

**SCCV ORIGINE LEVANT**

*240 impasse des Rocailles - 13400 AUBAGNE*

*RCS Marseille- 891.706.046*

**159 BOULEVARD DU LEVANT**

**83 230 BORMES LES MIMOSAS**

**Contrat Préliminaire de Réservation**  
**d'un appartement à Vendre en Etat Futur d'achèvement**



**URBAN LINKS**

**240 impasse des Rocailles - 13400 AUBAGNE**

***(RCS Marseille 797.662.061)***

**ENTRE :**

La société **ORIGINE LEVANT**, Société Civile immobilière de Construction Vente au capital de 800 Euros dont le siège est à Aubagne (13400) - 240 impasse des Rocailles, identifiée au SIREN sous le numéro 891.706.046 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE.

Représentée par la société **URBAN LINKS**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 20 250 Euros dont le siège est à Aubagne (13400) - 240 impasse des Rocailles, identifiée au SIREN sous le numéro 797.662.061 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE,

Elle-même représentée par M. PAVY Emmanuel, gérant, dûment habilité aux présentes.

Ci-après dénommée

**"LE RESERVANT"**

D'une part,

**ET :**

*Nom du réservataire* : .....

Demeurant .....

.....

Situation de famille (marié, divorcé, pacsé) .....

Et *Nom du réservataire* : .....

Demeurant .....

.....

Situation de famille (marié, divorcé, pacsé) .....

Ci-après dénommé(s)

**"LE RESERVATAIRE"**

D'autre part,

**Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit**

## PREMIERE PARTIE - CONDITIONS GENERALES

### ARTICLE 1- LE TERRAIN

Aux termes d'un acte reçu en date du 30 mars 2021 par Maître Frédérique Streit, notaire à Marseille, le réservant est propriétaire d'un terrain sis à Bormes-les-Mimosas (83230), 159 boulevard du Levant.

### ARTICLE 2- PROJET DE CONSTRUCTION

Sur le terrain, ci-avant désigné, le réservant projette la réalisation d'un ensemble immobilier comprenant un immeuble en R+2 sur deux niveaux de sous-sol, d'une surface de plancher de 1199,44 m<sup>2</sup> d'habitation et de 322,95 m<sup>2</sup> de commerces.

La construction sera réalisée conformément au niveau de réglementation de performance énergétique en vigueur (RT 2012) et à la certification requise pour ce programme.

Un Permis de construire initial a été délivré le 13 mars 2020 sous le numéro 083 019 20 B0013. Il est à ce jour purgé de tous recours et retrait.

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 modificatif qu'il juge nécessaire, de modifier en plus ou en moins le nombre d'appartements, leur composition et leur répartition, de modifier les annexes, à la seule exception des lots objet des présentes.

### ARTICLE 3 - DESCRIPTIF - SERVITUDES - ETAT DE DIVISION

D'une manière générale, l'ensemble immobilier supportera toutes les servitudes et charges pouvant résulter de l'acte de vente du terrain, de l'arrêté du permis de construire et de ses modifications éventuelles, de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété s'ils existent et auxquels les acquéreurs adhèrent par le seul fait de leur acquisition.

### ARTICLE 4 - CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

La consistance et les caractéristiques de l'ensemble immobilier et du lot réservé résultent :

- de la notice descriptive sommaire annexée au présent contrat,
- du règlement de copropriété, avec l'état descriptif de division, s'ils existent, que le réservant établira, devant notaire, et communiquera au réservataire avant la signature de l'acte de vente,
- du plan du lot réservé annexé aux présentes y compris le plan masse.

Il est précisé que le plan et les documents ci-dessus mentionnés sont susceptibles de recevoir des modifications de détail jusqu'à la mise au point des plans et documents d'exécution avec les entrepreneurs. Il est convenu que les différences de moins de 5% des surfaces exprimées par les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation.

