



# Fleur d'Azur

**COGEDIM CLUB®**

**154 Avenue de Grasse  
06580 PEGOMAS**

---

**CONTRAT DE RESERVATION**

---

*(Version sans Récupération de TVA pour le compte du Réservataire)*

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

- La **SNC COGEDIM MEDITERRANEE**, Société en Nom Collectif au capital de 320.000 €, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Nice sous le numéro B 312 347 784, ayant son siège social au 400 Promenade des Anglais, 06200 NICE,

Représentée par,

COGEDIM VENTE, Société en Nom Collectif au capital de 80 000 € dont le siège social est 8, Avenue Delcassé - 75008 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le numéro RCS 309 021 277 - APE 703 A - carte professionnelle T.8998, délivrée par la Préfecture de Paris, elle-même représentée en la personne de :

.....  
 dûment mandaté(e) à cet effet.

Ci-après dénommée « **LE RESERVANT** »

**D'UNE PART,**

**ET :**

- Monsieur .....
- Né à ..... Le .....
- Profession .....
- Demeurant à .....
- Situation de famille\* .....

ET :

- Madame .....
- Née à ..... Le .....
- Profession .....
- Demeurant à .....
- Situation de famille\* .....

Mariés le ..... Régime matrimonial .....

Société (raison sociale, adresse) .....

RCS (numéro et lieu d'immatriculation) .....

Représentée par .....

Ci-après dénommé(s) « **LE RESERVATAIRE** »

**D'AUTRE PART**

Les dénominations « **RESERVANT** » et « **RESERVATAIRE** » ci-dessus définissent l'entité juridique du contractant, sans égard au nombre, à la personnalité physique ou morale de celui-ci, à son intervention directe ou par mandataire, et emporte SOLIDARITE en cas de pluralité de personnes répondant à la même dénomination.

(\*) Célibataire, Marié, Veuf, Divorcé, En instance de divorce, Pacsé.

## **IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

### **I - CONDITIONS GENERALES**

A titre préliminaire à l'acquisition envisagée par le RESERVATAIRE et sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après stipulées, le RESERVANT s'oblige, pour le cas seulement où il déciderait de réaliser le « Projet » ci-après décrit, à offrir, par préférence à tout autre candidat acquéreur, au RESERVATAIRE, qui l'accepte, en contrepartie du versement par le RESERVATAIRE d'un dépôt de garantie, de lui vendre en leur état futur d'achèvement les biens ci-après désignés au 3.1 et dépendant du « Projet » dont la consistance et l'état d'avancement sont décrits au paragraphe II - "PROJET" ci-après.

#### **1.1 - Conditions de la vente**

Si la vente envisagée est proposée par le RESERVANT et conclue, elle aura lieu en l'état futur d'achèvement, sauf dans le cas particulier ci-dessous, sur la base d'un contrat de vente établi en conformité, tant des articles 1601.3, 1642.1, 1646.1 du Code Civil que des articles L261.10 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation et des textes modificatifs et complémentaires ; laquelle vente devant notamment prévoir les conditions et charges suivantes :

##### **Pour le Vendeur :**

- l'obligation d'édifier les locaux vendus conformément aux plans et à la notice descriptive de la construction, tels que ces documents seront annexés à l'acte authentique de vente ; des modifications pouvant y être apportées par le Vendeur pour des raisons d'ordre technique ou administratif à condition qu'il n'en résulte ni augmentation de prix, ni altération de qualité ; en outre, il est expressément convenu qu'une certaine tolérance sera admise dans l'exécution des travaux, par rapport aux cotes des plans annexés à l'acte de vente, notamment pour des raisons techniques, la surface totale des locaux vendus ne pouvant toutefois varier de plus de 5%,
- l'obligation d'en délivrer la jouissance à l'Acquéreur lors de la livraison à son profit des locaux, sous réserve du complet règlement du prix à cette date ; l'achèvement des locaux vendus s'appréciera par application des dispositions de l'article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- l'obligation de justifier à l'Acquéreur de l'obtention de l'une des garanties d'achèvement ou de remboursement prévues par la Loi. Etant entendu qu'au cas où la garantie conférée serait celle prévue par l'article R.261-18b du Code de la Construction et de l'Habitation, le Vendeur se réserverait la possibilité d'en modifier la consistance au fur et à mesure des ventes, et que pour l'obtention de cette garantie, il serait tenu compte du montant du prix des ventes conclues sous la condition suspensive de la justification de ce financement dans les 6 mois de l'achèvement des fondations.

##### **Pour l'Acquéreur :**

- l'obligation de payer le prix, aux époques et dans les conditions qui seront stipulées à l'acte authentique de vente,
- l'obligation de se soumettre aux charges et conditions résultant du règlement de copropriété et à celles de tous statuts d'association syndicale ayant, le cas échéant, vocation à s'appliquer au projet de construction,

- l'obligation d'acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, et dans les conditions prévues par le règlement de copropriété, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus, ainsi que tous impôts et taxes y afférents ; devenir membre de plein droit de toute Association Syndicale et supporter sa quote-part dans les dépenses mises en recouvrement par cette association,
- l'obligation de supporter et d'acquitter tous les droits et taxes, honoraires de notaire, salaire du conservateur des Hypothèques et, d'une manière générale, tous les frais entraînés par la vente et ceux afférents aux prêts éventuellement sollicités par lui, à l'exception de la taxe à la valeur ajoutée déjà comprise dans le prix de vente ; spécialement, l'obligation de rembourser au RESERVANT la quote-part afférente aux lots objet des présentes dans le coût d'établissement de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété.

