

CONTRAT DE RESERVATION

LES SOUSSIGNES :

La société civile immobilière dénommée « **SCCV ANEMONE** » au capital de MILLE CINQ CENTS EUROS (1.500,00 €) ayant son siège social à BIGUGLIA (Haute-Corse) Lieudit Lustincone RN 198 (20620) constituée pour une durée de 6 années aux termes de ses statuts établis suivant acte sous seings privés, au cabinet Fidal en date du 7 Juillet 2008 identifiée sous le numéro SIRET 508.063.518.00015 et immatriculée au RCS de la ville de BASTIA sous le numéro SIREN 508.063.518.

La société ci-dessus identifiée ci-après dénommée "**le RESERVANT**",

D'UNE PART,

ET

La ou les personnes dont l'état civil figure ci-dessus ci-après dénommées "**LE RESERVATAIRE**",

D'AUTRE PART,

Il est ici précisé que, dans le cas de pluralité de RESERVANTS ou de RESERVATAIRES, il y aura solidarité entre toutes les personnes physiques ou morales formant l'une des parties contractantes, lesquelles obligeront également leurs héritiers et ayant-cause, solidairement entre eux.

PRESENCE ET REPRESENTATION

Paraphes

-La société civile immobilière dénommée « SCCV ANEMONE » personne morale dénommée sous le vocable " Le RESERVANT ", est représentée par Monsieur Alain LESCHI, demeurant au Terrasses du Belvédère Ville di Pietrabugno (Haute-Corse) (20200) agissant en sa qualité de gérant statutaire de ladite société nommé aux dites fonctions aux termes de l'article 20 des statuts ayant tous pouvoirs en vertu de l'article 21 desdits statuts.

Personnes physiques dénommées sous le vocable "LE RESERVATAIRE" sont présents.

Lesquels, préalablement aux conventions ci-après établies, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE :

Terrain

Le RESERVANT s'est rendu propriétaire d'un terrain sis à BASTIA (Haute-Corse) (20200) figurant au cadastre de ladite commune sous les indications suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
E	80	PAESE NOVU	00 HA 11 A 76 CA
E	237	PAESE NOVU	00 HA 12 A 28 CA

Servitudes

Déclaration du réservant :

Le réservant déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'IMMEUBLE vendu et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou de l'urbanisme ou encore du règlement de copropriété.

PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le RESERVANT déclare que l'immeuble objet du présent acte entre dans le champ d'application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

En effet, il est situé dans une zone couverte par un plan de prévention de risque naturel prévisible prescrit en ce qui concerne les risques inondations le 4 novembre 1998 et feu de forêt le 6 avril 1998

Il résulte d'un état des risques naturels et technologiques en date du 29 novembre 2007 délivré par la mairie de Bastia ci-annexé, ce qui suit littéralement rapporté :

Paraphes

Le RESERVATAIRE déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le RESERVANT.

Projet de construction

Le RESERVANT se propose de faire édifier, sur le terrain visé ci-dessus, un ensemble immobilier qui, une fois édifié comportera deux bâtiments, savoir :

-BATIMENT A à usage d'habitation et de bureau, comprenant :

Un rez-de-chaussée composé d'un local à usage de bureaux.et

Un local à usage de commerce

Un premier étage composé de quatre appartements

Un deuxième étage composé de trois appartements

Un troisième étage composé de trois appartements.

Un quatrième étage composé de quatre appartements.

Un cinquième étage composé de quatre appartements.

Un sixième étage composé de deux appartements.

-BATIMENT B à usage d'habitation et de bureaux, comprenant :

Un rez-de-chaussée composé de trois locaux à usage de bureaux.

Et un local à usage de commerce

Un premier étage composé de quatre appartements.

Un deuxième étage composé de quatre appartements

Un troisième étage composé de quatre appartements.

Un quatrième étage composé de quatre appartements.

Un cinquième étage composé de quatre appartements.

Soit :

-Quarante appartements

- Quatre locaux à usage de bureaux.

-Deux Locaux commerciaux

Et 69 parkings privés

Permis de construire

En vue de cette édification un permis de construire a été délivré par arrêté de Monsieur le Maire de la commune de BASTIA le 15 juillet 2008 sous le numéro PC 2B 033 0800003 autorisant la construction d'une surface hors oeuvre nette de 2383 M².

