

14064007
PHR/DF/SP

ENTRE LES SOUSSIGNES

EST ETABLI LE PRESENT CONTRAT DE RESERVATION.

La Société dénommée **RESIDENCE DU PARC 3**, Société civile de construction vente au capital de 1.000,00 EUR, dont le siège est à AFA (20167), Mezzavia ZI de Baleone, identifiée au SIREN sous le numéro 533 406 088 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AJACCIO.

La Société dénommée RESIDENCE DU PARC 3 est représentée à l'acte par M. Serge TRESCAZES, agissant en qualité de mandataire de M. Patrick ROCCA, gérant de la société en vertu d'un acte de délégation en date du 2 août 2012.

M. Patrick ROCCA ayant pouvoir d'agir avec faculté de délégation en vertu de l'article 14.2 des statuts de la société en date à AFA du 28 juin 2011.

Ci-après dénommée le "**RESERVANT**"

D'UNE PART

	M....	M....
Nom : Prénom :		
Né(e) le : A :		
Profession :		
Adresse : CP - Ville :		
Téléphone(s) :		
Email :		
Situation <u>matr.</u> :		
Marié à :		Le :
Date contrat de mariage :	Chez Maître :	
Date Pacte Civil de Solidarité :		

Ci-après dénommé(e) le "**RESERVATAIRE**"

D'AUTRE PART

EXPOSE

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

SITUATION DU TERRAIN

Le **RESERVANT** a entrepris la construction d'un **ENSEMBLE IMMOBILIER** sur un terrain situé à SARROLA-CARCOPINO (CORSE-DU-SUD) lieudit Pernicaggio, sur une parcelle issue de la division de la parcelle cadastrée section C n°1903 (issue de la division de la parcelle n°1878) lieudit PERNICAGGIO pour 23 ares 75 centiares.

Le **RESERVANT** expose qu'un autre immeuble sera édifié sur la parcelle cadastrée section C n°1904 (issue de la division de la parcelle n°1878) lieudit PERNICAGGIO pour 43 ares 75 centiares, tel que figurant sur le plan masse ci-annexé ; (Parcelle désignée lot B sur le plan annexé et immeuble dénommé Résidence du Parc IV)

Les deux ensembles immobiliers partageront des voies d'accès et voiries et le **RESERVANT** informe le **RESERVATAIRE** de la nécessité de passer diverses conventions et servitudes de manière à permettre la construction des immeubles et le fonctionnement ultérieur des deux copropriétés.

ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Les **BIENS** dont la désignation suit, considérés en leur état futur d'achèvement conformément aux articles L 261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

DESIGNATION GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** comportera à son achèvement un bâtiment élevé de 6 niveaux sur sous-sol.

Il est ici précisé que le **RESERVANT** a informé le **RESERVATAIRE** de l'édification d'un immeuble en mitoyenneté de l'immeuble dont dépendent les biens et droits objets des présentes.

REGLEMENT DE COPROPRIETE ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'état descriptif de division et le règlement de copropriété de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** en cours d'édification n'ont pas été établis.

ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX : CONSTRUCTION NON ENCORE COMMENCEE

Le Réservant se propose de réaliser l'opération de construction ci-après pour laquelle il a obtenu un permis de construire non encore purgé des recours.

Le Réservataire est dûment informé qu'au stade actuel les détails du programme de construction, de sa consistance et de ses caractéristiques, ne sont pas définitivement arrêtés de sorte que des modifications pourront leur être apportées, ce dont le Réservataire prend acte et ce qu'il déclare accepter.

DELAJ D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX

Le **RESERVANT** s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments d'équipement nécessaires à l'utilisation des biens vendus soient achevés et livrés au plus tard le **31 août 2014** sauf survenance d'un cas de force majeure ou de suspension du délai de livraison.

CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE

Permis de construire

Sur l'assiette foncière de l'immeuble dont dépendent les biens objet du présent contrat, il a été délivré un arrêté de permis de construire, par Monsieur le Maire de SAAROLA-CARCOPINO, le 4 juin 2012, sous le numéro PC02A27112B0023.

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

Recours des tiers

Le **RESERVANT** déclare que le permis de construire n'a à ce jour fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun retrait.