Le vendeur conservera les pouvoirs de Maître d'Ouvrage et aura, en outre, le pouvoir irrévocable de passer après la vente, s'il y a lieu, toute convention de cessions de terrains, de cours communes, de servitudes et autres, nécessaire pour la réalisation de l'immeuble, ainsi que de déposer toute demande de permis de construire ou d'autorisation administrative qui s'avèrerait nécessaire ou utile pour la bonne réalisation de l'opération de construction.

Le non-paiement à son échéance de toute ou partie des sommes stipulées à terme par l'acquéreur, sera une cause de résolution de plein droit de la vente, si bon semble au vendeur.

L'acte de vente sera substitué purement et simplement au présent contrat ; en cas de contradiction, seules les dispositions de l'acte de vente auront effet.

### CAS PARTICULIER

Si le présent contrat est conclu à une date telle que l'achèvement de l'immeuble intervienne avant la signature de l'acte authentique de vente, les locaux seront vendus achevés au sens de l'article R.261.1 du Code de la Construction et de l'Habitation ; des travaux de parachèvement pouvant éventuellement être encore en cours à la date de régularisation de la vente achevée.

L'acte de vente interviendra sous les conditions non périmées des présentes, à raison de l'achèvement de l'immeuble, et prévoira également au profit de l'Acquéreur le bénéfice de la garantie des vices apparents (article 1642.1 du Code Civil) pendant un mois après la prise de possession.

#### **1.2 - Délais**

Si la conclusion de la vente était proposée par le RESERVANT ou son notaire dans les conditions fixées à l'article 3.3 ci-après, elle aurait lieu en l'étude du notaire du programme dont les nom et adresse figurent au paragraphe II. « PROJET », avec le concours, le cas échéant, du notaire du RESERVATAIRE.

Dans ce cas, le RESERVANT, ou son notaire, notifiera au RESERVATAIRE, par lettre recommandée avec accusé de réception, la date de signature, et le projet d'acte de vente, cette notification devant intervenir légalement un mois avant la date de signature notifiée avec l'ensemble des pièces prévues par les lois et décrets en vigueur.

En cas de pluralité de RESERVATAIRES, la notification sera valablement envoyée à chacun.

Dans l'hypothèse où la date notifiée ne conviendrait pas au RESERVATAIRE pour une raison quelconque, celui-ci pourrait proposer :

- soit, renonçant de son plein gré à profiter du délai légal d'un mois, une date antérieure à la date de signature notifiée,
- soit, une date située à l'intérieur d'un délai maximum de 10 jours à compter de la date de signature notifiée.

Si le RESERVATAIRE n'avait pas signé l'acte authentique à la date de signature notifiée ou dans le délai de 10 jours, indiqué ci-dessus, le RESERVANT le mettrait en demeure de signer sous 8 jours en l'étude du Notaire à l'effet de procéder à la régularisation de la vente.

Dans le cas où le RESERVATAIRE ne se présentait pas pour la signature de l'acte de vente prévue dans ladite mise en demeure, le RESERVANT lui adresserait par acte extrajudiciaire, une sommation de se présenter aux jour et heure fixés, en l'étude du notaire, à l'effet de procéder à la vente.

Si le RESERVATAIRE ne se présentait pas pour la signature de l'acte à la date prévue dans ladite sommation, le notaire serait requis par le RESERVANT de dresser un procès-verbal de carence.

Dans le cas cité ci-dessus, comme dans celui où le RESERVATAIRE ferait connaître son intention de ne pas donner suite à la présente réservation, le RESERVANT redeviendrait libre de vendre les lots objet de la présente convention à toute personne de son choix.

La vente n'existera que par la signature de l'acte authentique.

### **1.3 - Prix et modalités de paiement**

#### **1.3.1 - Prix**

Le prix des lots réservés aux présentes est stipulé au § 3.2 ci-après. Ce prix s'entend Taxe sur la Valeur Ajoutée comprise, sachant que le montant de TVA sera récupéré conformément aux modalités stipulées au § 3.2.1. En cas de modification du taux de TVA en vigueur, le prix serait modifié pour tenir compte de l'incidence de cette modification, étant entendu que compte tenu des modalités de récupération stipulées au § 3.2.1, cela n'aurait pas d'impact sur le prix HT. En cas de modification de tout autre impôt, redevance ou taxe qui, postérieurement à ce jour, viendrait à être modifié ou qui deviendrait applicable à l'opération de construction susvisée ou à la vente qui résulterait de la présente convention, le prix serait ajusté pour tenir compte de l'incidence de cette modification.

#### **1.3.2 - Modalités de paiement**

Le prix est payable selon l'échéancier indiqué au 3.2.1.