### ARTICLE 5 - RESERVATION

A titre préliminaire à l'acquisition envisagée par le Réservataire, le Réservant réserve à celui-ci, qui accepte, les biens et droits immobiliers ci-après désignés, envisagés dans leur état futur.

En conséquence, le Réservant confère par les présentes au Réservataire la faculté d'acquérir, par préférence à tout autre, les biens et droits immobiliers ci-après désignés. Le Réservataire déclare, par les présentes, accepter, sans obligation pour lui d'acquérir, la faculté qui lui est ainsi conférée, dans les conditions énumérées aux présentes, en particulier celles qui sont stipulées à l'Article 10 ci-après visé et concernant le dépôt de garantie.

Le Réservataire déclare avoir pris connaissance des articles R261-28 à R261-31 du code de la construction et de l'habitation littéralement reproduit ci-après.

## **ARTICLE 6 - CONDITIONS SUSPENSIVES**

Les présentes sont expressément soumises aux conditions suspensives ci-après :

- l'absence de recours contre le permis de construire modificatif qui pourrait éventuellement être déposé ;
- la souscription par le réservant d'une assurance dommages-ouvrages et d'une assurance constructeur non réalisateur concernant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens objet des présentes ;
- l'obtention de la garantie d'achèvement ou de remboursement prévues par les articles R 261-7 à R 261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation, accordée par un organisme bancaire.

A défaut de réalisation de l'une quelconque des conditions suspensives visées ci-dessus, le présent contrat sera considéré comme nul et non avenu, sans indemnité d'aucune sorte de part et d'autre.

## **ARTICLE 7 - PRIX DE VENTE**

### **7.1. DETERMINATION DU PRIX**

Le prix de vente, ferme et définitif des locaux ci-dessus désignés est exprimé aux « Conditions Particulières », toutes taxes comprises, en prenant en compte le taux de TVA en vigueur à ce jour soit 20%. En cas de variation du taux de la T.V.A. ou de l'incidence créée par toute autre taxe ou contribution, le prix ci-dessus sera majoré ou minoré de l'incidence de cette modification. Le prix ainsi défini sera celui auquel la vente sera conclue sous réserve expresse que l'acte notarié de vente soit signé par le réservataire dans le délai défini à l'article 26 du présent contrat. Passé ce délai, ce prix sera majoré de 1% par mois de retard. Pour l'application de cette majoration, tout mois commencé sera dû en entier.

Le prix de vente ainsi fixé ne tient pas compte :

1. des frais d'acte notarié de vente y compris les frais de formalité,
2. du remboursement au vendeur des frais d'établissement des plans et de l'état descriptif de division de copropriété établis par le géomètre, du règlement de copropriété,
3. s'il y a lieu des frais d'emprunt du réservataire avec ses annexes,
4. des travaux personnels décidés par le Réservataire,
5. du montant correspondant aux variations de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances à créer et non connus à la date de ce jour.

### **7.2. MODALITES DE PAIEMENT**

Le prix porté dans l'acte de vente sera payable en fonction de l'avancement des travaux suivant l'échéancier figurant à l'article 25 du présent contrat (conditions particulières).

L'état d'avancement des travaux sera établi par des certificats du Maître d'œuvre d'exécution de l'opération.

La fraction du prix exigible à la signature de l'acte de vente sera déterminée en fonction de l'avancement des travaux à la signature dudit acte, conformément à l'échelonnement indiqué à l'article 25 du présent contrat (conditions particulières).

Les fractions de prix payables à terme ne porteront pas intérêt mais les versements correspondants devront intervenir au plus tard dans les 15 jours suivant la notification du stade d'avancement des travaux rendant exigible une nouvelle fraction de prix. Ce délai écoulé, les sommes dues donneront lieu à une indemnité de 1% par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier, et le versement de l'indemnité devant intervenir préalablement à tout autre paiement. Cette pénalité sera due de plein droit sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Il est précisé qu'indépendamment de cette indemnité, à défaut de paiement à son exacte échéance d'une somme quelconque formant partie du prix de la vente, la vente pourra être résolue de plein droit si bon semble au réservant alors vendeur, un mois après un commandement de payer resté infructueux délivré au domicile élu par le réservataire.