CONSISTANCE DE L'IMMEUBLE CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU BATIMENT

Consistance de la construction projetée

La consistance de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement objet du présent contrat résulte des plans de vente, plan masse dont le réservataire reconnaît avoir eu connaissance.

Caractéristiques techniques du bâtiment

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés ainsi que leur mode d'utilisation s'il y a lieu, ont été précisés dans l'un des documents descriptifs de référence annexé au présent acte.

ASSURANCES PRESCRITES PAR LES ARTICLES L 241-1 ET SUIVANTS DU CODE DES ASSURANCES

I Assurance dommages-ouvrage

En application de l'article L 243-2 du Code des assurances, le **RESERVANT** s'engage à souscrire une assurance "Dommages-Ouvrages" .

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

II Assurance de responsabilité

Le **RESERVANT** s'engage conformément aux articles L 241-1 et L 242-2, 2ème alinéa du Code des assurances, à souscrire en ce qui concerne sa responsabilité décennale, un contrat de "Responsabilité décennale des Constructeurs non réalisateurs".

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

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

CONTRAT DE RESERVATION

CARACTERISTIQUES

I - OBJET

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

DESIGNATION

Appartement :

Lot : Type :

Etage :

Nombre de pièces principales : dont chambre(s) :

Surface habitable :

Surfaces annexes :

Et les quotes-parts non encore déterminées de la copropriété du sol et des parties communes générales.

Dépendances :

Place de stationnement : Situation :

Cave :

Et les quotes-parts non encore déterminées de la copropriété du sol et des parties communes générales.

Tel que ce(s) bien(s) figure(nt) sur le plan annexé.

II - PRIX

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

.....

Taxe à la Valeur Ajoutée incluse.

Ce prix s'entend T.V.A. incluse au taux actuellement en vigueur de 8%.

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

III - PAIEMENT DU PRIX

Au cas de réalisation le prix sera payable selon les pourcentages et échelonnements suivants :

- 30 % à la signature de l'acte,
- 5 % à la réalisation des fondations,
- 20 % à l'achèvement des planchers hauts du sous-sol,

- 5 % à l'achèvement des planchers hauts du rez-de-chaussée,
- 5 % à l'achèvement des derniers planchers hauts,
- 5 % à la mise hors d'eau,
- 15 % à la mise hors d'air,
- 10 % à l'achèvement,
- 5 % à la livraison,

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

IV - PAIEMENT DES CHARGES ET IMPOTS

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

V - FORME DE L'OFFRE DE VENTE ET MODE DE REALISATION DE LA VENTE

Le Réservant, au plus tard le **30 avril 2013** notifiera au **RESERVATAIRE**, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, le projet d'acte de vente des biens objet de la présente réservation.

De convention expresse entre les parties, le **RESERVANT** pourra adresser le projet d'acte de vente au plus tôt le **15 novembre 2012** de manière à proposer une signature de la vente dans les délai fixés par l'article R. 261-30 du Code de la construction et de l'habitation.

Bien entendu, cette modification ne pourra être faite que si toutes les conditions nécessaires à la réalisation de la vente sont réunies, notamment l'existence de l'une des garanties d'achèvement.

Conformément à l'article R. 261-30 du Code de la construction et de l'habitation, la notification doit être faite un mois au moins avant la date proposée pour la signature de l'acte de vente par devant Notaire, laquelle sera mentionnée dans la notification.

Si le **RESERVATAIRE** ne se présente pas à la date fixée pour la signature de l'acte de vente, une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception lui sera adressée huit jours à l'avance, pour un second rendez-vous.

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

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

VI - DEPOT DE GARANTIE

En considération de la présente réservation, et en contrepartie du préjudice qui pourrait en résulter pour le **RESERVANT**, en cas de non signature de la vente en état futur d'achèvement par le seul fait du **RESERVATAIRE**, dans le délai ci-dessus fixé, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, et notamment par suite de la perte qu'il éprouverait du fait de l'obligation dans laquelle il se trouverait de rechercher un nouvel acquéreur, les parties conviennent de fixer le montant du dépôt de garantie à **5 %** soit la somme de :

.....
Le **RESERVATAIRE** déposera immédiatement à la suite des présentes à la comptabilité du Notaire chargé d'établir l'acte de vente, ladite somme.