Il est précisé que les dates d'avancement ou de livraison des travaux énoncés au 3.4 sont celles des locaux vendus ou du bâtiment dont ils dépendent et sont susceptibles d'être modifiées comme il sera dit au 1.4 ci-après.

Le paiement du prix sera garanti par le privilège du Vendeur, réservé au RESERVANT indépendamment de l'action résolutoire dont il fera également réserve à son profit.

Les règlements devront être effectués dans le délai de dix jours (10 jours) suivant l'envoi de chaque attestation d'avancement de travaux établie dans les conditions précisées à l'acte de vente.

### 1.3.3 - Indemnité éventuelle en cas de retard de signature de l'acte de vente

Dans le cas exceptionnel où le RESERVANT accepterait de reporter la date de signature de l'acte de vente au-delà du délai de dix jours après la date notifiée tel que prévu au 1.2 ci-dessus, le prix de vente des lots désignés au 3.1 sera majoré d'une pénalité calculée au taux de un pour cent par mois de retard, tout mois commencé étant considéré comme dû, à titre d'indemnité compensatrice du préjudice subi par le RESERVANT du fait du retard apporté à la vente, en particulier pour tenir compte des frais financiers supplémentaires encourus par ce dernier.

Cette indemnité s'appliquerait pour la période excédant ce délai.

### 1.4 - Date prévisionnelle de livraison

La date prévisionnelle de livraison est indiquée au § 3.4. Il est précisé que les dates d'avancement des travaux ou de livraison sont approximatives et peuvent être retardées en raison de la survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Pour l'application de cette disposition, seraient notamment considérées comme des causes légitimes :

- les intempéries sur attestation du Maître d'œuvre, suivant le tableau climatologique mensuel publié par la station météorologique régionale ;
- la grève, qu'elle soit générale, particulière au bâtiment, à ses fournisseurs et à ses industries annexes, ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier ;
- les accidents de chantiers ;
- les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériel ou matériaux consécutives à un désordre du marché à l'échelon national ou local ;
- les vols, dégradations et actes de vandalisme dont le chantier et les entreprises y intervenant seraient les victimes, le délai nécessaire au réapprovisionnement du chantier et à la reprise des dommages causés ;
- la liquidation des biens, le redressement ou la liquidation judiciaire, la cessation de paiement, l'abandon ou la déconfiture de l'un des intervenants sur le chantier ;
- la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et les délais nécessaires à l'approvisionnement du chantier par celle-ci ;
- la découverte d'anomalies dans le sous-sol (telles que présence d'eau ou de pollution, nature du terrain, débords de fondations d'immeubles voisins, découverte de vestiges archéologiques et plus généralement tout élément dans le sous-sol susceptible de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation) ;
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au RESERVANT ;
- les retards imputables aux compagnies concessionnaires, notamment la mise à disposition des fluides (électricité, eau...) ;
- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ;
- les retards de l'acquéreur dans le paiement de ses appels de fonds et (ou) dans le paiement des travaux modificatifs demandés ;

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, l'époque prévue pour la livraison serait différée d'un temps double à celui pendant lequel l'évènement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux en raison de sa 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 VENDEUR au RESERVATAIRE par une lettre du Maître d'œuvre.

## **1.5 - Dépôt de garantie**

En contrepartie de la réservation, objet du présent contrat, le RESERVATAIRE verse à un compte spécial ouvert à son nom auprès de l'établissement bancaire CREDIT AGRICOLE – CIB, Middle Office Immobilier, 9 Quai du Président Paul Doumer, 92 920 PARIS LA DEFENSE CEDEX, un dépôt de garantie dont le montant est stipulé au 3.5 ci-après qui restera indisponible, inaccessible et insaisissable conformément à l'article L.261.15 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette somme versée au compte susvisé s'imputera sur la partie du prix payable à la signature de l'acte authentique en cas de réalisation de la vente : à cet effet, lors de la signature de celle-ci, le RESERVATAIRE remettra au RESERVANT une lettre donnant instruction à la banque de virer cette somme au profit du RESERVANT ou sur le compte indiqué par ce dernier.

Cette somme déposée en garantie sera acquise au RESERVANT :

- dans le cas où le RESERVATAIRE ferait connaître son intention de ne pas signer ou ne se présenterait pas au rendez-vous fixé pour la signature de l'acte de vente ou encore refuserait de signer ledit acte dans le délai visé à l'article 1.2. ci-dessus, après avoir été notifié du projet d'acte dans les conditions prévues au présent contrat.

En tant que de besoin, le RESERVATAIRE donne par les présentes, ordre irrévocable à l'établissement bancaire CREDIT AGRICOLE – CIB, Middle Office Immobilier, 9 Quai du Président Paul Doumer, 92 920 PARIS LA DEFENSE CEDEX, de débloquent le montant du dépôt de garantie, sur simple présentation par le RESERVANT :

- d'un exemplaire des présentes,
- du récépissé d'envoi de la lettre de mise en demeure de signer l'acte authentique,
- du procès-verbal de carence dressé par le notaire du projet.

