

CONTRAT DE RESERVATION

Le présent contrat de réservation entre les parties ci-après nommées, se composera de deux parties :

- La première partie intitulée « FICHE PARTICULIERE » contiendra toutes les conditions spécifiques aux biens acquis par le réservataire ;
- Et la deuxième partie contiendra un exposé et les conditions générales du contrat de réservation.

Ces deux parties constituant un tout indivisible.

A titre préliminaire à l'acquisition envisagée par le réservataire, le réservant réserve à celui-ci, qui accepte, les biens désignés dans la fiche particulière du présent contrat de réservation, envisagés dans leur état futur d'achèvement, conformément à l'article 1601-3 du code civil et aux articles R.261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Ce contrat de réservation porte sur un immeuble à usage d'habitation et relève du secteur protégé tel qu'il résulte de la loi du 3 janvier 1967 et des textes subséquents.

FICHE PARTICULIERE

I - RESERVANT

La Société dénommée **LE CLOS D'ANTOINE**, Société civile immobilière de construction vente, au capital de 1000 €, dont le siège est à CLERMONT- FERRAND (63000), chez GC Immo, 4 rue du Docteur Lepetit, identifiée au SIREN sous le numéro 849266895 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CLERMONT-FERRAND.

Représentée à l'acte par son gérant, la société dénommée **SOCIETE CIVILE DE PLACEMENTS MOBERD**, société civile, ayant son siège social à PARIS (75008) 51 bis rue de Miromesnil, identifiée au SIREN sous le numéro 485129134 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS.

La société dénommée **SOCIETE CIVILE DE PLACEMENTS MOBERD** est elle-même représentée par son gérant, Monsieur Bernard **LE DIOURIS**, spécialement habilitée à l'effet des présentes aux termes d'une assemblée générale du dont une copie certifiée conforme demeure annexée après mention.

Monsieur Bernard **LE DIOURIS** est lui-même représenté par Monsieur Jean-Yves **CHAZALMARTIN**, aux termes en date du dont une copie demeure annexée à l'acte.

Ci-après dénommée le "**RESERVANT**"

D'UNE PART

II - RESERVATAIRES

Réservataire 1	Réservataire 2
Nom :	Nom :
Prénoms :	Prénoms :
Adresse :	Adresse :
Date et lieu de naissance :	Date et lieu de naissance :
Situation matrimoniale :	Situation matrimoniale :
Si marié, date et lieu du mariage :	Si marié, date et lieu du mariage :
Contrat de mariage (le cas échéant) : Contrat reçu par Maîtrele	Contrat de mariage (le cas échéant) : Contrat reçu par Maîtrele

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

D'AUTRE PART

Lequel aura la faculté de se substituer dans le bénéfice des présentes toute personne, physique ou morale, dont il restera garant solidaire pour la bonne exécution des présentes.

III - DESIGNATION DES BIENS VENDUS

Les biens et droits immobiliers réservés en vertu des présentes portent sur la pleine propriété.

Dans la copropriété ci-après désignée dans les conditions générales :

Numéro au plan	Type	Etage	Consistance
315	Appartement	R+3	73,39 m ²
59	Box	R+2	31,17 m ²
60	Box	R+2	

Une copie du plan côté du (des) lot(s) est annexée.

Tel et ainsi que lesdits **BIENS** existeront, se poursuivront et comporteront après leur achèvement, avec toutes leurs aisances, dépendances, servitudes et mitoyennetés éventuelles, tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué aux présentes et tels qu'ils figurent sur le plan ci-annexé et sur les documents figurant aux dépôts de pièces ci-après visés.

Un plan côté des lots privatifs objet des présentes ainsi qu'une notice descriptive précisant les éléments d'équipement propres à celle-ci demeurent ci-annexés.

IV - PRIX T.T.C. FERME ET DEFINITIF

La vente en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix ferme et définitif non révisable de : TROIS CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE CINQUANTE-TROIS EUROS (388.053,00 EUR)

Taxe sur la Valeur Ajoutée incluse (sauf incidence du taux de TVA comme indiqué ci-après), correspondant savoir :

- Au prix hors taxes de : TROIS CENT VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE-DIX-SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (323.377,50 EUR)

- Auquel s'applique une Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) de 20% de : SOIXANTE-QUATRE MILLE SIX CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (64.675,50 EUR)

Ce prix se payable conformément à l'échéancier indiqué en seconde partie de l'acte.

