet d'aucun recours ni déféré préfectoral et devienne exécutoire et définitive.

Etant précisé que la Commune d'EZE n'a reçu à ce jour aucune notification de recours à l'encontre de ladite délibération, ainsi que son représentant susnommé le déclare.

#### **2°) Condition suspensive de l'obtention d'une délibération du Conseil Municipal exécutoire et définitive pour acquérir en VEFA**

Les présentes sont soumises à l'obtention d'une délibération du Conseil Municipal de la Commune d'EZE à l'effet d'acquérir en état futur d'achèvement les lots réservés aux présentes et contenant mention que le coût financier de cette acquisition est bien inscrit au budget communal.

Par suite, les présentes sont soumises à la condition suspensive que ladite délibération, expressément visée par la Préfecture des Alpes Maritimes, ne fasse l'objet d'aucun recours ni déféré préfectoral et devienne exécutoire et définitive.

#### **3°) Justification par le Réservant d'une origine de propriété trentenaire et incommutable.**

**4°) Absence de servitudes** (autres que celles dont il est le cas échéant fait état sous l'article « Servitudes administratives, d'urbanisme et conventionnelles » qui précède) susceptibles de modifier notablement la configuration des lieux et le proche environnement de **l'Ensemble Immobilier**, de le déprécier gravement, d'entraîner des surcoûts de fonctionnement ou encore susceptibles d'empêcher la réalisation du

006-210600599-20220920-DEL2022\_98-DE

Reçu le 22/09/2022

Publié le 22/09/2022 programme de construction projeté par le Réservant.

6°) Justification par le **Réservant** de la souscription d'une assurance dommage-ouvrage et d'une assurance responsabilité civile décennale des constructeurs non réalisateurs, et la production des polices et des quittances de paiement des primes provisionnelles.

### **17.3. Condition suspensive propre à l'opération projetée**

Il est ici rappelé que le permis de construire précise qu'en application des dispositions de l'article L 425-3 du Code de l'urbanisme le pétitionnaire devra demander et obtenir l'autorisation complémentaire au titre de l'article L 122-3 du Code de la construction et de l'habitation (ancien article L 111-8 du CCH) avant l'ouverture au public des commerces.

La réalisation des présentes est donc soumise à l'obtention par le **Réservant** de l'autorisation administrative concernant l'aménagement intérieur de la partie du bâtiment concernée par l'établissement recevant du public, dans le délai des présentes.

### **18. DEPOT DE GARANTIE**

Compte tenu de la qualité du **Réservataire**, aucun dépôt de garantie ne sera versé par le **Réservataire**.

### **19. DELAI – REALISATION DE LA VENTE**

De convention expresse entre les Parties, l'Acte de Vente sera régularisé au **le 23 DECEMBRE 2022 A 16 H 00 AU PLUS TARD.**

Les parties conviennent d'un commun accord que le présent contrat de réservation sera automatiquement prorogé de trois (3) mois en cas de non levée de l'une des conditions suspensives visées au présent contrat.

Cette date sera automatiquement prorogée d'un délai de huit Jours Ouvrés jusqu'à la réception par le notaire rédacteur de la dernière des pièces justifiant de la réalisation des conditions suspensives ci-dessus énoncées et de la dernière des pièces indispensable à la réalisation des présentes sans que cette prorogation puisse excéder un mois de la date ci-dessus fixée pour la réalisation.

Le **Réservant** notifiera au **Réservataire**, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant la signature de l'Acte de Vente, le projet d'Acte de Vente et les documents contractuels.

Il est expressément convenu que le **Réservataire** pourra demander la régularisation de l'Acte de Vente avant l'expiration du délai d'UN (1) mois prévu à l'article R.261-30 du Code de la construction et de l'habitation.

La vente ne sera parfaite que par la signature de cet acte, à laquelle le transfert de propriété des Biens immobiliers considérés est expressément subordonné.

La vente proposée devra avoir lieu conformément aux dispositions des articles L.261 à L.261-22 et R.261 à R.261-33 du Code de la construction et de l'habitation. Elle sera en outre consentie notamment sous les charges et conditions ci-dessus établies.