## ARTICLE 8 - REALISATION DE LA VENTE

### 8.1. DELAIS

La notification de la vente sera formulée par le notaire du Réserveur dans les délais définis à l'article 26 du présent contrat (conditions particulières).

Cette offre sera formulée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception comportant les informations et documents suivants :

- indication du prix définitif de la vente,
- copie du projet d'acte ainsi que ses annexes et notamment : le plan du local à usage d'habitation avec indication des surfaces, la notice descriptive des équipements propres à ce local et, le cas échéant, des équipements extérieurs communs, l'indication de l'étude du notaire où sont déposés les pièces et documents qui ne seront pas annexés à l'acte, mais auxquels il sera fait référence,
- copie de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété, comportant l'indication des numéros affectés par l'état descriptif de division aux biens et droits immobiliers objet des présentes.

Conformément à l'article R.261-30 du code de la construction et de l'habitation ci-après reproduit, la lettre recommandée comportera invitation au réservataire à réaliser l'achat des biens et droits immobiliers réservés et ce, au plus tard, avant l'expiration d'un délai d'un mois, à compter de l'émission de ladite lettre.

### 8.2. MODALITES DE LA VENTE

La vente sera conclue en l'état futur d'achèvement conformément aux dispositions des articles L261-9 et suivants du code de la construction et de l'habitation et R 261-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

La vente comportera l'une des garanties de remboursement ou d'achèvement prévues par les articles R 261-7 à R 261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation, le vendeur ayant seul le choix de la forme de la garantie fournie et la faculté de substituer la garantie de remboursement à la garantie d'achèvement de l'article R 261-21 du Code de la Construction et de l'Habitation, cela sans le concours de l'acquéreur comme il est dit à l'article R 261-23 du même code.

Le réservataire devra se présenter en l'Étude de Me Frédérique Streit, à la date fixée et créditera son compte en cette étude, du montant des frais de l'acte notarié et de la fraction du prix exigible. Le réservataire pourra toutefois demander que l'acte soit signé avant l'expiration du délai d'un mois prévu ci-dessus.

Faute pour le réservataire d'avoir signé l'acte de vente dans le délai fixé précédemment, et sauf résiliation amiable, sommation sera faite par le réservant au réservataire, HUIT JOURS CALENDAIRES à l'avance, de se présenter au jour et à l'heure fixés devant le notaire ci-dessus désigné pour signer l'acte. Le défaut de régularisation de l'acte de vente au jour et à l'heure fixés rend au réservant pleine et entière liberté et, par ailleurs, rend applicable la condition énumérée au 4<sup>ème</sup> Alinéa de l'Article 9 ci-après visé et concernant le dépôt de garantie.

## ARTICLE 9 - PRETS - PROTECTIONS DES EMPRUNTEURS

Loi n° 79.596 du 13 juillet 1979 - article L.312-2 du code de la Consommation

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant un prix payé pour partie comptant et pour partie à terme ainsi qu'il sera dit ci-après.

A titre de condition essentielle de la réservation, réservant et réservataire conviennent que le réservataire, s'il devient acquéreur, devra au regard de la partie du prix payable à terme :

- soit faire la déclaration, qu'il paiera de ses deniers personnels, sans appel à un emprunt, tout ou partie de cette fraction et conforter sa déclaration de la mention manuscrite prévue à l'article 18 de la loi,
- Soit avoir obtenu une ouverture de crédit d'un organisme spécialisé, notoirement solvable, pour un montant égal au surplus de cette même fraction, conformément à l'article 19 du présent contrat.

Le tout de manière que la vente, si elle se réalise, ne soit pas soumise à la condition suspensive de l'article 17 de la loi.