V - CONDITION SUSPENSIVE DE PRET

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive de l'obtention par **RESERVATAIRE** du prêt suivant :


- Montant :
- Organismes sollicités : tout organisme financier de son choix.
- Durée :
- Conditions financières :

Ce prêt devra être obtenu au plus tard le

VI - DEPOT DE GARANTIE

Les parties conviennent que le montant du dépôt de garantie sera de :

Le **RESERVATAIRE** déposera, dans les quinze (15) jours à compter des présentes, à la comptabilité du notaire chargé d'établir l'acte de vente, Maître Edouard PERRAUD, notaire à CLERMONT-FERRAND (63000), 26 rue Blatin, ladite somme.

Relevé d'identité Bancaire										
	DRFIP AUVERGNE ET PUY DE DOME 2 RUE GILBERT MOREL 63033 CLERMONT FERRAND CEDEX1			Domiciliation : DEPARTEMENT NUMERAIR						
				Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB			
		40031	00001	0000172842W		87				
Cadre réservé au destinataire du relevé				Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)						
				FR11	4003	1000	0100	0017	2842	W87
SCP PERRAUD ET ASSOCIES COMPTE DE DEPOT CLIENTS 26 RUE BLATIN 63000 CLERMONT-FERRAND				Identifiant International de la Banque (BIC)						
				CDCG FR PP						

VII - DELAI PREVISIONNEL D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX

La date prévisionnelle d'achèvement des biens vendus est fixé aura lieu dans le courant du premier semestre de l'année 2022 sauf survenance d'une cause légitime de suspension du délai de livraison ou d'un cas de force majeure tels que définis ci-après.

VIII - DELAI PREVISIONNEL DE SIGNATURE

La réitération des présentes aura lieu par acte authentique au plus tard un an à compter de la signature des présentes suivant acte à recevoir par la SCP PERRAUD & Associés – Notaires à Clermont-Ferrand (63000), 26 rue Blatin.

PARTIE 2- CONDITIONS GENERALES

EXPOSE

Préalablement aux conditions générales du présent contrat de réservation, le RESERVANT expose ce qu'il suit.

SITUATION DU TERRAIN

Le RESERVANT a entrepris la construction d'un **ENSEMBLE IMMOBILIER** sur un terrain situé à CLERMONT-FERRAND (PUY-DE-DÔME) 63000 48 Avenue des cottages, cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
HO	443	48 AV DES COTTAGES	00 ha 37 a 80 ca

DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** comprendra après achèvement un bâtiment comprenant :

- 55 logements avec 2 patios centraux ;
- 2 jardins potagers ;
- 72 parkings en sous-sol.

REGLEMENT DE COPROPRIETE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dans lequel se trouvent les biens réservés sera placé sous le statut de la copropriété des immeubles bâtis résultant de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et régi par un état descriptif de division et règlement de copropriété qui sera établi suivant acte reçu par Maître Edouard PERRAUD, notaire à CLERMONT-FERRAND, avant la réitération des présentes par acte authentique, dont un exemplaire sera remis au **RESERVATAIRE**, préalablement à la réitération des présentes par acte authentique.

DELAI 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 dans le délai indiqué en première partie sauf survenance d'un cas de force majeure ou de suspension du délai de livraison.

Sont notamment considérés comme causes légitimes de report de délai de livraison, les événements suivants :

- Intempéries au sens de la réglementation des travaux sur les chantiers de bâtiment.

- Grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs.

- Retard résultant de la liquidation des **BIENS**, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets). Toutefois, dans cette hypothèse, le report de livraison ne pourra excéder 6 mois.

- Retard provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par le réservant à réservataire, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'Œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant). Toutefois, dans cette hypothèse, le report de livraison ne pourra excéder 4 mois.

- Retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci.

- Retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que pollution du sol, présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants), plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation, et notamment tous travaux liés à la canalisation de la rivière traversant le terrain.

- Injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au réservant.

- Troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier.

- Retards imputables aux compagnies cessionnaires de fournitures d'énergie et de ressources à moins que ces retards ne soient dû à une négligence du réservant. Toutefois, dans cette hypothèse, le retard ne pourra excéder 1 mois.

- Incendie total ou partiel des biens immobiliers.

Ces différentes circonstances auraient pour effet de retarder la livraison du bien vendu d'un temps égal à celui effectivement enregistré, en raison de leur répercussion sur l'organisation générale du chantier. Dans un tel cas, la justification de la survenance de l'une de ces circonstances sera apportée par le **RESERVANT** au **RESERVATAIRE** par une lettre du Maître d'œuvre accompagné de l'ensemble des justificatifs.

CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE

Le **RESERVANT** déclare :

- que la société GC IMMO a effectué une demande de permis de construire le 16 avril 2018 auprès de la Mairie de CLERMONT-FERRAND, pour la construction neuve d'un immeuble de logement collectif d'une surface plancher de 3652,70 m² et comprenant 56 logements.

- que ce permis a été complété le 28 juin 2018.

- qu'il a obtenu un arrêté de permis de construire n° PC 63113 18 G0063 en date du 2 octobre 2018.

Absence de Retrait

Aux termes d'une attestation délivrée par la Mairie de CLERMONT-FERRAND, en date du 26 mars 2019, il a été indiqué que ledit permis de construire n'a pas fait l'objet à ce jour de retrait dans le délai prévu à l'article L.424-5 du Code de l'Urbanisme.

Absence de recours

Aux termes d'un courrier du Tribunal administratif de CLERMONT-FERRAND, en date du 16 janvier 2019, il a été indiqué que « *mes services n'ont pas reçus, à ma connaissance, à ce jour, de recours formé contre le permis de construire n° PC 63113 18 G0063 délivré le 2 octobre 2018 par la commune de Clermont-Ferrand à la Société GC IMMO représentée par Monsieur Jean-Yves CHAZALMARTIN* ».

Contrôle de légalité

Aux termes d'un courrier de la Préfecture du Puy-de-Dôme en date du 21 janvier 2019, il a été indiqué que « *le permis de construire n° PC 63113 18 G0063*

délivré, par arrêté du 2 octobre 2018 par le Maire de la Clermont-Ferrand, n'a pas fait l'objet de ma part d'observations mettant en cause sa légalité ».

Affichage du Permis

Le permis de construire ci-dessus a fait l'objet d'un affichage régulier en Mairie et sur le terrain, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat établi par acte extra-judiciaire de Maître Julien DECORPS, huissier de justice à CLERMONT-FERRAND (63000), 20 boulevard Desaix, en date des 23 octobre 2018, 7 novembre 2018 et 11 janvier 2019 attestant l'affichage dudit permis sur le terrain et en Mairie.

Transfert de Permis de Construire

Le **RESERVANT** déclare que le permis de construire visé ci-dessus fera l'objet d'un transfert à son profit préalablement à la réitération des présentes.

Ouverture du chantier

Le **RESERVANT** déclare que la déclaration d'ouverture de chantier sera déposée à la Mairie de CLERMONT-FERRAND et sera annexée à l'acte de dépôt de l'ensemble des pièces de l'ensemble immobilier à recevoir par Maître Edouard PERRAUD, notaire à CLERMONT-FERRAND.

En conséquence, la vente faisant l'objet des présentes, se trouve assujettie aux prescriptions de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 et des textes subséquents relatifs à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

Une copie de ces pièces et correspondances seront annexées à l'acte de dépôt de l'ensemble des pièces de l'ensemble immobilier à recevoir par Maître Edouard PERRAUD, notaire à CLERMONT-FERRAND.

CONSISTANCE DE L'IMMEUBLE CARACTERISTIQUES 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, coupes et élévations déposés au rang des minutes de l'office notarial ainsi qu'il est dit ci-dessous.

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 déposé en l'office notarial ainsi qu'il est dit ci-dessous.