Le dépôt de garantie sera restitué au RESERVATAIRE dans les cas prévus par l'article R.261.31 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduit ci-après, et en outre dans les mêmes conditions et sur justificatifs dans les cas suivants, limitativement énumérés et pour autant qu'en considération de leur survenance, le RESERVATAIRE exprime le souhait de ne plus acquérir, à savoir :

- décès du RESERVATAIRE (en cas de pluralité de RESERVATAIRES, décès de l'un d'eux),
- licenciement du RESERVATAIRE (en cas de pluralité de RESERVATAIRES, licenciement de celui qui au sein de la cellule familiale détient le pouvoir économique),
- mutation du RESERVATAIRE dans un département non limitrophe pour des nécessités de service (en cas de pluralité de RESERVATAIRES, mutation de celui qui au sein de la cellule familiale détient le pouvoir économique).

Le dépôt de garantie sera également restitué :

- dans le cas où le RESERVANT n'offrirait pas la vente dans le délai indiqué au 3.3. ci-après,
- si le RESERVATAIRE use de son droit de rétractation dans le délai de 7 jours prévu à l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Ce délai de rétractation commencera à courir à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée contenant le présent contrat de réservation,
- ou encore, en cas de défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives stipulées aux présentes.

## **1.6 - Reproduction des articles R.261.28 à R.261.31 du Code de la Construction et de l'Habitation**

### 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 le 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 immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique 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'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé.
- 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 de restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande. »

**1.7 - Remise des documents**

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu, annexés aux présentes :

- la notice descriptive de vente,
- le plan masse de l'ensemble immobilier,
- le plan des locaux réservés avec leurs surfaces approximatives (à l'exclusion de celles des emplacements de stationnement),
- l'état des risques naturels et technologiques,
- le bordereau de transmission de documents,
- la Promesse de prise à bail commercial meublé par l'Exploitant des biens acquis par le RESERVATAIRE et l'engagement de l'Exploitant sur le montant du loyer,
- la liste et le descriptif du mobilier meublant le logement,
- la promesse d'achat du mobilier avec le prix de vente pour chaque type de logement.

**1.8 - Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile à savoir :

- le RESERVANT en son siège social,
- le RESERVATAIRE en son domicile indiqué en page 2.

## **1.9 - Reproduction de l'article 27 de la loi du 6 janvier 1978**

Relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

*"Les personnes auprès desquelles sont recueillies des informations nominatives doivent être informées :*

- *du caractère obligatoire ou facultatif des réponses,*
- *des conséquences à leur égard d'un défaut de réponse,*
- *des personnes physiques ou morales destinataires des informations,*
- *de l'existence d'un droit d'accès et de rectification."*

Les informations recueillies lors des différents entretiens ayant abouti à la conclusion du présent contrat seront exploitées conformément à la loi ci-dessus précitée.

Elles serviront à préparer l'éventuel acte de vente et sont obligatoires.

Elles sont intégrées dans un fichier commercial propre au RESERVANT.

Elles peuvent faire l'objet d'un droit d'accès et de rectification.

## **1.10 - Reproduction des articles L.271-1 et L.271.2 du code de la construction et de l'habitation**

### Article L.271-1

*« Pour tout acte sous seing privé ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.*

*Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.*

*Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à, compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.*

*Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.*

*Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours. »*

### Article L.271-2

*« Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L.271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet*

*l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location–accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.*

*Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour 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.*

*Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de sept jours.*

*Est puni de 30 000 € d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus. »*

### **1.11- Accès au chantier**

En raison des dangers que présente un chantier de construction, le RESERVATAIRE s'interdit formellement de pénétrer en cours de construction dans l'immeuble vendu ou dans tout autre immeuble construit par le RESERVANT et renonce à tous recours s'il lui advenait de passer outre à cette interdiction.

## II - PROJET

### 2.1 - Consistance

Le programme de Pégomas est constitué d'un ensemble immobilier comprenant :

- « **Fleur d'Azur** », une résidence avec services pour séniors **COGEDIM CLUB®** composée de 78 logements, dont l'adresse postale est **154, avenue de Grasse, 06580 PEGOMAS** ;
- Une résidence en accession traditionnelle, réalisée par le groupe **BOWFONDS MARIGNAN IMMOBILIER (BMI)** de 44 logements dont l'adresse postale est **154, avenue de Grasse, 06580 PEGOMAS** ;
- Un local d'activités situé en pied d'immeuble.
- Un parking sous-sol composé de 155 emplacements de stationnement répartis sur 2 niveaux.;
- 14 emplacements de stationnement situés en extérieur.

Le RESERVATAIRE confirme qu'il a été informé que le nombre de lots prévus peut varier en plus ou en moins.

La Résidence **COGEDIM CLUB® « Fleur d'Azur »** est constituée d'un bâtiment neuf qui se développe sur 4 niveaux de superstructure (rez-de-chaussée et 3 étages)

Plus spécifiquement, la Résidence **COGEDIM CLUB® « Fleur d'Azur »** a pour destination celle d'une résidence avec services destinée à héberger de façon majoritaire une clientèle de seniors conformément à la marque **COGEDIM CLUB®**.