Lequel permis de construire a fait l'objet d'un transfert au profit de la SCCV ANEMONE suivant arrêté de Monsieur le Maire de la commune de BASTIA le 5 JUILLET 2009 sous le numéro PC 2B 033 0800003 01.

Suivi d'un permis modificatif déposé à la Mairie de la commune de BASTIA le 30 janvier 2012 sous le numéro PC 2B 033 0800003 02.

Le RESERVANT déclare, qu'à ce jour, lesdits permis de construire et modificatifs n'ont fait l'objet d'aucun recours de tiers suite à leur affichage.

Paraphes

Le RESERVANT se réserve la possibilité de déposer toute demande de permis de construire modificatif pour ce qui concerne les lots non encore vendus ou de modifier en plus ou en moins le nombre de lots privatifs qui seront construits ultérieurement.

Règlement de copropriété - Etat descriptif de division

L'ensemble immobilier à édifier est destiné à être vendu par appartements ou locaux placés sous le régime de la copropriété régi par la loi du 10 Juillet 1965 et ses textes subséquents. Le règlement de copropriété contenant état descriptif de division sera établi par Maître Antoine PAOLETTI, notaire à ROGLIANO (Haute-Corse), et remis préalablement à la vente.

Le plan de masse de l'ensemble immobilier ainsi que divers autres plans établis par l'architecte pourront être consultés par le RESERVATAIRE en l'étude du notaire ci-après nommé.

La demande de permis a été accompagnée d'un plan faisant apparaître les limites et les superficies des lots, et a été déposé au rang des minutes du notaire ci-après nommé.

Description

La description générale du groupe d'habitations est figurée par un plan annexé aux présentes, sous la dénomination "Plan Masse", faisant apparaître le nombre de constructions, leur emplacement et le nombre d'étages de chacune d'elles, ainsi que les équipements extérieurs et réseaux divers.

Dépôt de pièces

L'ensemble de ces pièces seront déposées en l'étude de Maître Antoine PAOLETTI, notaire à ROGLIANO, susnommé.

Ces pièces pourront être consultées par le RESERVATAIRE en l'étude dudit notaire.

Equipements collectifs de l'ensemble immobilier

L'ensemble immobilier comprendra les équipements installations, aménagements et services collectifs suivants :

- Les voies de desserte des divers bâtiments, et leurs équipements;
- Les espaces verts.
- Les canalisations et réseaux divers (eau, gaz, électricité, câbles de télévision, tout-à-l'égout, etc.);
- Les locaux affectés aux services communs de l'ensemble immobilier : tels que poste de transformation EDF, local aux poubelles, etc.;
- Des aires de stationnement et parkings en surface pour automobiles,

Qualités de la construction et des équipements

La qualité de la construction projetée est sommairement décrite dans une note technique indiquant également le genre et la qualité des matériaux qui seront

Paraphes

utilisés pour leur édification, leur mode d'utilisation, les éléments d'équipement des biens objet de la présente convention.

Les travaux d'édification seront effectués selon les prévisions de ce document sous réserve toutefois des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'y apporter pour des raisons d'ordre technique ou administratif.

Cette note technique a été déposée en l'étude de Maître Antoine PAOLETTI, notaire à ROGLIANO, susnommé. Une copie de cette note est demeurée annexée aux présentes.

Le RESERVANT se réserve, conformément à la loi, la faculté de remplacer certains matériaux dont la fourniture deviendrait difficile ou impossible par des matériaux de même valeur et de qualité égale.

GARANTIE - ASSURANCES

Le RESERVANT, devenu vendeur, fournira au RESERVATAIRE, devenu acquéreur en état futur d'achèvement, l'une des garanties prévues aux articles R. 261-17 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Il justifiera, en outre, à ce dernier de la souscription des assurances prévues par la loi, et tout particulièrement de l'assurance dommages-ouvrage.