Si le réservataire n'a pas obtenu les crédits nécessaires au financement de la fraction de prix payable à terme, et si en conséquence, le réservant refuse alors de lui consentir une vente soumise à la condition suspensive de

l'article 17 de la loi, le dépôt de garantie dont il est ci-dessous question sera restitué au réservataire pour satisfaire à l'article R 261-31 c) du code de la Construction et de l'Habitation.

Le réservataire s'oblige à présenter ses demandes d'emprunt dans un délai de 30 jours décompté de ce jour, et à en justifier au réservant par un récépissé de dépôt des organismes consultés.

Il s'oblige, en outre, à notifier au réservant les offres ou refus de prêts en réponse à ses demandes, aussitôt après leur obtention, et dans un délai expirant au plus tôt UN MOIS à compter de ce jour et au plus tard dans un délai de 45 jours.

A défaut de ces justifications ou notifications, dans les délais ci-dessus mentionnés, le réservant serait en droit, s'il le juge à propos de reprendre sa liberté en restituant le dépôt de garantie au réservataire après une mise en demeure par LETTRE RECOMMANDEE AVEC ACCUSE DE RECEPTION restée infructueuse.

## **ARTICLE 10 - DEPOT DE GARANTIE**

En considération de la présente réservation, et en contrepartie du préjudice qui pourrait en résulter pour le Réservant en cas de non signature de la vente en état futur d'achèvement par le seul fait du réservataire, dans le délai ci-dessus fixé, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, et notamment par suite de la perte qu'il éprouverait du fait de l'obligation dans laquelle il se trouverait de rechercher un nouvel acquéreur, le réservataire verse le dépôt de garantie indiqué à l'article 23 du présent contrat (conditions particulières) à un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou chez le Notaire de l'opération.

Cette somme qui est indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente (sauf réalisation des hypothèses prévues aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> paragraphes ci-dessous) et qui ne sera pas productive d'intérêt :

1. s'imputera sur le prix de vente si celle-ci se réalise,
2. sera restituée sans indemnité de part et d'autre au bénéficiaire de la présente réservation dans les TROIS MOIS de sa demande dans les cas prévus à l'article R261-31 du code de la Construction et de l'Habitation,
3. sera restituée, sans retenue ni pénalité, dans l'hypothèse où le réservant notifierait au réservataire, son intention de ne pas réaliser l'opération immobilière projetée ; et sans que ceci puisse entraîner une quelconque demande d'indemnité de part et d'autre,
4. sera acquise au réservant, qui ne pourra demander une quelconque indemnité et qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le réservataire ne signe pas l'acte de vente dans le délai imparti :
  - Soit pour une raison autre que celles indiquées au 2<sup>ème</sup> paragraphe du présent article,
  - Soit en cas de non-obtention de prêts complémentaires éventuels, si leurs demandes n'ont pas été faites dans le délai prévu à l'article 9 du présent contrat.

## **ARTICLE 11 - DELAI DE RETRACTATION**

Le présent acte sous seing privé ayant pour objet l'acquisition par un non-professionnel de l'immobilier, d'un immeuble à usage d'habitation entre dans le champ d'application de l'article L271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Conformément aux dispositions légales, le réservataire aura la faculté de se rétracter sans avoir à se justifier dans un délai de dix jours, ainsi qu'il sera dit ci-après.

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

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

Ce délai expirera à la fin du dixième jour du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée.

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

En cas de rétractation exercée comme dit ci-dessus dans le délai légal, le présent acte sera caduc et ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle.

En cas de rétractation, les frais des présentes seront à la charge définitive du réservant qui déclare avoir donné expressément son accord à ce sujet, préalablement aux présentes.

## **ARTICLE 12 - MENTIONS LEGALES**

Conformément aux dispositions de l'article R216-27 du code de la construction et de l'habitation, les articles R 261-28 à R.261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation sont ci-après intégralement reproduits.