Cette Résidence est composée de :

- un immeuble de 78 appartements répartis entre le niveau dénommé RDC et le niveau dénommé R+3, et de locaux de services au niveau dénommé RDC, nécessaires à l'exploitation des services affectés à un usage commercial ou d'habitation, à savoir : accueil, office, restaurant, espace salon-bibliothèque, salle polyvalente, locaux de services.
- deux niveaux de parking en sous-sol, regroupant 90 places, situées au R-1 et R-2 dont 78 affectés prévisionnellement à la résidence séniors
- 14 places de stationnement extérieur.
- Un local d'activités d'environ 300 m<sup>2</sup>

L'accès aux parkings, répartis sur deux niveaux (R-1 et R-2) s'effectue par une rampe de parking commune aux deux résidences.

La résidence aura ses propres locaux ordures ménagères au RDC, un espace réservé à l'entrée de la résidence servira à la collecte des containers d'ordures ménagères pour la résidence en accession et la résidence séniors.

Les locaux à usage d'activité de la Résidence « **FLEUR D'AZUR** » seront spécifiquement destinés à l'exploitation et à la fourniture de services au bénéfice des résidents (propriétaire, locataire, occupant, etc...) ainsi que le cas échéant, et accessoirement, à une clientèle extérieure pendant la durée de l'exploitation en résidence avec services.

Le Gestionnaire, **COGEDIM RESIDENCES SERVICES SAS** (Cf § 3.6), fournira des services de nature collective ou individuelle tant dans les locaux affectés à cet effet que dans les lots privatifs occupés par les résidents.

Par référence à la destination spécifique de la Résidence **COGEDIM CLUB®**, une convention sera régularisée entre le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic et l'exploitant, de façon directe ou indirecte, sur l'indication de ce dernier avec un tiers, afin d'assurer les services communs inhérents classiquement à la copropriété, le tout dans le souci d'assurer la gestion de l'immeuble.

Les espaces communs présentés sur le plan masse et constitués notamment par la voie commune automobile, la rampe d'accès au sous-sol, les équipements communs seront gérés par une Association Syndicale Libre (A.S.L.) à constituer.

L'ensemble immobilier, pour autant seulement que le RESERVANT décide d'en entreprendre la réalisation, sera soumis au statut de la copropriété.

D'une manière générale, l'ensemble immobilier supportera toutes les servitudes et charges pouvant résulter de(s) l'arrêté(s) de permis de construire et de ses modificatifs éventuels, des cahiers des charges, du(des) règlement(s) de copropriété et des statuts de l'ASL que le RESERVANT fera établir.

Le RESERVANT se réserve le droit, sans que le concours du RESERVATAIRE soit nécessaire et sans qu'il puisse s'y opposer et exercer de ce fait aucune réclamation sous quelque forme que ce soit, de déposer toute demande de permis de construire ou de permis de construire modificatif qu'il juge nécessaire, de modifier en plus ou en moins le nombre d'appartements, leur composition et leur répartition, de modifier les lots annexes à la seule exception des lots objets des présentes, sauf accord du RESERVATAIRE.

**Architectes de conception :**

Jean-Edouard GIRARDOT  
3 place du Logis  
06580 Pegomas

**2.2 - Situation au plan foncier**

Les biens et droits immobiliers objets du présent contrat de réservation doivent être édifiés sur un terrain que le RESERVANT se propose d'acquérir à Pégomas, 154 Avenue de Grasse.

**2.3 - Situation administrative**

Une demande de permis de construire valant permis de démolir a été déposée le 23 décembre 2011 portant le numéro PC **00609011E0041**. Ce permis de construire a été obtenu en date du 13 juin 2012.

**2.4 - Conditions suspensives**

Le présent contrat de réservation est conclu sous les conditions suspensives suivantes :

- Acquisition, par le RESERVANT du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier ;
- Délivrance des garanties d'achèvement ou de remboursement prévues par les articles R261.17 à R261.24 du Code de la Construction et de l'Habitation, pour la réalisation de l'ensemble immobilier.

**2.5 - Notaire du RESERVANT**

L'Office Notarial pressenti sera Maître Jean-François BLET, 154 avenue de Cannes à Mandelieu La Napoule (06210), qui sera chargé d'établir et de recevoir, en son Office, les actes de vente et de déposer les plans, descriptifs et règlement de copropriété au rang des minutes.

## 2.6 – Dépôt de Garantie

Les dépôts de garantie seront déposés sur le compte de réservation ouvert à l'établissement bancaire CREDIT AGRICOLE – CIB, Middle Office Immobilier, 9 Quai du Président Paul Doumer, 92 920 PARIS LA DEFENSE CEDEX.

Le RESERVATAIRE autorise l'établissement bancaire CREDIT AGRICOLE – CIB, Middle Office Immobilier, à transférer ces dépôts de garantie sur un compte bancaire qui serait ultérieurement ouvert par le RESERVANT dans un établissement bancaire, transfert dont le RESERVATAIRE serait alors informé par le RESERVANT par un courrier lui indiquant les coordonnées de ce compte bancaire.