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CONTRAT DE RESERVATION :

Par les présentes le RESERVANT confère au RESERVATAIRE la faculté d'acquérir, par préférence à tout autre, l'immeuble ci-après désigné, considéré en son état futur d'achèvement, tel qu'il résulte des divers plans sus ou ci-après visés. La vente sera réalisée sous la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement, telle que définie à l'article 1601-3 du Code civil.

CESSION - SUBSTITUTION

Le RESERVATAIRE pourra user du présent contrat de réservation, soit pour lui et en son nom, soit au nom d'un tiers, particulier ou société qu'il se substituera le jour du contrat de réalisation de la vente, avec lequel il sera solidairement responsable du paiement du prix et de l'exécution des conditions de la vente mais il ne pourra céder ni transmettre le présent contrat de réservation qui lui demeure exclusivement personnel.

Toutefois, si le présent contrat de réservation est soumis à la condition suspensive d'obtention d'un ou de prêts, la substitution ne pourra avoir lieu que sous les conditions exprimées le cas échéant dans le présent acte sous le paragraphe "Mode de financement".

Désignation de l'immeuble objet de la réservation

LOT NUMERO N °

Paraphes

Et une quote-part de la propriété des parties communes de l'ensemble immobilier, déterminée ainsi qu'il est dit à l'article 5 de la loi N° 656557 du 10 juillet 1965, sera attachée à l'appartement et à ses annexes ci-dessus désignées

Un plan du local d'habitation objet des présentes demeurera annexé aux présentes après visa par les parties.

Un plan de l'immeuble objet des présentes demeurera annexé aux présentes après visa par les parties.

Délai d'exécution des travaux

Le RESERVANT s'engage à faire effectuer les travaux de manière à ce que les locaux d'habitation constituant l'objet du présent acte soient achevés, au sens de l'article R.261-1 du Code de la construction et de l'habitation, à la **fin du quatrième trimestre 2012.**

Toutefois ce délai pourra être, le cas échéant, majoré pour causes d'intempéries, défaillances d'entreprises, ou encore en cas de force majeure.

De plus, il est ici convenu que les parties communes devront être achevées dans un délai de 12 mois à compter de l'achèvement des parties privatives de l'ensemble immobilier.

En conséquence, le réservataire s'engage, dès à présent, à supporter les inconvénients inhérents à la parfaite et définitive finition du chantier et renonce expressément à tout recours pour trouble de jouissance de ce fait.

DELAI DE RETRACTATION

Le présent acte sous seing privé ayant pour objet l'acquisition par un non professionnel de l'immobilier, d'un immeuble à usage d'habitation, entre dans le champ d'application de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En application de cet article, il est ici précisé que les présentes ne deviendront définitives qu'au terme d'un délai de sept jours pendant lequel le RESERVATAIRE aura la faculté de se rétracter.

A cet effet, le présent acte lui sera notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par Me Antoine PAOLETTI.

Le délai de rétractation de sept jours ne commencera à courir qu'à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui notifiant le présent acte.

Paraphes

LE RESERVATAIRE pourra exercer la faculté de rétractation qui lui est conférée par la loi avant l'expiration du délai sus-indiqué, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes.

Observation étant ici faite que toute rétractation valablement exercée aura un caractère définitif, quand bien même le délai de sept jours susvisé ne serait pas expiré, et qu'en cas de pluralité d'acquéreurs, l'exercice par un seul d'entre eux de sa faculté de rétractation entraînera la caducité des présentes.

Il est en outre précisé qu'en application des dispositions du 1er alinéa de l'article L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, le RESERVATAIRE ne pourra effectuer aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit, pendant toute la durée du délai de sept jours au cours duquel il disposera de la faculté de se rétracter, sauf dispositions législatives expresses contraires.

Toutefois, conformément aux dispositions du 2ème alinéa de l'article L. 271-2 précité, le présent acte étant rédigé par Antoine PAOLETTI notaire à ROGLIANO, le RESERVATAIRE pourra effectuer un versement entre les mains dudit notaire, chargé de régulariser la présente vente. Si le RESERVATAIRE décide d'exercer sa faculté de rétractation, les fonds perçus lui seront restitués dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation, par le notaire susnommé.