### **" Article R 261-28 du Code de la Construction et de l'Habitation**

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

### **Article R 261-29 du Code de la Construction et de l'Habitation**

*Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou chez un notaire. Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire.*

### **Article R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation**

*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 du Code de la Construction et de l'Habitation**

*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 à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande. "*

## **ARTICLE 13 - DELAI D'EXECUTION - MISE A DISPOSITION**

Le réservant mènera les travaux de telle sorte que les biens faisant l'objet du présent contrat soient achevés au sens de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, au plus tard dans le courant du trimestre indiqué à l'article 27 des conditions particulières. Le délai d'achèvement de l'immeuble pourra être modifié lors de la notification du projet de l'acte authentique de vente.

Le délai prévisionnel d'exécution des travaux est donné sous réserve de la force majeure ou des causes usuelles légitimes de suspension de délais.

De convention expresse entre les parties, seront notamment considérés comme causes de suspension des délais : les jours d'intempéries ou de grèves survenues en cours de chantier ; la mise en redressement ou liquidation judiciaire, la faillite, la banqueroute des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ; tout retard dans la mise à disposition par les organismes concessionnaires des différents fluides ; les injonctions judiciaires ou administratives ayant pour conséquence la suspension ou l'arrêt des travaux ; les troubles résultant de mouvements séditieux ou accidents de chantier ; les anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises en sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation ; les retards de paiement par le réservataire devenu acquéreur, les éventuels travaux modificatifs que le réservant aurait acceptés de réaliser.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des délais de livraison, l'époque prévue pour la livraison serait différée d'un temps égal au double de celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

L'existence d'un cas de force majeure ou cause légitime de suspension du délai de livraison sera, le cas échéant, valablement justifiée par une attestation du maître d'œuvre de l'opération, le tout sous réserve des dispositions des articles L.261-11 du Code de la Construction et de l'Habitation et 1184 du Code Civil. Le Maître d'œuvre déterminera alors le nombre de journées neutralisées par les causes de suspension de délai ci-dessus indiquées.

L'entrée dans les lieux ne pourra se produire qu'après achèvement des locaux, paiement du solde du prix, et des fractions de charges communes appelées à la date de la livraison.

## **ARTICLE 14 - DECLARATION DU VENDEUR SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

Le réservataire déclare, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, que les biens se situent dans une commune listée par arrêté préfectoral n° ..... dans laquelle lesdites dispositions s'appliquent et que l'immeuble objet de la présente vente :

- N'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé,
- n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévision des risques technologiques prescrit ou approuvé,
- n'est pas situé dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'État.

Est joint au présent contrat de réservation, un état des risques naturels ou technologiques, ainsi que la copie de l'arrêté préfectoral du 08 juillet 2014 relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs des biens immobiliers situés sur la commune de Bormes-les-Mimosas.

Le Réservataire déclare avoir pris connaissance de ces informations, vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le réservataire.

Le réservataire déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet de la présente vente n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L.128-2 du Code des assurances).

## **ARTICLE 15 - REMISE DE DOCUMENTS**

Le Réservataire reconnaît avoir reçu :

- un exemplaire du présent **contrat**,
- un exemplaire de la **notice descriptive sommaire**,
- un exemplaire du **plan du lot** (ou des lots) réservé(s), et **plan masse**,
- un état des risques naturels et technologiques (**ERNT**),

Ces documents sont communiqués sous réserve des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter à la construction pour des raisons d'ordre technique ou administratif.

## **ARTICLE 16 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur siège social et demeure respectifs indiqués en tête des présentes.

## **ARTICLE 17 - FRAIS**

En cas de réalisation de la vente, tous frais, droits et honoraires de ladite vente et ceux entraînés par elle, seront à la charge du réservataire.

