

SCCV NICE CAFFARELLI-VALENSIN



***« 32 CAFFARELLI »
32 rue Caffarelli
06000 NICE***

CONTRAT DE RESERVATION

01/10/2026

RÉSERVATAIRE(S) OU CLIENT(S)

1^{er} RÉSERVATAIRE

Qualité, nom et prénom(s)
Né(e) le à (Ville et code postal)
Nationalité
Profession
Demeurant
.....
.....
Téléphone domicile
Téléphone portable
Téléphone bureau
E-mail

2^{ème} RÉSERVATAIRE

Qualité, nom et prénom(s)
Né(e) le à (Ville et code postal)
Nationalité
Profession
Demeurant
.....
.....
Téléphone domicile
Téléphone portable
Téléphone bureau
E-mail

Situation de famille

Célibataire [] Union libre [] Marié(e) [] Divorcé(e) [] Pacsé(e) [] Veuf(ve) []

Mariés le à (Ville et code postal)
Régime matrimonial
Contrat de mariage en date du par devant Maître
Pacsés le au tribunal de (Ville et code postal)
Divorcé(s) le au tribunal de (Ville et code postal)
Achetant en indivision à proportion prévisionnelle de% pour
et% pour

RÉSERVANT

SCCV NICE CAFFARELLI-VALENSIN, Société Civile de Construction-Vente, au capital de 2 000 €, dont le siège social est situé à CHEVILLY-LARUE (94550), 500 avenue de la République, immatriculée au R.C.S sous le n° 901 234 971,
Représentée par DB IMMO SUD EST, agence ALPES MARITIMES à NICE (06200), Immeuble Horizon, 455 Promenade des Anglais, .

Elle-même représentée par Monsieur Philippe SCOTTO dûment habilité aux présentes.

OBJET DU CONTRAT

DÉSIGNATION DU BIEN VENDU

APPARTEMENT TYPE

SITUE AU

ÉTAGE DU BATIMENT

portant le numéro commercial :

Comprenant :

..... séjour
..... Chambre(s)
..... cuisine
..... Salle(s) de bains
..... Salle(s) d'eau
..... WC
..... hall - dégagement

Surface habitable approximative : m² environ

Surface terrasse/loggia/balcon : m² environ

LOCAL ANNEXE

Parking(s) en sous-sol simple(s) n° d'une surface de m² ()*
Garage(s) en sous-sol simple(s) / double(s) n° d'une surface de m² ()*
Emplacement(s) cave(s) simple(s) n° d'une surface de m² ()*
Garage(s) / Parking(s) double(s) commandé(s) n° d'une surface de m² ()*

() rayer les mentions inutiles*

Il est expressément convenu que les différences de moins de cinq pour cent (5%) des surfaces ou cotes exprimées par les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation. Étant entendu que ces surfaces seront appréciées globalement et non pièce par pièce.

ENTRE LES SOUSSIGNES

Le représentant susnommé du RÉSERVANT, agissant au nom et comme mandataire de la SCCV NICE CAFFARELLI-VALENSIN,

Et le(s) RÉSERVATAIRE(s), désigné(s) en tête des présentes, ci-après dénommés "LE CLIENT", et agissant, malgré cette abréviation, solidairement entre eux en cas de pluralité.

Il est expressement convenu que dans le cas où le RÉSERVATAIRE serait une Société Civile Immobilière ou substituerait une Société Civile Immobilière, à défaut de production de l'Extrait K-Bis dans le délais d'un mois à compter de la signature du présent contrat, la SCCV NICE CAFFARELLI-VALENSIN pourra se prévaloir de sa nullité en notifiant sa décision au RÉSERVATAIRE par lettre Recommandée avec Accusé de Réception. A défaut de retrait dans un délai de 8 jours, la date d'envoi du courrier fera foi.

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT:

CONDITIONS GÉNÉRALES

La SCCV NICE CAFFARELLI-VALENSIN se propose d'édifier un ensemble immobilier sur des parcelles de terrain situées 32 RUE CAFFARELLI, à NICE (06000), d'une surface totale de 598 m² environ.

