

## CONTRAT DE RESERVATION

ENTRE-LES SOUSSIGNES :

La Société dénommée VILLAS EDEN, Société par actions simplifiées, dont le siège est à Publier (74), 289, rue de la Garenne identifiée au SIREN sous le numéro 900 620 956 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de THONON-LES-BAINS.

Représenté à l'acte par Mr. ILINE Igor et/ou Mme. ILINE Elena

Lequel **RESERVANT** se réserve la faculté de se substituer une société « fille », laquelle deviendra la société propriétaire de l'assiette foncière ci-après décrite et procèdera à la réalisation des présentes aux termes de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement.

Ci-après dénommée le "**RESERVANT**"

### D'UNE PART

Nom		Nom	
Nom de jeune fille		Nom de jeune fille	
Prénom		Prénom	
Date de naissance		Date de naissance	
Lieu de naissance		Lieu de naissance	
Nationalité		Nationalité	
Profession		Profession	
Adresse		Adresse	
Téléphone		Téléphone	
Mail		Mail	
Situation familiale		Situation familiale	
Si marié (régime)		Si marié (régime)	

Ci-après dénommé le "**RESERVATAIRE**"

### D'AUTRE PART

Il a été convenu ce qui suit :

## EXPOSE

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

### SITUATION DU TERRAIN

Le **RESERVANT** a entrepris la construction d'un **ENSEMBLE IMMOBILIER** sur un tènement situé à l'adresse Chemin des 3 noyers, 74100 Vétraz- Monthoux (Haute Savoie), cadastré : Section D n° 3158. La division étant en cours, le référencement cadastral peut être modifié et sera définitif à l'acte authentique.

### ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

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

### DESIGNATION GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ENSEMBLE IMMOBILIER comportera à son achèvement :

- 2 Maisons mitoyennes,
- jardins privatifs, aires de circulations et des stationnements.

### REGLEMENT DE COPROPRIETE ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'état descriptif de division et le règlement de copropriété de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** sera établi suivant acte à recevoir par Maître Romain POUZOL, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Office de la Libération », dont le siège est à CLUSES (Haute-Savoie).

Un exemplaire de ce document sera remis au **RESERVATAIRE** en même temps que le projet d'acte authentique de vente en état futur d'achèvement.

Il s'imposera à lui à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

### 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 au plus tard au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2025, sauf survenance d'un cas de force majeure ou cause légitime de suspension du délai de livraison.

### CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE

#### Permis de construire

Le **RESERVANT** est titulaire d'une promesse de vente sur l'assiette foncière de l'immeuble dont dépendent les biens objet du présent contrat, et ce dernier a déposé une demande de permis de construire auprès du Maire de Vétraz Monthoux.

Il devra être justifié au **RESERVATAIRE** lors de l'envoi du projet d'acte authentique, l'obtention d'un permis de construire (y compris permis de construire modificatif si nécessaire) devenu définitif, purgé de tous recours et retrait dans les délais légaux. Ledit permis devra être délivré dans les conditions prévues par les articles L421-1 et suivants et R 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

## CONSISTANCE DE L'IMMEUBLE CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DU BATIMENT

### Consistance de la construction projetée

La consistance de la construction dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement objet du présent contrat résulte des plans, coupes et élévations qui ont été établis par le cabinet d'architectes A+ Architecture

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

### 1°) Assurance "dommages ouvrage"

Le **RESERVANT** s'engage à souscrire, comme l'y oblige l'article L. 242-1 du Code des assurances, une police d'assurance dite "dommages ouvrage" avant l'ouverture du chantier.

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 la construction, lesquels ont la qualité d'assurés.

Le **RESERVANT** s'engage à justifier des références de cette police et à communiquer cette police lors de l'envoi du projet d'acte.

### 2°) Assurance de responsabilité

Le **RESERVANT** s'engage à souscrire, comme l'y oblige l'article L. 241-1 du Code des assurances, une police d'assurance couvrant la responsabilité décennale au moyen d'un contrat de responsabilité décennale des Constructeurs Non Réalisateurs, avant l'ouverture du chantier.

Le coût de cette police est compris dans le prix stipulé à l'article 1.5.

Le **RESERVANT** s'engage à justifier des références de cette police et à communiquer cette police lors de l'envoi du projet d'acte.

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

## CONTRAT DE RESERVATION

### CARACTERISTIQUES

#### I - OBJET

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

#### DESIGNATION

Un logement portant le **numéro A** au plan ci-annexé.