Cet acte sera reçu par Maître Christine DAMIANO, Notaire associé soussigné, avec la participation de Maître Patricia TRAPANI-VERRA,, notaire participant.

A défaut de réalisation de l'Acte de Vente, les Parties n'ayant pu trouver

006-210600599-20220920-DEL2022\_98-DE

Reçu le 22/09/2022

Publié le 22/09/2022

d'accord sur une prorogation éventuelle des délais le présent contrat de réservation sera considéré comme caduc.

## **20. PROROGATION DU DELAI DE VALIDITE DU PRESENT CONTRAT DE RESERVATION**

Sans préjudice des stipulations ci-dessus, le délai de validité des présentes pourra, pendant son cours, être prorogé une ou plusieurs fois par le consentement mutuel des Parties.

## **21. DECLARATIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT**

### **21.1. Rappel des dispositions légales**

Le notaire informe les Parties des dispositions de l'article L. 125-7 et de l'article L.514-20 du Code de l'environnement est ci-après relatées :

#### Article L. 125-7 :

*« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité. A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. »*

Etant observé que les modalités d'application des articles L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement ont été définies par le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015.

#### Article L.514-20 :

*« Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité. A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à 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. »*

### **21.2. Déclarations du Réservant**

A ce sujet, le **Réservant** déclare :

- Que le Terrain sur lequel sera édifié **l'Ensemble Immobilier** n'est, à sa connaissance, frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment

006-210600599-20220920-DEL2022\_98-DE

Reçu le 22/09/2022

Publié le 22/09/2022

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 ;

- Qu'il n'a jamais été, à sa connaissance, 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 ;
- Qu'il n'a jamais été, à sa connaissance, exercé sur le Terrain d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
- Qu'il n'existe pas sur le Terrain de transformateurs électriques contenant des polychlorobiphényles ou polychloroterphényles ;
- Qu'il procèdera à l'excavation nécessaire des terres qui seraient polluées, selon son projet de construction et les autorisations administratives obtenues, de manière que le contexte environnemental de l'Ensemble Immobilier soit compatible avec la destination habitation à laquelle il est destiné ;
- Que le Terrain sur lequel sera édifié l'Ensemble Immobilier n'est pas, à sa connaissance, inscrit à la date des présentes en secteur d'information sur les sols (SIS) mentionné à l'article L. 125-6 du Code de l'environnement [ainsi qu'il résulte notamment de l'état des risques et pollutions ci-après visé et annexé aux présentes]

A l'appui de ces déclarations, le **Réservant** a effectué des vérifications auprès des sites BASOL, BASIAS et ICPE demeures annexées.

## **22. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS**

Le **Réservant** rappelle les dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, ci-après littéralement repris :

### Article L.125-5 :

*« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques.*

*II. — En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 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.*

*L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.*

*III. — Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.*

*IV. — Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique*

006-210600599-20220920-DEL2022\_98-DE

Reçu le 22/09/2022

Publié le 22/09/2022

*constatant la réalisation de la vente.**V. — En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.**VI. — Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.**VII. — Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime. »*

Le **Réservant** reconnaît que s'impose à lui l'obligation d'informer le Réservataire :

- de l'existence des risques visés par un plan de protection des risques technologiques, ou par un plan de périmètre des risques naturels prévisibles ou un plan de protection des risques miniers ou par un décret définissant les zones de sismicité selon les modalités prévues aux articles L.271-4 et L.271-5 du Code de construction et de l'habitation ;
- de tout sinistre que les **Biens** aient subi pendant la période où il a été propriétaire ou dont il a été lui-même informé et qui a donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Pour se conformer à son obligation d'information, le **Réservant** a remis au **Réservataire** l'Etat des Risques et Pollution prescrit par les dispositions du deuxième alinéa du I de l'article L.125-5 du Code de l'environnement et l'article R.125-6 du même code.

Un état des risques et pollutions accompagné de sa documentation établi le 8 juin 2022 est demeuré ci-annexé.