## **ARTICLE 18 - ENREGISTREMENT**

Le présent contrat de réservation *n'est pas soumis à la formalité d'enregistrement.*



## Performance énergétique de l'immeuble

Le RESERVATAIRE déclare avoir été informé que les biens désignés ci-dessus sont compris dans un immeuble conçu pour répondre aux exigences requises par la réglementation RT 2012 (R111-20 et suivants du Code de la construction et de l'habitation), visant un niveau standardisé de performance énergétique, calculé de manière globale pour l'ensemble de l'immeuble de 50Kwh/m2/an, modulable selon notamment sa superficie, son usage et sa situation géographique. Il est précisé que les bâtiments collectifs d'habitation ayant fait l'objet d'une demande de permis ou d'une déclaration préalable déposée avant le 31 décembre 2014, le niveau de performance est fixé au 57,5 Kwh/m2/an.

Le maître d'ouvrage tiendra à la disposition de l'acquéreur, après l'achèvement, l'attestation de prise en compte de la RT 2012 et ce conformément à l'article L. 111-9-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Le RESERVATAIRE déclare avoir été informé :

du caractère standardisé du niveau de performance énergétique de l'immeuble et du bien, c'est-à-dire calculé selon un modèle de comportement (moyennes statistiques d'occupation), qui ne saurait, en aucun cas, présager du niveau de performance énergétique réel résultant de l'usage et de l'entretien du bien et de l'immeuble ;

du caractère global du niveau de performance énergétique de l'immeuble, qui ne saurait, en aucun cas, présager de celui du bien réservé, mentionné dans le diagnostic de performance énergétique des bâtiments remis à la livraison du bien ;

que des divergences peuvent donc apparaître entre les caractéristiques RT 2012 et le diagnostic de performance énergétique (DPE) pour les raisons mentionnées ci-dessus ;

que le niveau de performance énergétique de l'immeuble mentionné dans la réglementation RT 2012 et les consommations conventionnelles figurant dans le DPE comprennent les consommations d'énergie liées au chauffage, au refroidissement, à la production d'eau chaude sanitaire (hors auxiliaires). Ne sont donc pas prises en compte les autres consommations d'énergie, comme par exemple, la cuisson, l'électroménager, la bureautique ou l'informatique et l'audiovisuel.

## ARTICLE 21 - PRIX

Le prix de la vente déterminé dans les conditions fixées à l'article 6 du présent contrat est fixé à la somme de :  
..... Euros TTC (en chiffres)

(En lettres) .....

.....

Une TVA au taux de 20% est appliquée de plein droit à ce jour.

Décomposé	Appartement TTC .....	€
	Stationnement .....	€

## ARTICLE 22 - PLAN FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

Le Réservataire déclare réaliser le financement de son acquisition au moyen de :

- ses deniers personnels à concurrence de : .....
- emprunt soumis ou non soumis aux articles L312-2 et suivants du code de la Consommation à concurrence de : .....

Le prêt envisagé répondra aux caractéristiques suivantes :

Montant minimum du ou des prêts sollicités	Durée minimum de chaque part	Barème ou taux effectif global (TEG) maximum de l'ensemble des prêts

Le Réservataire déclare que ses revenus lui permettent ou lui permettront de faire face aux remboursements des prêts ci-dessus.

## **Absence de prêt** (variante)

Le réservataire reconnaît avoir été informé des dispositions des articles L. 312-1 à L. 312-36 du Chapitre II du Livre III du Code de la consommation relative à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier et déclare ne vouloir recourir à aucun prêt pour le paiement du prix de cette acquisition.

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

À cet égard, le réservataire porte aux présentes sous la forme manuscrite la mention suivante prévue à l'article L. 312-17 du Code de la consommation.