Description : Une Maison Mitoyenne

- Surface habitable = 116 m<sup>2</sup>
- Terrain Lot A = 382 m<sup>2</sup> dont environ 220 m<sup>2</sup> de Jardin (hors emprises parking, maison et zones de servitude)
- Garage : 19 m<sup>2</sup>
- sous sol (Lingerie, local technique, chaufferie) : 76.80 m<sup>2</sup>

Annexe :

Avec une quote-part de la propriété des parties communes de l'immeuble, qui sera déterminée ainsi qu'il est dit à l'article 5 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 196 et qui figurera dans l'état descriptif de division susvisé.

#### SURFACE HABITABLE

La surface habitable approximative sera de 116 m<sup>2</sup>.

Une variation de la surface habitable réelle, dans la limite de 5 % par rapport aux surfaces exprimées par les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation de la part du **RESERVATAIRE** qui en supportera la perte ou en bénéficiera.

Il est précisé que cette tolérance s'apprécie au regard de la surface globale et non pas pièce par pièce.

#### II – PRIX

La vente en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **670 000 €** (Six cent soixante dix mille euros) Taxe à la Valeur Ajoutée incluse.

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.

Il est expressément stipulé que le prix d'acquisition ci-dessus indiqué ne tient pas compte des éléments suivants qui incomberont au **RESERVATAIRE** à titre de condition de la présente vente :

- les frais et émoluments de l'acte authentique de vente, y compris les frais de publicité foncière,
- les frais de travaux supplémentaires demandés par le **RESERVATAIRE**,
- les frais et charges financières des emprunts qui ont été et/ou seront contractés le cas échéant par le **RESERVATAIRE** ;

- les charges de copropriété de l'IMMEUBLE à compter de la date à laquelle il lui aura notifié que les locaux sont mis à sa disposition ;

- le montant correspondant aux variations de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances existant ou à créer et non notifiés à la date de signature du contrat de réservation ;

- Sa quote-part afférente :

. aux frais d'établissement du règlement de copropriété - état descriptif de division et de tous modificatifs, s'il y avait lieu,

. aux frais de l'acte de dépôt de pièces,

. et aux frais de l'acte de dépôt du DIUO et du certificat de conformité.

### III - PAIEMENT DU PRIX

Au cas de réalisation le prix sera payable de la façon suivante :

Les pourcentages et échelonnements appliqués au prix de **670 000 €** sont les suivants :

- 5 % à la signature de l'acte authentique,
- 25 % au démarrage des travaux,
- 5 % à l'achèvement des fondations,
- 25 % à l'achèvement du plancher bas du rez-de-chaussée,
- 5 % à l'achèvement du plancher haut du rez-de-chaussée,
- 5 % à la mise hors d'eau du bâtiment,
- 10 % à la mise hors d'air du bâtiment,
- 10 % à l'achèvement du cloisonnement intérieur,
- 5 % à l'achèvement du bâtiment,
- 5 % à la remise des clefs,

La fraction du prix de vente exigible à la signature de l'acte de vente sera déterminée en fonction de l'avancement des travaux à la signature dudit acte, conformément au tableau ci-dessus.

Le solde du prix stipulé payable après la signature de l'acte de vente sera exigible par fractions, conformément au tableau d'échelonnement ci-dessus.

Tout retard dans le paiement d'un terme entraînerait une pénalité de 1 % par mois de retard appliquée au montant de la somme non réglée à bonne échéance.

Les règlements devront être effectués dans le délai de huit (8) jours suivant l'envoi de chaque attestation d'avancement des travaux établie dans les conditions précisées dans l'acte de vente.

## IV - PAIEMENT DES CHARGES ET IMPOTS

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

## V – CONDITIONS DE LA VENTE EN CAS DE REALISATION

La vente sera réalisée avant achèvement des constructions.

En conséquence, elle sera consentie notamment sous les charges et conditions suivantes :

1°) La vente aura lieu avec garantie de contenance du terrain, de la surface et des côtes des locaux.

Toutefois, les différences de 5 % en plus ou en moins des surfaces ou des côtes exprimées sur les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront motiver aucune réclamation.

2°) Les locaux seront transférés libres de tous droits réels.

3°) Les locaux seront vendus dans l'état conforme aux plans et devis descriptifs de la construction, sous réserve des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter aux constructions, pour des raisons d'ordre technique ou administratif.

4°) Le **RESERVANT** s'engage à terminer les travaux et, pour ce faire, conservera la qualité de maître d'ouvrage.

A cet effet, il bénéficiera de tous pouvoirs les plus étendus pour notamment passer et faire exécuter tous marchés de travaux, passer tous contrats de cour commune, d'héberges, effectuer toutes cessions de terrain nécessaires pour l'alignement, établir toute convention de voisinage, toutes acquisitions de mitoyenneté, droits de vue, sans que cette énumération soit limitative.

Tous ces actes seront faits par le **RESERVANT** à ses frais, risques et périls et n'entraîneront pas modification du prix de base sus visé.