Cet ensemble immobilier dont le nom commercial est « 32 CAFFARELLI » est composé de 1 bâtiment comprenant au total 25 appartements du rez-de-chaussée au 6^{ème} étage, deux locaux commerciaux, trois niveaux de sous-sols commun, une cage d'escaliers, un ascenseur et un monte-voitures.

Et de places de stationnement en sous-sols au nombre de 30 réparties comme suit :

- 6 places doubles.
- 21 places simples.
- 3 place PMR dont une visiteur.

L'accès aux stationnements en sous-sols s'effectue par un ascenseur à voiture depuis la Rue Frédéric Passy. L'accès piétons s'effectue de plain-pied depuis la Rue Caffarelli.

Secteur de mixité sociale :

Il est ici rappelé que le programme s'inscrit dans le cadre de l'arrêté de carence pris par le préfet des Alpes-Maritimes et l'article 12 de la Loi Duflot du 18 janvier 2013, qui impose de réaliser 9 logements à caractère social.

Le RÉSERVATAIRE reconnaît avoir été en conséquence informé de ces données et s'interdit par suite à élever à l'encontre du RÉSERVANT toute contestation en raison de cette situation de mixité sociale.

décrits ci-après sous le titre "CONDITIONS PARTICULIERES".

ARTICLE 1 - RÉSERVATION

La SCCV NICE CAFFARELLI-VALENSIN s'oblige, vis à vis du CLIENT, à lui réserver et à lui offrir par préférence à tous autres, les locaux désignés en tête des présentes, envisagés en leur état futur d'achèvement, et les droits y attachés.

Le CLIENT déclare parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'ensemble immobilier que la SCCV NICE CAFFARELLI-VALENSIN se propose d'édifier.

ARTICLE 2 - CONSISTANCE ET CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

La consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble à édifier résultent :

- d'une notice descriptive qui restera annexée au présent contrat après avoir été signée par les parties,
- du ou des plans prévisionnels des locaux choisis par LE CLIENT.

LE CLIENT reconnaît avoir pris connaissance de ces documents et les accepter sans réserve.

Caractéristiques particulières liées à la Performance Énergétique de l'immeuble :

Le **RÉSERVATAIRE** déclare avoir été informé que les biens, objet du présent contrat préliminaire, sont compris dans un immeuble conçu pour répondre aux exigences requises par la Réglementation Environnementale 2020, visant un niveau standardisé de performance énergétique, calculé de manière globale pour l'ensemble de l'immeuble, modulable selon notamment sa superficie, son usage et sa situation géographique (Norme thermique en vigueur au moment du dépôt de la demande du Permis de Construire).

Le **RÉSERVATAIRE** déclare avoir été informé :

- du caractère standardisé du niveau de performance énergétique de l'immeuble et du bien réservé, c'est-à-dire calculé selon un modèle de comportement (moyenne 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 dans son ensemble, qui ne saurait, en aucun cas, présager du niveau de performance énergétique du bien réservé, indiqué dans le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE),
- que les consommations d'énergies prises en compte par Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) sont celles liées au chauffage, au refroidissement et à la production de l'eau chaude sanitaire, le cas échéant. Sont donc exclues les autres consommations d'énergie, comme par exemple, l'électroménager, la bureautique, l'informatique ou l'audiovisuel.

Caractéristiques particulières liées à la certification NF HABITAT HQE :

Le **RÉSERVATAIRE** déclare avoir été informé que les biens, objet du présent contrat préliminaire, sont compris dans un immeuble devant répondre à la certification NF HABITAT HQE. Que celle-ci traduit un engagement global et durable en matière de qualité.

Une attestation de conformité NF HABITAT HQE relative à l'ensemble immobilier sera remise au **RÉSERVATAIRE** en fin d'opération.