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, restera au compte du **RESERVATAIRE** jusqu'à la régularisation de l'acte authentique de vente.

Lors de la passation de l'acte authentique, elle sera imputée sur la partie du prix payée comptant.

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

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

Dans le cas contraire, cette somme restera acquise de plein droit au **RESERVANT** sous déduction des frais, débours et honoraires pouvant être dus au rédacteur des présentes.

Le **RESERVATAIRE** autorise dès à présent, et ce irrévocablement, le tiers convenu ci-après déterminé à se libérer de cette somme entre les mains du **RESERVANT**, sous la déduction sus-indiquée, dès constatation faite de son manquement fautif aux obligations résultant des présentes.

Le tiers convenu, caissier de l'Office Notarial chargé d'établir l'acte, mandataire commun des parties, détiendra cette somme pour le compte de qui il appartiendra.

La mission du tiers convenu sera de remettre la somme versée comme il est dit ci-dessus au **RESERVANT** ou au **RESERVATAIRE** selon ce qui est convenu aux termes du présent acte.

ABSENCE DE RECOURS A UN PRET (ayer si inutile)

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

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

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

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

"Je reconnais avoir été informé que si, contrairement aux indications portées dans le présent acte, j'ai besoin de recourir néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir du statut protecteur institué par l'article L 312-16 du Code de la consommation".

MENTION MANUSCRITE portée par chacun du ou des RESERVATAIRES :

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

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET (rayer si inutile)

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

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

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

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

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu, étant observé que dans la suite du présent paragraphe le ou les prêts sollicités seront désignés sous le vocable "les prêts" :

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

- Montant :
- Organismes sollicités :
- Durée :
- Conditions financières :

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

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.
- Les charges résultant de ces prêts ne représenteront pas plus du tiers de ses revenus.
- Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité sur la tête des acquéreurs ou des cautions éventuelles.
- Les garanties demandées par l'établissement prêteur pourront sauf imprévu, être mises en place.

b) Que ce prêt sera réputé obtenu au sens des articles L 312-1 à L 312-36 sus visés et la condition suspensive sera réalisée dès la remise par la banque au **RESERVATAIRE** de l'offre écrite, telle que prévue aux articles L 312-1 à L 312-36 sus visés, de consentir le crédit aux conditions principales sus-énoncées.

c) Mais que "l'obtention" des prêts devra intervenir dans un délai de 60 jours à compter de la signature des présentes.

d) "L'obtention" ou la non "obtention" du ou des prêts demandés devra être notifiée par le **RESERVATAIRE** au **RESERVANT** par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au plus tard dans les cinq jours suivant l'expiration du délai ci-dessus.

e) Renonciation à la condition suspensive :

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

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

OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE

Le **RESERVATAIRE** s'oblige :

- A déposer le ou les dossiers de demande de prêts dans le délai d'un mois à compter de la signature des présentes, et à en justifier à première demande du **RESERVANT**.
- A effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention du ou des prêts.
- A faciliter l'octroi du ou des prêts en fournissant sans retard tous les renseignements et documents qui pourraient lui être demandés.
- A se prêter aux examens médicaux qui lui seraient demandés dans le cadre de l'assurance décès-incapacité et accepter de payer les surprimes éventuelles de même que pour ses éventuels co-emprunteurs et cautions.

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

En cas de non-obtention du ou des prêts, comme aussi en cas de défaut d'envoi dans le délai prévu de la lettre recommandée ci-dessus, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues.

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

CONVENTIONS COMPLEMENTAIRES

Il est entendu :

1°) Que le réservataire pourra, à son choix, payer le prix de la vente formant l'objet du présent contrat de réservation :

- Soit en totalité de ses deniers personnels.
- Soit pour partie de ses deniers personnels et, pour le surplus, à l'aide de deniers d'emprunts.

2°) Que la vente ne devra pas cependant être soumise à la condition suspensive instaurée par l'article L 312-16 du Code de la consommation, du fait des modalités de financement auxquelles s'arrêtera finalement le **RESERVATAIRE**.