### III - CONDITIONS PARTICULIERES

#### 3.1 - Désignation des locaux objet du présent contrat

	Appartement	Parking(s) (rayer si inutile)
Nombre de pièce(s) principale(s)		
ETAGE		
LOT(S) n° *		
Surface habitable approximative **		
Surface annexe ** (terrasse, balcon, jardin privatif...)		

\* Avant établissement de l'Etat descriptif de division, le numéro indiqué est le numéro de plan ; ces numéros peuvent être différents des futurs numéros de copropriété.

\*\* Il est expressément convenu qu'une tolérance est admise lors de l'exécution des travaux par rapport aux côtes et surfaces du plan, notamment pour des raisons techniques, sans que la surface habitable de l'appartement puisse varier de plus de cinq pour cent par rapport à celle indiquée ci-dessus.

#### 3.2 - Prix : PRIX TTC:

APPARTEMENT (en lettres) : ..... Euros  
 .....  
(en chiffres) :

PARKING : (en lettres) : ..... Euros  
 .....  
(en chiffres) :

#### TOTAL immobilier TTC en Euros :

(en lettres) .....

(en chiffres)

Euros

Soit un **PRIX HORS TAXE TOTAL** (Appartement hors mobilier + Parking) de :

Euros

Il est ici précisé que le prix ci-dessus stipulé toutes taxes comprises a été calculé compte tenu d'une taxe sur la valeur ajoutée totale au taux de 19.6% ; il doit être en conséquence considéré comme variable en cas d'évolution éventuelle du taux de la taxe sur la valeur ajoutée. Le prix hors taxes sur la valeur ajoutée étant lui ferme et définitif.

Le prix ci-dessus ne comprend ni les frais de Notaire, ni les frais d'hypothèques, ni la participation aux frais d'établissement du règlement de copropriété, **ni le prix du mobilier** qui est indiqué dans le document « *Promesse d'achat du mobilier et accessoires* » annexé aux présentes.

### 3.2.1 - Le prix sera payable selon les modalités suivantes :

- a) A hauteur du prix HT de base, soit <\_\_\_\_\_> Euros, il sera payable en fonction de l'avancement des travaux selon le calendrier suivant et en pourcentage du prix TTC connu ce jour, à savoir :

STADE D'AVANCEMENT DES TRAVAUX	% A CHAQUE STADE DE TRAVAUX	% CUMULE
A la réservation	5 %	5 %
A l'acte authentique	25 %	30 %
A l'achèvement des fondations	5 %	35 %
A l'achèvement du plancher bas du RDC	25 %	60 %
A la mise hors d'eau	10 %	70 %
A l'achèvement des cloisons	13,61 %	83,61 %
A l'achèvement des travaux de l'appartement	11,39 %	95 %
A la remise des clefs	5 %	100 %

Ces versements sont conformes aux versements maxima, prévus par le Code de la Construction et de l'Habitation.

Tout retard dans leur paiement entraînera une pénalité calculée au taux de 1% par mois de retard, à titre d'indemnité compensatrice du préjudice subi par le RESERVANT.

La présente réservation est réalisée dans une résidence fournissant les prestations définies à l'article 261-D-4 du Code Général des Impôts.

Ce dispositif fiscal permet l'assujettissement à la TVA de l'acquisition et la récupération de la TVA par l'acquéreur.

Le RESERVATAIRE a la possibilité de récupérer la TVA grevant l'acquisition du bien, objet de la présente réservation, sous réserve du respect des conditions et obligations permettant l'assujettissement des loyers à la TVA.

Le RESERVATAIRE, simultanément à l'acquisition des biens, s'engage à donner à bail commercial à COGEDIM RESIDENCES SERVICES les locaux aménagés faisant l'objet des présentes à compter de leur mise à disposition par le RESERVATAIRE, pour une durée de 9 ans ferme (Cf § 3.6).

Le RESERVATAIRE est informé s'agissant de la récupération de la TVA de l'obligation de maintenir cette exploitation effective jusqu'au commencement de la 20<sup>ème</sup> année suivant celle de l'acquisition.

L'article 207-III-1° de l'Annexe II du Code Général des Impôts précise les cas où l'Acquéreur est redevable d'une fraction de la taxe antérieurement déduite, notamment si le bien immobilier est cédé avant le commencement de la 19<sup>ème</sup> année qui suit celle de son acquisition et que la cession n'est pas soumise à la TVA. Cette fraction est égale au montant de la déduction diminuée d'un vingtième par année civile ou fraction d'année civile écoulée depuis la date à laquelle le bien immobilier a été acquis.

Le RESERVATAIRE se fera assister du Cabinet comptable de son choix.

### **3.2.2 - Le prix sus indiqué est FERME, DEFINITIF ET NON REVISABLE**

En ce qui concerne seulement le prix hors taxes.