ARTICLE 3 - DATE D'ACHEVEMENT

La date prévisionnelle d'achèvement des travaux est indiquée sous le titre "CONDITIONS PARTICULIERES". Le délai d'exécution ne pourra être augmenté qu'en cas de force majeure, jours d'intempéries et autres causes normales de retard.

Pour l'application de ces dispositions, seraient considérées comme causes légitimes de suspension du délai de livraison :

- Les intempéries : seront considérés comme jours d'intempéries les jours ouvrés au cours desquels la station météo aura enregistré un ou plusieurs événements suivants : vent supérieur ou égal à 60km/heure, précipitations supérieures ou égales à 6mm, températures négatives à 8 heures, sol couvert de neige.
- La grève générale ou particulière au Bâtiment et à ses industries annexes, ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier
- Retards résultant de la liquidation des biens, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets).

- Retards provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par la Société vendeuse à l'acquéreur, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'Œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant).
- Retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci.
- Retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leurs réalisations.
- Injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au vendeur.
- Troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier.
- Retards imputables aux compagnies cessionnaires (E.D.F. - G.D.F. - P.T.T. - Compagnie des Eaux, etc.)
- Retards de paiement de l'acquéreur tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le vendeur aurait accepté de réaliser.
- La réalisation de fouilles archéologiques par suite d'une découverte fortuite en cours de chantier.
- Les accidents de chantier.
- Des conditions de température ou d'hygrométrie rendant impossible la pose, le cas échéant, de parquet collé ou traditionnel, dans les Biens vendus.
- Les retards liés aux modifications techniques éventuellement nécessaires, préconisées par le bureau de contrôle suite aux essais in situ, pour le respect de la norme RE2020
- Les épidémies, infections endémiques et pandémies, ainsi que les conséquences en découlant ou découlant des mesures prises pour les endiguer, y compris notamment les troubles et retards sur l'exécution des travaux, l'approvisionnement en matériaux, l'obtention des diverses autorisations administratives ou les opérations nécessaires à la livraison.

S'il survient un cas de force majeure ou de cause légitime de retard, la date prévue pour l'achèvement et la livraison sera différée d'un temps égal au double du temps pendant lequel l'évènement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux.

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les parties d'un commun accord déclarent s'en rapporter dès à présent au relevé météo de la station régionale et à un certificat établi par le maître d'œuvre ou l'architecte ayant la direction des travaux, sous sa propre responsabilité.

ARTICLE 4 - PRIX

La vente sera offerte au CLIENT moyennant le prix forfaitaire et définitif indiqué aux "CONDITIONS PARTICULIERES", sans révision. Ce prix s'entend toutes taxes comprises (au taux de TVA actuellement en vigueur) et serait modifié de l'incidence de tout impôt, taxe ou redevance qui, postérieurement à ce jour, serait modifié ou deviendrait applicable à l'opération.

Il ne comprend pas les frais, droits et honoraires d'actes notariés, ainsi que le cas échéant les frais se rapportant aux prêts et à toute mainlevée éventuelle, de publicité foncière, qui seront supportés par le CLIENT, ainsi que sa participation aux frais d'établissement du règlement de copropriété, de l'état descriptif de division et de la quote part d'impôt foncier dû à compter de la date de signature de l'acte authentique.

ARTICLE 5 - PAIEMENT DU PRIX

Le prix sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux, suivant l'échéancier suivant :

- | | |
|--------|--|
| - 5 % | du prix à la réservation |
| - 25 % | du prix à l'ouverture du chantier – Blindage en cours |
| - 5 % | du prix à l'achèvement des fondations du bâtiment |
| - 10 % | du prix à l'achèvement du plancher bas du R-1 du bâtiment |
| - 10 % | du prix à l'achèvement du plancher bas du RDC haut du bâtiment |
| - 10 % | du prix à l'achèvement du plancher bas du R+3 du bâtiment |
| - 5 % | du prix à la mise hors d'eau du bâtiment |
| - 10 % | du prix à l'achèvement des cloisonnements de l'appartement |
| - 10 % | du prix à l'achèvement des revêtements de sol de l'appartement |
| - 5 % | du prix à l'achèvement des biens |
| - 5 % | du prix à la livraison des biens |

Ensemble égal à 100 %.