**L'Ensemble Immobilier** sera par conséquent soumis aux dispositions réglementaires résultant des plans de prévention des risques naturels et technologiques précités ou zone de sismicité qui lui sont applicables.

Le **Réservataire** reconnaît avoir été informé tant par le **Réservant** que par les notaires soussigné et participant de la situation de **l'Ensemble Immobilier** au regard des risques naturels et technologiques ainsi que des conséquences qui en découlent.

Le **Réservant** déclare :

- qu'il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L.125-5 du Code précité d'un sinistre ayant affecté le terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier et donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances,
- que la construction respectera les règles du PPRN.

**Nuisances sonores :**

Il ressort de l'état des risques susvisé que le BIEN n'est pas concerné.

Le **Réservataire**, dûment informé de la situation de **l'Ensemble Immobilier**, s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre le Réservant.

## **23. DECLARATIONS FISCALES**

### **23.1. Taxe sur la valeur ajoutée**

La vente si elle se réalise entrera dans le champ d'application de l'article 257 I-2-2 du Code général des impôts et se trouvera assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée.

La taxe sur la valeur ajoutée, incluse dans le prix ci-dessus mis à la charge du

006-210600599-20220920-DEL2022\_98-DE

Reçu le 22/09/2022

Publié le 22/09/2022

**Réservataire**, sera acquittée par le **Réservant**, après toutes imputations auxquelles il peut prétendre, sur le relevé mensuel CA 3, auprès du service des impôts des entreprises de 115 Bd Jean Jaurès à BOULOGNE BILLANCOURT NORD (Hauts de Seine), où il est identifié sous le numéro FR 72442964391.

Conformément aux dispositions l'article 1049 du Code général des impôts, le Bénéficiaire demandera à bénéficier de l'exonération de la taxe de publicité foncière, cette acquisition étant effectuée par une collectivité locale.

Les dispositions de l'acte de vente à publier au fichier immobilier sont exonérées de la contribution de sécurité immobilière en application des dispositions du II de l'article 879 du Code général des impôts.

#### **24. ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile en leur siège respectif.

#### **25. NOTIFICATION**

Sauf disposition expresse contraire des présentes, toute notification à effectuer par les Parties en vertu des présentes devra être faite soit par télécopie soit par courrier électronique, confirmé soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit par acte extrajudiciaire, soit par récépissé de remise en mains propres.

En cas de notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la première présentation de la lettre recommandée vaudra réception et donc notification au destinataire.

Ces notifications seront faites aux domiciles élus ci-dessus indiqués.

#### **26. LITIGES**

En cas de litige sur l'interprétation ou l'exécution des présentes, les tribunaux compétents du ressort de la Cour d'appel d'AIX EN PROVENCE seront seuls compétents.

#### **27. DECLARATIONS DES PARTIES**

Le **Réservant** et le **Réservataire** confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre ne pas se trouver dans une situation ou soumis à une mesure quelconque de nature à restreindre leur capacité ou leurs pouvoirs.

#### **28. ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION**

Le **Réservataire** ne pourra substituer aucune personne physique ou morale dans le bénéfice de la présente promesse.

#### **29. REQUISITION**

**Réservant** et **Réservataire** donnent tous pouvoirs à tous collaborateurs de l'étude du notaire chargé 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.

006-210600599-20220920-DEL2022\_98-DE

Reçu le 22/09/2022

Publié le 22/09/2022

**30. RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE**

Les soussignés reconnaissent avoir été avertis par le rédacteur des présentes de l'intérêt qu'ils ont à faire publier le présent accord au service de la publicité foncière afin de le rendre opposable aux tiers.

Ils déclarent, cependant, renoncer expressément à cette formalité.

**ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION POUR LE RESERVATAIRE**

Les conditions cumulatives de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux présentes, par suite la faculté de rétractation définie par cet article n'est pas applicable aux présentes.

**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.

**AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'elles sont informées des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

**MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants

:

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un

006-210600599-20220920-DEL2022\_98-DE

Reçu le 22/09/2022

Publié le 22/09/2022

transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour des raisons tenant à votre situation particulière.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

#### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

#### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

#### **DONT ACTE sans renvoi**

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.