ACCEPTATION DU RESERVATAIRE

LE RESERVATAIRE déclare accepter, sans obligation pour lui d'acquérir, cette faculté de se porter acquéreur de l'immeuble ci-dessus désigné et ce dans les conditions suivantes :

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix, taxe sur la valeur ajoutée incluse, de €

Ce prix correspond à un prix hors taxes de €

Auquel s'ajoute la taxe sur la valeur ajoutée au taux actuellement en vigueur de 8 % soit la somme de €

En cas de variation du taux de cette taxe, le prix sera ajusté en conséquence.

Ce prix sera ferme et définitif.

MODALITES DE PAIEMENT

Conformément à l'article R. 261-14 du Code de la construction et de l'habitation, le prix de vente sera exigible selon l'échelonnement suivant :

- 5 % du prix à la réservation ;
- 30 % à l'achèvement des fondations (laquelle somme cumulée avec les 5 % du dépôt de garantie ne sera pas supérieure à 35 % du prix de vente) ;
- 15 % lors de l'achèvement du plancher bas du rez-de-chaussée

Paraphes

-20 % lors de la mise hors d'eau, laquelle, cumulée avec la somme payée comptant ne sera pas supérieure à 70% du prix de la vente ;
-20 %, lors du démarrage des peintures intérieures,
-5 % lors de l'achèvement, laquelle, cumulée avec les deux précédentes ne sera pas supérieure à 95% du prix de vente ;
-5 % lors de la mise des locaux à la disposition de l'acquéreur, à concurrence du solde, du prix.

Les fractions payables en fonction de l'état d'avancement des travaux atteintes au jour de la signature de l'acte de vente, sont exigibles immédiatement lors de cette signature. Le montant du dépôt de garantie s'imputera sur le montant du prix versé provenant du total de ces fractions.

Les versements postérieurs à la vente effectués par le RESERVATAIRE devront intervenir, au plus tard, dans les huit jours qui suivront la réception de la notification du stade d'avancement des travaux rendant exigible une nouvelle fraction du prix.

Ce délai écoulé, les sommes dues donneront lieu à une indemnité compensatrice, conformément à l'article R. 261-14 du Code de la construction et de l'habitation de 1% par mois de retard, tout mois commencé étant dû dans son entier.

Le RESERVATAIRE devra en outre, supporter les frais d'actes notariés et de ceux inhérents, le cas échéant, à la quote-part lui incombant dans les frais d'établissement du règlement de copropriété ou de l'association syndicale ainsi que des frais éventuellement occasionnés par le ou les prêts qu'il pourrait solliciter.

MODE DE FINANCEMENT - RECOURS A UN PRET

Le RESERVATAIRE déclare qu'il assurera le financement de l'acquisition s'il la réalise à l'aide d'un ou plusieurs emprunts.

Les prêts qu'il se propose de contracter dans les conditions suivantes :

Organisme prêteur:

Montant:

Durée:

Taux:

Le RESERVATAIRE s'engage envers le réservant à justifier de l'obtention du ou des prêts au plus tard au jour fixé pour la signature de l'acte authentique de vente.

A défaut les présentes seraient nulles et non avenues.

Le RESERVATAIRE déclare qu'il assurera le financement de l'acquisition s'il la réalise sans recourir à aucun emprunt.

REALISATION DE LA VENTE

Comme l'indique l'alinéa 2 de l'article R. 261-26 du Code de la construction et de l'habitation, le RESERVANT déclare qu'il formulera son offre

Paraphes

au RESERVATAIRE dans un délai ne devant pas excéder 11 MOIS à compter de la signature des présentes.

Dans le délai ci-dessus fixé, le RESERVANT notifiera au RESERVATAIRE par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son offre de vente comportant les informations et documents suivants :

- Un projet de l'acte de vente,
- Une copie des pièces qui devront être annexées à l'acte de vente conformément aux textes en vigueur,
- Outre l'envoi du projet d'acte, le RESERVANT communiquera au RESERVATAIRE, dans la lettre précitée les informations suivantes :
 - le prix de vente faisant, le cas échéant, ressortir les incidences de la révision sur ce prix,
 - les modifications éventuelles de surface ou d'équipement par rapport aux énonciations des pièces et documents visés aux présentes.