### **3.3 - Réalisation de la vente**

La signature de l'acte de vente interviendra trente jour après la notification, au RESERVATAIRE, prévue à l'article 1.2. ci-dessus, qui sera faite **à l'initiative du RESERVANT** et au plus tard quarante jours à compter de cette notification. Cette signature interviendra en pratique en l'étude du notaire du RESERVANT indiqué au 2.5 au plus tard le 3T 2013

Le RESERVATAIRE pourra se faire assister par :

Maître \_\_\_\_\_

Notaire à \_\_\_\_\_

### **3.4 - Date prévisionnelle de livraison**

L'achèvement prévisionnel de l'immeuble « Fleur d'Azur » dont dépendent les locaux, objets des présentes, est prévu, sauf cas de force majeure ou cause légitime de suspension de délai, au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015

Cette date prévisionnelle de livraison concerne la partie immobilière de la Résidence « *Fleur d'Azur* ». La prise d'effet du bail commercial ayant lieu le lendemain de l'achèvement de l'immeuble, le mobilier sera installé pour cette date.

### **3.5 - Dépôt de garantie**

Au titre du dépôt de garantie et en contrepartie de la présente réservation, une somme de :

\_\_\_\_\_ €uros

est versée par le RESERVATAIRE au moyen d'un chèque numéro \_\_\_\_\_

établi à l'ordre de l'établissement bancaire CREDIT AGRICOLE – CIB, Middle Office Immobilier.

émis sur \_\_\_\_\_

en date du \_\_\_\_\_

dans un compte spécialement ouvert en son nom.

La validité des présentes est conditionnée par l'encaissement de ce chèque.

### **3.6 - Location**

La Réservation portant sur des logements compris dans une résidence dans laquelle un ensemble de services sont proposés par le Gestionnaire, COGEDIM RESIDENCES SERVICES (encore dénommée « Exploitant ») à ce titre et en vue de la fourniture de ces services, le RESERVATAIRE, prend les engagements suivants à l'égard de l'Exploitant :

- Le RESERVATAIRE s'engage à louer les locaux, objet du présent contrat, à la SAS COGEDIM RESIDENCES SERVICES selon les modalités annexées aux présentes ;
- Le RESERVATAIRE s'engage à signer le bail définitif reprenant les modalités de location ci-après annexées au moment de la régularisation de l'acte authentique ;
- Le RESERVATAIRE déclare avoir connaissance des obligations tant fiscales que comptables liées à l'investissement réalisé dans le cadre LMP ou LMNP et/ou celui du dispositif dit Censi-Bouvard (Article 199 sexvicies du CGI) et de la perte des incitations fiscales en cas de non-respect de ces obligations.

### 3.7 – Eventuel(s) emprunt(s) du RESERVATAIRE

**1<sup>er</sup> CAS**  
**Condition suspensive d'obtention de prêt**

Le RESERVATAIRE déclare qu'au cas où il ferait l'acquisition des biens objet du présent contrat préliminaire, le prix devrait en être payé au moyen d'un ou plusieurs prêts, non obtenus à ce jour, dont les modalités sont définies ci-dessous :

En conséquence, le présent contrat se trouve soumis à la condition suspensive d'obtention desdits prêts.

#### **OBLIGATIONS DU RESERVATAIRE**

Le RESERVATAIRE s'oblige à :

- déposer le ou les dossiers de demande de prêt dans le délai de DIX jours à compter de la signature des présentes,
- justifier du dépôt de la demande au RESERVANT dans le délai de HUIT jours du dépôt,
- justifier au RESERVANT, dans le délai de HUIT jours, de l'octroi ou du refus dudit prêt,
- effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention desdits prêts, et à faciliter l'octroi de ces prêts en fournissant sans retard tous les renseignements et documents qui pourraient lui être demandés,
- se prêter aux examens médicaux qui lui seraient demandés dans le cadre de l'assurance décès invalidité et accepter de payer les surprimes éventuelles,
- d'une manière générale, faire tout son possible pour faire aboutir la ou les demandes de prêts, de sorte que la condition suspensive ci-dessus convenue se réalise dans les délais prévus.

#### **Conventions relatives à la réalisation de la Condition Suspensive**

Elle sera réalisée par l'obtention "des prêts" aux conditions suivantes :

Montant : ..... Euros

Durée:..... ans

Taux :.....% l'an (hors assurance)

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

- il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts, ni à la mise en place de l'assurance décès-invalidité sur la tête des acquéreurs ou des cautions éventuelles,
- que les garanties demandées par l'établissement prêteur pourront, sauf imprévu, être mises en place.

La condition suspensive sera considérée comme réalisée par la survenance des événements suivants :

- a) la réception par l'emprunteur, de la formulation par écrit d'une offre de prêt d'un établissement prêteur, effectuée dans les termes de l'article 5 de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979, et respectant les conditions financières définies ci-dessus.
- b) la réception par l'emprunteur de son agrément donné par l'Assureur avec lequel l'établissement prêteur a souscrit une assurance collective ; toutefois, la réalisation de cet événement ne sera nécessaire que si l'établissement prêteur a exigé de lui l'adhésion à un contrat d'assurance collective et si l'assureur a subordonné sa garantie à l'agrément de la personne de l'assuré.

Le RESERVATAIRE s'engage à informer le RESERVANT de la survenance des événements ci-dessus dans les cinq (5) jours de leur réalisation, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au RESERVANT et accompagnée d'une photocopie de l'offre et, le cas échéant, de l'agrément de l'assurance.