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** déclare qu'il souscrira une assurance Dommages-Ouvrages et qu'il en justifiera par la remise d'une attestation, portant mention du paiement des primes éligibles.

L'attestation et les conditions générales et particulières du contrat d'assurance seront déposées au rang des minutes de Maître Edouard PERRAUD, notaire à CLERMONT-FERRAND (63000).

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'oblige, conformément aux articles L.241-4 et L.242-2, 2^{ème} alinéa du Code des assurances à être couvert, en ce qui concerne sa responsabilité décennale, par 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'œuvres, comportant les références de leurs contrats d'assurance responsabilité.

SURFACE HABITABLE

La surface habitable est mentionnée sur le plan du lot réservé. 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, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

PRIX

La vente en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix mentionné en première partie de l'acte, Taxe sur la Valeur Ajoutée incluse.

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

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

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

PAIEMENT DU PRIX

Au cas de réalisation le prix sera payable de la façon suivant. Les pourcentages et échelonnements appliqués au prix de vente sont les suivants, conformément à l'article R 261-14 du Code de la construction et de l'habitation :

	Stade d'avancement des travaux	Montant des appels de fonds	Montant cumulé des appels de fonds
1	Signature de l'acte de vente	5%	5%
2	Démarrage des travaux	25%	30%
3	Achèvement des fondations	5%	35%
4	Achèvement du plancher bas rez de chaussée	20%	55%
5	Achèvement du plancher Haut rez de chaussée	10%	65%
6	Mise hors d'eau	5%	70%
7	Mise hors d'air	15%	85%
8	Cloisonnement	5%	90%
9	Achèvement du bâtiment	5%	95%
10	Solde à la mise à disposition des locaux	5%	100%

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.

REALISATION DE LA VENTE

Le **RESERVANT** notifiera au **RESERVATAIRE**, un mois au moins avant la signature de l'acte authentique de vente, le projet de cet acte.

Cet acte sera reçu par Office Notarial 26 rue Blatin à CLERMONT-FERRAND au plus tard à la date indiquée en première partie de l'acte.

Le **RESERVANT** convoquera le **RESERVATAIRE** dans un délai qui ne sera pas inférieur à huit jours, par simple lettre recommandée. En cas de pluralité d'acquéreurs, les convocations seront valablement envoyées à l'un d'eux.

Le **RESERVATAIRE** peut toutefois demander que l'acte de vente soit signé, quand bien même le **RESERVANT** ne lui aurait pas encore notifié le projet d'acte de vente.

Faute par le **RESERVATAIRE** d'avoir signé à la date fixée par le **RESERVANT** et sauf résiliation amiable, sommation sera faite au **RESERVATAIRE** huit (8) jours à l'avance, à se présenter à jour et heure fixes devant le notaire ci-dessus désigné ; le défaut de régularisation de l'acte rendant au **RESERVANT** pleine et entière liberté.

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 la somme indiquée en première partie de l'acte.

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 au premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil, de l'une ou l'autre des conditions suspensives énoncées aux présentes.

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

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

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 avec ses annexes.
- Un plan masse de l'immeuble et le plan coté des locaux objet des présentes.

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 copropriété.

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 aux dispositions de l'article 1993 du Code civil.

Toutefois, il est 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**.

TRAVAUX MODIFICATIFS ET COMPLEMENTAIRES

Toute modification est interdite.

Dans le cas où le **RESERVATAIRE**, postérieurement au jour de la vente et avant l'achèvement des travaux, désirerait que des modifications soient apportées à ses locaux privatifs ou que les travaux supplémentaires soient exécutés, ils devront s'adresser au **RESERVANT**, lequel appréciera au cas par cas avec l'architecte ayant la direction des travaux si les modifications demandées sont réalisables et, dans l'affirmative, comme au cas de demande de travaux supplémentaires, il établira en accord avec le **RESERVATAIRE**, la nature des modifications ou travaux supplémentaires.

En tout état de cause, ne pourront jamais être autorisés des travaux qui auraient pour conséquence d'entraîner la non-conformité de l'immeuble avec tous documents et/ou règlement administratifs.