« Je reconnais avoir été informé que si, contrairement aux indications portées aux présentes, j'ai besoin de recourir néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir du statut protecteur institué par les articles L. 312-1 et suivants du Code de la consommation. »

## **ARTICLE 23 - DISPOSITIF PINEL**

En conformité avec les dispositions de l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts relatives au dispositif d'investissement locatif Pinel,

Le réservataire déclare :

ne pas avoir l'intention de demander le bénéfice du dispositif d'investissement locatif Pinel prévu par l'article 199 novovicies du code général des impôts pour le bien ci-dessus désigné


avoir l'intention de demander le bénéfice du dispositif d'investissement locatif Pinel prévu par l'article 199 novovicies du code général des impôts pour le bien ci-dessus désigné

- Le réservataire est informé que les frais et commissions directs et indirects pris en charge par le Réservant (Promoteur), sont estimés à \_\_\_\_\_ euros et que leur part dans le prix de revient représente \_\_\_\_\_ %
- Il est précisé que le décret n° 2019-1426 du 20 décembre 2019 a plafonné les frais et commissions versés aux intermédiaires à 10% maximum du prix de revient du logement acquis.
- Ce prix de revient est défini par la doctrine fiscale comme le prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition (honoraires de notaire, commissions versées aux intermédiaires, TVA, droits d'enregistrement le cas échéant et taxe de publicité foncière).
- Pour le calcul du prix de revient du Bien objet des présentes vendu en l'état futur d'achèvement, il a été pris en compte : le prix de vente TVA comprise et une estimation à 2% dudit prix de vente pour la taxe de publicité foncière, les frais et honoraires des notaires. »

## ARTICLE 24 - DEPOT DE GARANTIE

Montant :			
Chèque n° :		Banque :	
Dépositaire :			

### Rib Notaire pour dépôt de garantie

Relevé d'identité Bancaire								
 TRESORERIE GENERALE HOTEL DES FINANCES 183 AVENUE DU PRADO 13557 MARSEILLE CEDEX 20	Domiciliation : Caisse des dépôts et consignations							
	Code Banque	Code Guichet	N° de compte		Clé RIB			
	40031	00001	0000167133R		46			
Cadre réservé au destinataire du relevé				Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)				
				FR61	4003	1000	0100	0016 7133 R46
SCP GENET-SPITZER, REY, DEBERGUE, BLANC et STREIT				Identifiant International de la Banque (BIC)				
				CDCG FR PP				

## ARTICLE 25 - MODALITES DE PAIEMENT DE PRIX

Le prix sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Les appels de fonds successifs se feront selon l'échelonnement suivant sans pouvoir excéder les plafonds prévus par la loi :

Phases :		cumuls
Signature de l'acte authentique	30%	30%
Achèvement des Fondations	05%	35%
Achèvement du plancher bas du rez de Chaussée	12%	47%
Achèvement du Plancher bas du 2 <sup>ème</sup> étage	12%	59%
Mise hors d'eau	11%	70%
Distribution intérieure en cours	06%	76%
Carrelage en cours	06%	82%
Peintures en cours	06%	88%
Achèvement	07%	95%
Livraison	05%	100%

## **ARTICLE 26 - DATE PREVISIONNELLE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE :**

La vente, si elle se réalise, devra intervenir dans un délai de 4 mois, à compter des présentes.

Ce délai est précisé à titre indicatif et les parties conviennent qu'il pourra être réduit à l'initiative du réservant par la notification faite au réservataire du projet d'acte dans les formes et délais prévus à l'article R 261-30 du code de la Construction et de l'Habitation complétées des informations et documents visés à l'article 8 des conditions générales.

*Le notaire recevant l'acte sera Maître Frédérique STREIT, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial à la Résidence de MARSEILLE, dénommée « Raphaël GENET-SPITZER, Guillaume REY, Pierre François DEBERGUE, Cyrille BLANC et Frédérique STREIT notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial »  
A MARSEILLE (Bouches-du-Rhône), 10, place de la Joliette, Les Docks - Atrium 10.2.*

## **ARTICLE 27 - Période prévisionnelle de livraison**

La livraison, compte tenu du délai d'achèvement des biens immobiliers dont s'agit, est envisagée au :

PREMIER TRIMESTRE 2023
------------------------

Fait à ..... le .....

En 2 exemplaires.

**LE RESERVANT**

**LE RESERVATAIRE**