3°) Que les sommes à provenir des emprunts auxquels le **RESERVATAIRE** déciderait finalement de recourir devraient, lors de la vente, être devenues effectivement et définitivement disponibles au profit du **RESERVATAIRE**, devenu acquéreur.

En conséquence, il est convenu que le **RESERVATAIRE** devra :

1°) Indiquer, au moment où il déclarera vouloir se prévaloir du présent contrat, quel est celui des deux modes de financement ci-dessus indiqués sur lequel il aura porté son choix.

2°) Dans la mesure où il décidera d'acquitter la partie de son prix stipulée payable à terme à l'aide de ses deniers personnels :

a) Déclarer à l'acte de vente qu'il entend payer cet élément de son prix sans l'aide d'aucun prêt (qu'il s'agisse d'un paiement direct ou indirect).

b) Porter dans l'acte, de sa main, la mention suivante :

"Je reconnais avoir été informé de ce qui si, contrairement à ce qui a été dit plus haut, je venais à recourir à un prêt pour payer, directement ou indirectement, la partie de mon prix que j'ai déclaré avoir l'intention d'acquitter de mes deniers personnels, je ne pourrais pas me prévaloir des dispositions de la loi du 13 juillet 1979".

3°) Dans la mesure où le **RESERVATAIRE** déciderait de payer une partie de son prix à l'aide de prêts, déclarer à l'acte de vente que tous les prêts auxquels il entend recourir sont obtenus et seront définitivement conclus au moment de la vente.

Si le **RESERVATAIRE** venait à ne pas exécuter, en tout ou en partie, les obligations résultant pour lui des conventions qui précèdent, il ne pourrait se prévaloir du bénéfice du présent contrat de réservation.

REPRODUCTION DE TEXTES

Conformément aux dispositions du Code de la construction et plus spécialement des articles ci-après reproduits :

Article R 261.28

"Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5% du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an".

"Ce pourcentage est limité à 2% si ce délai n'excède pas 2 ans, aucun dépôt ne peut être exigé si le délai excède 2 ans."

Article R 261.29

*"Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du **RESERVATAIRE** dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet*

effet, ou chez un Notaire. Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou même un ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire".

Article R 261.30

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

Article R 261.31

"Le dépôt de garantie est restitué sans retenue ni pénalité au réservataire :

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

" b) si le prix de vente excède de plus de 5 p. 100 le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité ;

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

" d) si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé,

" e) si l'immeuble ou la partie de l'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus, une réduction de valeur supérieure à 10%".

*Dans les cas prévus au présent article, le **RESERVATAIRE** notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.*

Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

Article R 261.15

"Il est restitué dans le délai de trois mois, au déposant si le contrat n'est pas conclu du fait du vendeur, si la condition suspensive prévue par l'article de la loi n° 79 596 du 13 juillet 1979 n'est pas réalisée, ou si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux précisions du contrat préliminaire."

ELECTION DE DOMICILE

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

REMISE DE DOCUMENTS

Le **RESERVATAIRE** reconnaît avoir reçu :

- Un exemplaire du présent contrat
- La notice descriptive sommaire de la construction devant être réalisée.
- Le(s) plan(s) des locaux objet des présentes
- Un plan masse avec les accès sur lequel figure outre l'immeuble dont dépendent les biens vendus, l'immeuble devant être édifié sur la parcelle cadastrée section C n° 1904 et dénommé Résidence du Parc 4.

QUALITE ET POUVOIRS CONFERES AU VENDEUR POUR ASSURER L'EXECUTION DES TRAVAUX

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

1° -Conservation par le Vendeur de la qualité de Maître de l'Ouvrage

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

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

2° -Pouvoirs de passer les conventions nécessaires à la construction du bâtiment et à sa mise en état d'habitabilité

a) La signature par le **RESERVATAIRE** de son acte de vente emportera automatiquement constitution du vendeur pour son mandataire exclusif, ce que ce dernier dès à présent accepte, à l'effet de passer les conventions indispensables à la construction de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers vendus.