5°) Le **RESERVANT** sera tenu à l'égard du **RESERVATAIRE** au cas de réalisation, de la garantie des défauts des biens et droits immobiliers vendus, dans les termes des articles 1642-1, 1646-1, 1648-2, 1792, 1792-1, 1792-2, 1793-3 et [1792-4-1 du Code civil](#). Il ne sera tenu que des garanties dues par le vendeur d'immeuble à construire à l'exclusion de toutes autres et notamment il ne sera tenu à aucune autre obligation de garantie des vices au sens des articles 1641 et 1649 du Code Civil, si ce n'est que dans les limites et conditions fixées ci-dessus.

6°) Le **RESERVATAIRE** aura la jouissance des locaux à lui vendus à l'achèvement desdits biens et droits immobiliers et à la condition de s'être libéré de la totalité du prix de la vente.

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.

## VI - REALISATION DE LA VENTE

Pour autant que les conditions permettant la réalisation de l'opération de construction soient réunies (obtention du permis de construire et/ou permis de construire modificatif, réalisation de l'acquisition du terrain, mise en place d'une garantie de remboursement ou d'achèvement) le **RESERVANT**, notifiera au **RESERVATAIRE**, au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2024, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, le projet d'acte de vente des biens objet de la présente réservation.

Ledit projet de cet acte sera accompagné d'une copie du projet de l'état descriptif de division et règlement de copropriété qui aura été préalablement établi.

Conformément aux dispositions de l'article R261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, la notification sera effectuée un mois au moins avant la date proposée pour la signature de l'acte authentique.

L'acte de vente sera reçu par Maître BOUILLOUX, notaire à ARCHAMPS (Haute-Savoie), à son étude situé 60 rue douglas engelbart 74160 ARCHAMPS au plus tard le 31 décembre 2024.

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

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

## VII - DEPOT DE GARANTIE

5 000€ (cinq mille euros)

## CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

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

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

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

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

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

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

- Montant : €
- Organismes sollicités : tout organisme de son choix.
- Durée : ans
- Taux d'intérêt maximum : 3.8 % l'an.

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

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

b) Que ce prêt sera réputé obtenu au sens des articles L 312-1 à L 312-36 sus visés et la condition suspensive sera réalisée par la remise par la banque au **RESERVATAIRE** de l'offre écrite, telle que prévue aux articles L 312-1 à L 312-36 sus visés, de consentir le crédit aux conditions principales sus-énoncées dans le délai de réalisation des présentes, et par l'obtention de l'agrément définitif de l'emprunteur par une compagnie d'assurance aux conditions exigées par la banque.

c) Mais que "l'obtention" des prêts devra intervenir au plus tard dans les 45 JOURS à compter de la signature des présentes.

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

e) Renonciation à la condition suspensive :

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

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

## OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE

Le **RESERVATAIRE** s'oblige :

- A déposer le ou les dossiers de demande de prêts dans le délai d'un mois à compter de la signature des présentes, et à en justifier à première demande du **RESERVANT**.

- A effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention du ou des prêts.

- A faciliter l'octroi du ou des prêts en fournissant sans retard tous les renseignements et documents qui pourraient lui être demandés.

- A se prêter aux examens médicaux qui lui seraient demandés dans le cadre de l'assurance décès-incapacité et accepter de payer les surprimes éventuelles de même que pour ses éventuels co-emprunteurs et cautions.

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

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

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

## CONVENTIONS COMPLEMENTAIRES

Il est entendu :

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

- Soit en totalité de ses deniers personnels.

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

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

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

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

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

2°) Dans la mesure où il décidera d'acquitter la partie de son prix stipulée payable à terme à l'aide de ses deniers personnels, il devra déclarer à l'acte de vente qu'il entend payer cet élément de son prix sans l'aide d'aucun prêt (qu'il s'agisse d'un paiement direct ou indirect).

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

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

## AUTRES CONDITIONS SUSPENSIVES

1) Purge de tous droits de préemption.

2) Délivrance d'un Etat Hypothécaire hors Formalité ne révélant ni commandement de saisie, ni inscriptions garantissant des créances dont le solde serait supérieur au prix de vente, ni servitude conventionnelle ou légale à l'exception de celles qui auraient pu être déclarées aux présentes.

## 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."*

## REMISE DE DOCUMENTS

Le **RESERVATAIRE** reconnaît avoir reçu :

- Un exemplaire du présent contrat avec la note technique annexée.
- Un plan masse du projet et le plan coté du lot concerné objet des présentes.

## QUALITE ET POUVOIRS CONFERES AU RESERVANT 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 Réservant 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 **RESERVANT** 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 à 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. Sauf accord spécifique entre les parties (geste commercial).

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 sus visés, 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 RECEPTIONNER 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 qui seront fixées dans le projet d'acte de vente.