La vente si elle est demandée par le RESERVATAIRE, devra être réalisée au plus tard dans le délai de quarante jours à compter de l'émission de l'offre.

DEPOT DE GARANTIE

Le présent acte a été rédigé par Maître Antoine PAOLETTI, notaire à ROGLIANO. En vertu de l'article L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, le RESERVATAIRE peut donc, sans attendre l'expiration du délai de rétractation prévu à l'article L. 271-1 du même code, effectuer un versement à titre de dépôt de garantie entre les mains du notaire chargé de régulariser la présente vente.

A cet effet, et en contrepartie des engagements pris par le RESERVANT, le RESERVATAIRE remet entre les mains du notaire susnommé, la somme de ...

€) Correspondant à 5 % du prix de vente, taxe sur la valeur ajoutée comprise, ceci conformément à l'article R. 261-28 du Code de la construction et de l'habitation.

Cette somme est versée au compte réservation du programme, ouvert par le RESERVANT au nom du RESERVATAIRE en la comptabilité de Maître Antoine PAOLETTI, notaire à ROGLIANO (Haute-Corse) conformément à l'article R. 261-29 du Code de la construction et de l'habitation.

Cette somme sera indisponible incessible et insaisissable, jusqu'à la conclusion du contrat de vente ci-dessus stipulé.

Toutefois, il est ici rappelé par le notaire susnommé que, conformément aux dispositions de l'article L. 271-2 du Code susvisé, si le RESERVATAIRE décide d'exercer sa faculté de rétractation, les fonds perçus lui seront restitués dans un délai de vingt et un jours calculé à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Sort du dépôt de garantie

1°/ En cas de réalisation de la vente

Le montant du dépôt de garantie sera versé par le dépositaire au notaire chargé de la vente pour être imputé sur la partie du prix payable comptant.

Paraphes

2°/ En cas de non réalisation de la vente

- Si cette non réalisation résulte du fait du RESERVANT de ne pas offrir la vente dans le délai fixé ci-dessus, le dépôt de garantie sera restitué au RESERVATAIRE par le dépositaire dans les 15 jours de sa demande.

- Le dépôt de garantie sera également restitué au RESERVATAIRE en cas de non-réalisation de la condition du ou des prêts si celle-ci a été prévue.

- Le dépôt de garantie sera également restitué au RESERVATAIRE dans les trois mois de sa demande si ce dernier renonçait à acquérir en invoquant l'une des causes énoncées aux paragraphes b, c, d et e de l'article R 261-31 du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement reproduits, le dépôt de garantie lui sera restitué sans qu'il y ait lieu à indemnité de part ni d'autre.

En cas de non réalisation de la vente pour toutes autres hypothèses, le dépôt de garantie serait acquis au RESERVANT.

CONCILIATION - MEDIATION

En cas de litige, les parties conviennent, préalablement à toute instance judiciaire, de soumettre leur différend au conciliateur, qui sera missionné par le président de la Chambre des Notaires.

DECLARATIONS

Le RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance des articles R. 261-28 à R. 261-31 du Code de la construction et de l'habitation conformément à l'article R. 261-27 dudit code et qui sont littéralement reproduits ci-après.

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

Article R. 261-29 : Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire.

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

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

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

b) Si le prix de vente excède de plus de 5% le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire.

Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité ;

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

d) Si l'un des éléments d'équipements prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;

Paraphes

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

Dans les cas prévus au présent article, le réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur 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."

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour toutes contestations relatives à l'interprétation ou à l'exécution des présentes, les parties conviennent de s'en remettre au Tribunal de Grande Instance de BASTIA, qui sera seul compétent.

REMISE DE DOCUMENTS

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu un exemplaire du présent contrat ainsi qu'une notice descriptive de la construction, conformément à l'article R. 261-25 du Code de la construction et de l'habitation et un plan des locaux constituant l'objet des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'étude de Maître Antoine PAOLETTI, notaire à ROGLIANO, chargé de la régularisation des présentes.

Fait en trois exemplaires originaux sur ONZE (11) pages, dont un pour le RESERVATAIRE.

A , le

Le RESERVANT

LE RESERVATAIRE