Et de plus, d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes de disposition portant sur des parties communes et qui se révéleraient nécessaires :

- Pour satisfaire tant aux prescriptions d'urbanisme qu'aux obligations imposées par le permis de construire et ses modificatifs.
- Pour assurer la desserte de l'ensemble immobilier et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics en régie ou concédés.
- Pour requérir un document d'arpentage emportant rectification des tracés figurant des plans cadastraux.
- Pour déposer toute demande, plan, d'une manière générale, tous documents nécessaires.

b) En outre, le **RESERVANT** se trouvera également investi de tous pouvoirs à l'effet d'établir toutes conventions de cour commune, procéder à toutes acquisitions de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, de terrain, 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 de l'immeuble projeté, soit à sa desserte.

c) Le **RESERVANT** par l'effet de ce mandat, sera également autorisé à demander tout modificatif au permis de construire qui pourrait s'avérer nécessaire pour obtenir une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'est pas contestée.

Toutefois, cette demande devrait respecter les règles générales du permis de construire et en particulier, la surface de plancher.

Cette demande devra avoir reçu un avis favorable de l'architecte de l'ensemble immobilier qui devra s'assurer de sa parfaite intégration dans le programme.

Il ne pourra être usé de l'autorisation ci-dessus que dans la mesure où les modifications envisagées n'auraient pas pour effet de changer la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie au règlement de co-propriété.

d) Les pouvoirs résultant du présent article seront conférés au **RESERVANT** dans l'intérêt commun des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le **RESERVANT**. En conséquence, ces pouvoirs seront stipulés irrévocables, ils expireront lors de la délivrance de l'attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'est pas contestée.

e) Le **RESERVANT** devra rendre compte à ses mandants et notamment aux acquéreurs, conformément à l'article 1993 du Code civil.

Toutefois, il est expressément convenu que le prix de la vente tient compte de toutes les sommes qui pourraient être payées à des tiers et reçues de tiers à titre

notamment d'achats ou cessions de servitudes, de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, d'acquisition de terrains ou de soulte d'échange, en exécution des conventions passées par le **RESERVANT**.

En conséquence, toutes sommes versées ou reçues à ce titre par le **RESERVANT**, seront à la charge ou profiteront à ce dernier, sans que le prix de la vente puisse en être modifié.

3° -Autorisation de modifier les lots de l'état descriptif de division autres que ceux présentement vendus

Le **RESERVATAIRE** autorise dès à présent le **RESERVANT** à modifier les lots dont il restera propriétaire, sans faire appel au concours des autres propriétaires, l'état descriptif de division par la subdivision de lots, à procéder au détachement des locaux de certains lots pour les adjoindre à d'autres, à la condition que le total des fractions des parties communes et des charges affectées aux lots ainsi nouvellement créés soit égal à la fraction des parties communes et des charges affectées aux lots modifiés et supprimés.

Il ne pourra être usé de l'autorisation ci-dessus que dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour effet de changer la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie au règlement de copropriété ou encore d'affecter la consistance des locaux vendus au **RESERVATAIRE**.

SYNDIC

Le **RESERVANT** maître de l'ouvrage conservera la qualité de syndic provisoire jusqu'à l'achèvement des parties privatives.

Dès cet achèvement, il devra convoquer les copropriétaires en assemblée générale selon les formes et délais légaux à l'effet de nommer un syndic en son remplacement.

POUVOIRS AU SYNDIC POUR RECEPIONNER LES PARTIES COMMUNES

Le **RESERVATAIRE** donne, en outre, tous pouvoirs au syndic de la copropriété pour procéder en son nom à la constatation du parachèvement des parties communes ainsi qu'à la conformité de leur réalisation avec les plans et pièces concernant l'immeuble déposés au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

GARANTIES ET ASSURANCES

Garantie des vices

Le **RESERVANT** doit la garantie des vices apparents et des vices cachés au sens et dans les termes des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil, dans les limites fixées au « document d'information ».

Garantie d'achèvement extrinsèque

Le **RESERVANT** 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 de l'immeuble vendu ou le remboursement des sommes versées par le **RESERVATAIRE** en cas de résolution prononcée pour défaut d'achèvement.

Il est à cet égard donné ici connaissance au **RESERVATAIRE** des articles suivants du Code de la construction et de l'habitation :

Article R 261-17

"La garantie de l'achèvement de l'immeuble résulte soit de l'existence de conditions propres à l'opération, soit de l'intervention, dans les conditions prévues ci-après, d'une banque, d'un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier, d'une entreprise d'assurance agréée à cet effet ou d'une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi modifiée du 13 mars 1917, ayant pour objet l'organisation du crédit au petit et moyen commerce, à la petite et moyenne industrie.