Il devra notifier au RESERVANT, dans les mêmes conditions, le défaut, si le cas se produit, d'obtention du prêt ou d'agrément de l'assureur.

Dans tous les cas, le RESERVATAIRE pourra s'il le juge à propos, renoncer au bénéfice de la condition suspensive ci-dessus, par lettre manuscrite adressée au PROMETTANT, et dans laquelle le RESERVATAIRE aura reproduit sous sa signature la mention de l'article L.312.17 du Code de la Consommation.

**2ème CAS**  
**Absence de recours à un emprunt**

Pour satisfaire aux dispositions des articles L.312-15 et suivants du Code de la Consommation, le **RESERVATAIRE** déclare que le prix des biens objet du présent contrat de réservation, si la vente se réalise, sera payé au moyen de ses deniers personnels, sans qu'il ait besoin de recourir à un ou plusieurs prêts.

En conséquence, il est apposé par le **RESERVATAIRE** la mention manuscrite ci-après :

**Mention manuscrite :**

- Par Madame

- Par Monsieur

**Modèle de mention :** “Je soussigné déclare que le prix sera payé sans l'aide d'un ou de plusieurs prêts régis par la Loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 et je reconnais avoir été informé et déclare que si contrairement à mon intention ainsi déclarée je recourais à un ou plusieurs prêts pour la présente acquisition, je ne pourrais me prévaloir de la protection de cette Loi.”

## **MODALITES DE LOCATION**

Comme indiqué à l'Article 3.6 du Contrat de Réservation ci-joint, les locaux devant être acquis par le Bénéficiaire seront loués meublés et aménagés par COGEDIM RESIDENCES SERVICES SAS, au terme d'un bail répondant aux conditions de l'Article 261-D.4 du Code Général des Impôts et dont les modalités essentielles sont précisées ci-après. Le mobilier fait l'objet d'une liste ci-annexée aux présentes.

### **1. DUREE DU BAIL**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée ferme de 9 ans qui commencera à courir le lendemain de l'achèvement du bien immobilier objet du présent contrat de réservation par le Vendeur.

### **2. LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel fixé à \_\_\_\_\_ €uros, hors taxes, assujetti à la TVA au taux actuel de 7 % pour l'appartement et à \_\_\_\_\_ €uros, hors taxes, assujetti à la TVA au taux actuel de 19.6 % pour le parking.

Aucun loyer ne sera versé par le Preneur au Bailleur pendant les deux premiers mois suivant la prise d'effet du bail. Ce délai de deux mois en franchise de loyer devant permettre au Preneur la société COGEDIM RESIDENCES SERVICES, d'une part, de procéder à la montée en puissance de l'exploitation de la résidence seniors, et d'autre part, de permettre d'effectuer les éventuels travaux d'aménagement des parties communes nécessaires à une parfaite exploitation de la résidence.

Le loyer est payable par virement bancaire par trimestre à terme échu et en quatre termes égaux dans les 15 jours suivant la fin du trimestre civil, soit au plus tard les 15 des mois de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Le premier loyer sera exigible dans les 15 jours de la fin du trimestre civil suivant les deux premiers mois en franchise de loyer.

A l'issue des douze premiers mois de location, le loyer sera révisé annuellement en fonction des variations de l'indice de référence des loyers (IRL). L'indice de référence sera le dernier publié à la date de la prise d'effet du bail. La révision annuelle appliquée automatiquement et conventionnellement ne pourra être supérieure à 2 % par exclusion à toute autre forme excédant le plafond ci-dessous défini.

### **3. CHARGES**

Le propriétaire ne supportera aucune des charges courantes d'entretien et de fonctionnement de l'immeuble qui incombent habituellement à un propriétaire (chauffage, électricité, eau, assurances, etc...) tant pour les parties communes que les parties privatives. Il reste en revanche redevable de tous les impôts et taxes normalement à la charge du propriétaire.

---

Fait à

Le

**En trois exemplaires et comporte 20 pages**

**LE RESERVANT**

**LE RESERVATAIRE**

## FORMULAIRE D'ANNULATION

Si vous souhaitez annuler votre commande, vous pouvez utiliser le formulaire ci-dessous :

COGEDIM MEDITERRANEE  
Mme Stella CAMPOLO  
400, promenade des Anglais  
06 200 NICE

*Indiquer l'adresse exacte à laquelle vous souhaitez recevoir les rétractations et/ou renonciation*

ANNULATION DE COMMANDE suivant les articles L 121-  
23 à L 121-26 du  
Code de la Consommation

Conditions :

- Compléter et signer ce formulaire,
- **l'envoyer en lettre recommandée avec accusé de réception,**
- utiliser l'adresse figurant au dos ,
- **l'expédier au plus tard le septième jour à compter de la commande ou, si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, le premier jour ouvrable suivant.**

Je, soussigné, \_\_\_\_\_ déclare annuler la commande ci-après:

- Nature du bien ou du service commandé :

- Date de la commande :

- Nom du client :

- Adresse du client :

Signature du client :