Dans ces conditions, le **RESERVANT** pourra accepter des modifications mineures qui ne nuiront pas à la bonne marche du chantier.

Le **RESERVANT** soumettra au **RESERVATAIRE** le devis de l'entreprise approuvé par l'architecte.

En cas d'acceptation, le devis approuvé par le **RESERVATAIRE** fera l'objet d'un règlement total préalablement à tout commencement des travaux.

Les règlements devront être libellés au nom de la ou des entreprises ou tous autres intervenants.

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 du devis par les parties et l'architecte n'emportera pas pour le **RESERVATAIRE** le droit d'accéder au chantier, toute visite de ce dernier ne pouvant avoir lieu qu'avec l'accompagnement d'un représentant de la société dûment mandaté à cet effet.

Par suite de l'exécution des travaux modificatifs ou supplémentaires susvisés, le délai de livraison prévu à l'acte de vente se trouvera annulé et remplacé par celui arrêté entre le **RESERVANT** et le **RESERVATAIRE** lors du lancement desdits travaux.

Néanmoins, les frais de copropriété seront dus à compter de la date à laquelle aura lieu la première livraison d'un appartement voisin n'ayant pas fait l'objet de travaux particuliers, et ce, même si les travaux supplémentaires n'étaient pas achevés à cette date.

Il est précisé qu'en application des dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité des personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs vendus en l'état futur d'achèvement, un contrat de travaux modificatifs peut être établi à la demande du **RESERVATAIRE** entre celui-ci et le **RESERVANT**, sous réserve que le logement faisant l'objet de travaux modificatifs satisfasse aux conditions énumérées par l'article R 111-18-2 dudit Code.

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, et ce avec une mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic.

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.

Il est fait observer que ces pouvoirs ne sont pas donnés au syndic provisoire mais au syndic nommé par la première assemblée générale, à défaut le procès-verbal serait inopposable au syndicat des copropriétaires.

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

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

Article R 261-21

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

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

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

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

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

Article R 261-24

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

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

Le **RESERVANT** déclare qu'il fournira une garantie d'achèvement qui sera annexée avec le quittancement de la prime à l'acte de dépôt de l'ensemble des pièces de l'ensemble immobilier à recevoir par Maître Edouard PERRAUD, notaire à CLERMONT-FERRAND (63000).

Le **RESERVATAIRE** adhérera aux stipulations de ce contrat et les acceptera, 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 des titres de propriété, de la situation naturelle des lieux et des règlements d'urbanisme, à l'exception de celle relatée ci-après.

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'assurera 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 sur 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/ - Règlement de copropriété

Le **RESERVATAIRE** devra respecter les dispositions du règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels dont il déclarera ci-après avoir connaissance, pour en avoir reçu une copie, préalablement à la signature du présent acte.

B/ - 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.

C/ - 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.

D/ - 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 apparents	1 mois	Le plus tardif des 2 événements : réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	1642-1 et 1648 al. 2 Code civil
Parfait achèvement	1 an	Réception des ouvrages	1792-6 al. 2 Code civil

Isolation phonique	1 an mais au seul profit du premier occupant	Prise de possession du premier occupant	L 111-11 Code de la construction et de l'habitation
Garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipements dissociables	2 ans	Réception des ouvrages	1792-3 Code civil
Dommages : - compromettant la solidité de l'ouvrage - rendant impropre l'ouvrage à sa destination - affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables	10 ans	Réception des ouvrages	1646-1, 1792 et 1792-2 Code civil

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres 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.

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 avec ses annexes lui sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans un délai de dix 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 26 rue Blatin à CLERMONT-FERRAND 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.
- en vertu de l'article 642 du Code de procédure civile, le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant,
- en cas de pluralité d'acquéreurs, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement résolution des présentes.

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. »

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **RESERVANT** déclare avoir porté à la connaissance du **RESERVATAIRE** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **RESERVANT** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du **RESERVATAIRE**.

Pareillement, le **RESERVATAIRE** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **RESERVANT** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

FAIT à CLERMONT-FERRAND (63000)

Le

En deux exemplaires.

Les présentes comprenant :

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

Signature du RESERVANT

Signature du RESERVATAIRE