La garantie de remboursement est donnée par l'un des organismes indiqués à l'alinéa ci-dessus."

Article R 261-21

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

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

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

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

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

Article R 261-24

"La garantie d'achèvement ou de remboursement prend fin à l'achèvement de l'immeuble. Cet achèvement résulte de la constatation qui en est faite par une personne désignée dans les conditions prévues par l'article R.261-2."

Le **RESERVATAIRE** déclare avoir parfaite connaissance des conditions de cette garantie, dispensant le rédacteur d'avoir à les relater aux présentes, adhérer aux stipulations de ce contrat et les accepter, et s'obliger en outre à l'entière exécution des conditions le concernant.

Assurance contre l'incendie

Le **RESERVANT** déclare que l'immeuble sera assuré contre l'incendie dans les conditions prévues au règlement de copropriété dès sa mise hors d'eau.

Cette police d'assurance incendie devra être continuée ou résiliée par le syndicat des copropriétaires selon les termes du contrat.

CONDITIONS GENERALES

A/ - Absence de garantie de contenance du terrain

La contenance du terrain n'est pas garantie. Toute différence dans cette contenance, en plus ou en moins, excédât-elle le vingtième, fera le profit ou la perte du **RESERVATAIRE**.

Toutefois, dans le cas où il existe ou viendrait à exister des jardins ou jardinets affectés à la jouissance exclusive et privative des propriétaires d'appartements ou de locaux sis en rez-de-chaussée, la contenance de ces jardins ou jardinets est garantie avec une marge de tolérance de 5 %.

B/ - Servitudes

Le **RESERVATAIRE** supportera les servitudes passives, pouvant grever l'**IMMEUBLE**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls sans recours contre le **RESERVANT**, et sans que la présente clause puisse donner à des tiers plus de droits qu'ils en auraient en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A ce sujet, le **RESERVANT** déclare qu'à sa connaissance, l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux présentement vendus n'est grevé d'aucune

servitude autre que celles éventuellement sus-relatées ou pouvant résulter des énonciations du règlement de copropriété, de la situation naturelle des lieux et des règlements d'urbanisme.

Le **RESERVATAIRE** sera subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations en résultant pour le **RESERVANT**.

C/ - Contrats d'abonnements

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

Le **RESERVATAIRE** fera son affaire personnelle de la souscription des contrats propres à la desserte des locaux qui lui seront vendus.

D/ - Impôts

Les impôts et contributions de toute nature auxquels donneront lieu les biens vendus seront à la charge du **RESERVATAIRE** à compter de la date à laquelle, le **RESERVANT** lui aura notifié que les locaux sont mis à sa disposition.

E/ - Assurances

Le **RESERVANT** sera tenu, à compter de la mise hors d'eau et jusqu'à la mise des locaux à la disposition du **RESERVATAIRE** ainsi qu'il est dit ci-après, d'assurer l'ensemble immobilier contre l'incendie, les explosions, et les dégâts des eaux, pour une somme égale à sa valeur vénale.

Le syndicat des copropriétaires devra continuer les polices d'assurances contractées par le **RESERVANT**.

Au cas où le syndicat cesserait d'assurer l'immeuble contre l'incendie, ou ne l'assurait plus que pour une somme inférieure à sa valeur vénale, le **RESERVATAIRE** devrait, tant que les causes de la vente seront dues, contracter une assurance de façon à ce que son local soit assuré contre l'incendie pour une somme égale à sa valeur de reconstruction à neuf.

F/ - Frais et émoluments

Les frais et émoluments de la vente, et ceux qui en seront la suite, et la conséquence, à l'exclusion de la Taxe à la Valeur Ajoutée (T.V.A.), seront supportés par le **RESERVATAIRE**.

De même le **RESERVATAIRE** supportera une quote-part des frais des documents contractuels (plans, règlement de copropriété), en proportion de la quote-part des parties communes attachée à ses lots.

