

AR Prefecture

006-210600599-20230302-DEL2023_12-DE
Reçu le 03/03/2023

103141402

DC/LOD/

ENTRE LES SOUSSIGNES :

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

ET

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

Représentée par :

Monsieur Sylvestre ANSEMI, premier adjoint au Maire, en vertu d'une délégation de pouvoirs qui lui a été consentie par Monsieur Stéphane CHERKI, Maire

006-210600599-20230302-DEL2023_12-DE
Reçu le 03/03/2023

en exercice de ladite Commune, en date à EZE du XXX, demeurée annexée aux présentes.

Monsieur Stéphane CHERKI, lui-même ayant agi en sa qualité de 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

LESQUELS, préalablement à l'avenant objet des présentes, exposent ce qui suit :

EXPOSÉ

1ent :

Les parties ont conclu un contrat de réservation suivant acte reçu par Maître Christine DAMIANO, Notaire à NICE, le 21 octobre 2022, concernant le bien dont la désignation suit et sous les conditions qui suivent reprises par extraits :

DÉSIGNATION

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.

Par application de l'article L 111-5-3 du Code de l'Urbanisme, le RESERVANT déclare que :

- les limites dudit terrain n'ont fait l'objet d'aucun procès-verbal de bornage ;
- le descriptif du terrain ci-dessus résulte des limites figurées par les murs de clôture avec les propriétés voisines, figurés également sur le plan cadastral susvisé, lesquelles décrivent bien les limites du terrain ;

006-210600599-20230302-DEL2023_12-DE
Reçu le 03/03/2023

- qu'il n'existe à sa connaissance aucun litige amiable ou contentieux, ni aucune revendication ou contestation à ce sujet.

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.

ACCES

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 B

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

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 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).

Etant précisé que :

- les numéros figurant sur ces plans sont provisoires dans l'attente de l'élaboration de l'état descriptif de division de l'ENSEMBLE IMMOBILIER ;
- le local d'activité sera livré brut de décoffrage.

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 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 QUINZE (15) Jours maximum pour faire part de ses éventuelles observations au **Réservant**. Celles-ci ne pourront porter que sur d'éventuelles erreurs matérielles, erreurs majeures ou incohérences liées au projet et en aucun cas ne pourront remettre en cause la forme des documents, présentation, formulation, et les clauses générales, auquel cas elles ne seraient pas prises en compte par le **Réservant**.

Passé ce délai, il sera réputé avoir validé le projet qui lui aura été adressé.

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 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 Réserveataire

Le présent contrat de réservation sera caduc, si bon semble au seul **Réserveataire** 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 20 septembre 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 20 septembre 2022, visée par la Préfecture des Alpes Maritimes le 22 septembre 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 **Réserveant** 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 programme de construction projeté par le Réserveant.

6°) Justification par le **Réserveant** 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.

18. DEPOT DE GARANTIE

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

19. DELAI – REALISATION DE LA VENTE

De convention expresse entre les Parties, l'Acte de Vente sera régularisé le **28 FEVRIER 2023 À 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

006-210600599-20230302-DEL2023_12-DE
Reçu le 03/03/2023

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 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.

2ent :

*Le **réservant** déclare à ce jour, être toujours en négociation avec les entreprises dans le cadre des appels d'offres qui prend beaucoup plus de temps que prévu compte tenu du contexte économique particulièrement difficile ;*

En raison de cela, ne pas être encore en mesure de déposer en l'Etude de Maître Christine DAMIANO, Notaire à NICE, l'ensemble des documents nécessaires permettant de procéder au dépôt de pièces du programme et à l'établissement de l'état descriptif de division et règlement de copropriété.

CECI EXPOSE, les parties sont convenues d'établir un avenant dans les termes suivants :

AVENANT

Les parties veulent apporter les modifications suivantes au contrat de réservation :

DELAI

De convention expresse entre les Parties, l'Acte de Vente sera régularisé **le 4 SEPTEMBRE 2023 à 16 H 00 AU PLUS TARD.**

006-210600599-20230302-DEL2023_12-DE
Reçu le 03/03/2023

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.

TOUTES LES AUTRES CONDITIONS DU CONTRAT DE RESERVATION DU 21 OCTOBRE 2022 DEMEURENT INCHANGEES.

Pour le Réservant :

Fait à

Le

Pour le Réservataire :

Fait à

Le