### Garantie d'achèvement extrinsèque

Le **RESERVANT** rappelle que conformément à l'article L.261-11 du Code de la construction et de l'habitation, la validité du contrat de vente en l'état futur d'achèvement est subordonnée à la condition que soit garanti l'achèvement de l'immeuble vendu ou le remboursement des sommes versées par le **RESERVATAIRE** en cas de résolution prononcée pour défaut d'achèvement.

Le Réservant s'engage à justifier de l'obtention d'**une garantie d'achèvement extrinsèque** lors de l'envoi du projet d'acte.

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

#### Article R 261-17

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

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

#### Article R 261-21

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

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

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

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

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

#### Article R 261-24

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

#### Assurance contre l'incendie

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

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

## CONDITIONS GENERALES

### **A/ - Absence de garantie de contenance du terrain**

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

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

### **B/- Servitudes**

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

A ce sujet, le **RESERVANT** déclare qu'à sa connaissance, l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux présentement vendus n'est grevé d'aucune servitude autre que celles éventuellement sus-relatées ou pouvant résulter des énonciations du règlement de copropriété, de la situation naturelle des lieux et des règlements d'urbanisme.

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

### **C/- Contrats d'abonnements**

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

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

### **D/- Impôts**

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

### **E/- Assurances**

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

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

Au cas où le syndicat cesserait d'assurer l'immeuble contre l'incendie, ou ne l'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 à la Valeur Ajoutée (T.V.A.), seront supportés par le **RESERVATAIRE**.

De même le **RESERVATAIRE** supportera les sommes et frais indiqués au paragraphe II- PRIX.

## **CONDITIONS PARTICULIERES**

### **A/- Règlement de copropriété**

Le **RESERVATAIRE** devra respecter les dispositions du règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels, dont il recevra un projet ou une copie préalablement à la signature de l'acte de vente.

### **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, sauf sur le RDV avec le Réservant !

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

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

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

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

## ETAT DES RISQUES

L'état des risques en date du 14/02/2011 et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est ci-annexé.

A cet état annexé sont également joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.

- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Le **RESERVATAIRE** s'oblige à faire son affaire personnelle de la situation de l'immeuble au regard des plans de prévention des risques naturels, technologiques, miniers et sismiques, de l'exécution des prescriptions de travaux le cas échéant relatées sur les documents annexés.

### Zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

La construction est située dans une zone de sismicité 4.

## ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION

En application de [l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement](#), le **RESERVANT** déclare que, pendant la période où il a détenu la construction celui-ci 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.

## DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les parties reconnaissent avoir été informées de ce que les articles L 134-1 à L 134-5 du Code de la construction et de l'habitation (instaurés par la loi n°2004-1343 du 9 décembre 2004) prévoient à compter du 1er juillet 2006 l'obligation pour le **RESERVANT** de biens et droits immobiliers de fournir au **RESERVATAIRE** un diagnostic de performance énergétique.

Ce diagnostic a une valeur purement informative et doit être annexé à toute promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

Le **RESERVANT** s'oblige à fournir à ses frais au **RESERVATAIRE** un diagnostic de performance énergétique, lors de la livraison des biens ci-dessus désignés.

## 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 le **RESERVATAIRE** 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, le **RESERVATAIRE** pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

A cet égard, le **RESERVANT** constitue pour son mandataire Maître Romain POUZOL, notaire susnommé, aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

Il est ici précisé au **RESERVATAIRE** 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 de réservataires, 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. »*

## NEGOCIATION

Mandat n°02214 avec PARIS ANNECY L'AGENCE IMMOBILIÈRE exploitée par la SARL CP MY HOME enregistrée au RCS d'Anney n°811 999 440, Carte Professionnelle : 74012018000030742 à la CCI de Haute Savoie, Assurance de Responsabilité Civile Professionnelle : AXA FRANCE IARD n° 6732655704, 313 TERRASSES DE L'ARCHE 92727 NANTERRE CEDEX.

## MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données des parties sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégué pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

# SAS VILLAS EDEN

289, rue de la Garenne

74500 Publier

RCS Thonon-les- Bains 900 620 956



## ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

- pour le **RESERVANT**, en son siège social sus-indiqué,
- pour le **RESERVATAIRE**, en son domicile sus-indiqué.

FAIT à VETRAZ MONTHOUX

FAIT à VETRAZ MONTHOUX

Le

Le

Pour le **RESERVANT**

Pour le **RESERVATAIRE**

## SIGNATURES

En un seul exemplaire qui, d'un commun accord, reste en la garde et possession de Maître Romain POUZOL, notaire susnommé, qui sera habilitée à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils, étant précisé qu'une copie sera sans délai remise ou adressée au **RESERVATAIRE** en application des dispositions de [l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation](#).