CONDITIONS PARTICULIERES

A/ - Paiement des charges de copropriété :

Le **RESERVATAIRE** supportera sa quote-part dans les charges de copropriété à compter de la date à laquelle le **RESERVANT** lui aura notifié que les locaux vendus sont mis à sa disposition.

Il sera subrogé dans tous les droits et obligations en résultant dont il profitera.

B/ - Visite du chantier

Il est indiqué que, d'une façon générale, pour des raisons de sécurité et de responsabilité, toute visite du chantier est interdite aux personnes étrangères aux entreprises, aux architectes ou leurs préposés.

S'il transgressait cette interdiction le **RESERVATAIRE** ne pourrait en aucune manière rechercher la responsabilité du **RESERVANT**, de l'architecte, des entrepreneurs, ou des préposés de l'un d'eux.

C/ - Commercialisation du programme - Affichage

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

GARANTIE DES VICES, DE PARFAIT ACHEVEMENT DE BON FONCTIONNEMENT ET D'ISOLATION PHONIQUE

TABLEAU RECAPITULATIF DE LA DUREE DES GARANTIES

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	Délai	Point de départ	Texte
Vices ou défauts de conformité tôt apparus (avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession)	1 mois	Le plus tardif des 2 événements : Réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	1642-1 Code civil
Parfait achèvement	1 an	Réception	1792-6 al 2 Code civil
Isolation phonique	1 an	Prise de possession	L111-11 c.c.h
Bon fonctionnement éléments d'équipements dissociables	2 ans	Réception	1792-3 Code civil
Dommages : - compromettant la solidité de l'ouvrage ; - rendant impropre l'ouvrage à sa destination ; - ou bien affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables	10 ans	Réception	1646-1, 1792 et 1792-2 Code civil

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

La production de cet état est régie par les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'information lors de la mutation de biens immobiliers sur les risques majeurs naturels prévisibles sont applicables, a été publié pour le département du ressort des biens immobiliers objet des présentes le 22 février 2006 sous le numéro 06/0265.

ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un état des risques est ci-après relaté.

Etat des risques naturels et technologiques						
en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du code de l'environnement						
1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral						
n°	06/0265	Du	22 février 2006	mis à jour le		
2. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRN]						
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRN prescrit				oui	non	x
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRN appliqué par anticipation				oui	non	x
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRN approuvé				oui	non	x
Les risques naturels pris en compte sont :						
Inondation		Crue torrentielle		Remontée de nappe		
Avalanche		Mouvement de terrain		Sécheresse		
Séisme		Cyclone		Volcan		
Feux de forêt		Autre				
3. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPRT]						
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT approuvé				oui	non	x
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT prescrit *				oui	non	x
* Les risques technologiques pris en compte sont :						
Effet thermique		Effet de surpression		Effet toxique		
4. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité						
en application du décret 2010-1254 du 22 Octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique						
L'immeuble est situé dans une commune de sismicité :						
zone I	zone II	zone III	Zone IV			
5. Localisation SARROLA CARCOPINO pernicaggio						
extraits de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte						

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, l'immeuble n'a pas subi de 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 et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Il n'existe pas à ce jour de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes.

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, l'immeuble n'a pas subi de 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 et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

FACULTE DE RETRACTATION

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

A cet effet, le présent acte lui sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification, l'**ACQUEREUR** pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

A cet égard, le **VENDEUR** constitue pour son mandataire Office Notarial 3 cours Général Leclerc à AJACCIO aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

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

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

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

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

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

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés par
titulaire d'un mandat donné par le RESERVANT.

Cette rémunération sera due le jour où la vente sera définitivement conclue.

Etant ici précisé que le montant de la négociation est inclus dans le prix indiqué ci-dessus.

FRAIS

Les frais des présentes seront à la charge du **RESERVATAIRE**.

Fait en un seul exemplaire qui, d'un commun accord, sera remis et restera en la garde et possession de l'Office Notarial de Me Philippe ROMBALDI, notaire à AJACCIO qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils, étant précisé qu'une copie sera sans délai remise ou adressée au **RESERVATAIRE** en application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Les présentes comprenant :

- dix-huit pages
- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul

Le Réservant

Fait à

Le

Signature

Le Réservataire

Fait à

Le

Signature(S)