La fraction du prix payable à la signature de l'acte de vente sera fonction de l'avancement des travaux. La somme déposée en vertu de l'article 11 ci-après, s'imputera sur la partie exigible à la signature de l'acte de vente.

Le paiement du solde du prix sera garanti, par le privilège du vendeur au profit de la SCCV NICE CAFFARELLI-VALENSIN, indépendamment de l'action résolutoire.

Les fractions du prix payables à terme ne porteront pas intérêt, mais tout retard de paiement donnera 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.

ARTICLE 6 - PRETS SOLLICITES PAR LE CLIENT

LE CLIENT déclare avoir l'intention de financer son acquisition à l'aide des prêts indiqués plus loin dans les "CONDITIONS PARTICULIERES".

A défaut de précision sur le ou les prêts complémentaires qui seront sollicités, LE CLIENT déclare faire son affaire personnelle de ce financement complémentaire.

LE CLIENT déclare qu'il n'envisage pas de solliciter d'autres prêts que celui ou ceux indiqués pour financer son acquisition : il reconnaît avoir été informé qu'en conséquence, il ne saurait se prévaloir du bénéfice de la loi du 13 Juillet 1979, en cas de non obtention d'un crédit autre que celui ou ceux qu'il aura mentionnés, notamment pour obtenir la restitution du dépôt de garantie stipulé sous l'article 11.

Il s'engage :

- * **à déposer la ou les demandes de prêts auprès du ou des organismes visés, accompagnés de toutes les pièces nécessaires dans les meilleurs délais. Il est à ce sujet précisé que pour respecter le délai de validité du contrat mentionné dans les conditions particulières, il est conseillé au CLIENT de déposer le ou les dossiers de demande(s) de prêt(s) dans un délai de 30 jours. A défaut, le RÉSERVANT appliquera dans son intégralité les termes de l'article 8 "Dépassement du délai" exposé ci-après.**
- * **à fournir au RÉSERVANT un justificatif de dépôt du ou des dossiers de demandes de prêts**
- * **à transmettre dans les 48 heures au RÉSERVANT copie de l'accord et de l'offre, ou du refus de prêt, émanant des organismes bancaires, et ce dans un délai de 6 mois à compter des présentes.**

Si ce ou ces prêts n'ont pas été obtenus dans un délai de 6 mois de la signature du présent contrat, la SCCV NICE CAFFARELLI-VALENSIN pourra se prévaloir de sa nullité en notifiant sa décision au CLIENT par lettre Recommandée avec Accusé de Réception. A défaut de retrait dans un délai de 8 jours, la date d'envoi du courrier fera foi.

Il sera valablement justifié de l'obtention des prêts au moyen, selon les cas, de la production d'une simple formule d'offre de prêt remise par l'organisme prêteur revêtue de l'acceptation du bénéficiaire, ou de la lettre de l'organisme prêteur confirmant l'obtention du prêt.

ARTICLE 7 - DURÉE DE LA VALIDITÉ DU CONTRAT

A défaut de réalisation de la vente dans le délai prévu aux "CONDITIONS PARTICULIERES", le présent contrat sera nul et de nul effet, sauf l'effet des dispositions relatives au dépôt de garantie stipulées sous l'article 11 ci-après.

ARTICLE 8 - DÉPASSEMENT DU DÉLAI

Toutefois, il est expressément convenu entre les parties que si la vente n'est pas conclue dans le délai ci-dessus fixé, la SCCV NICE CAFFARELLI-VALENSIN pourra proposer au CLIENT un nouveau contrat à un prix tenant compte des variations des conditions économiques et dans la limite de la réglementation.

A cet effet, la SCCV NICE CAFFARELLI-VALENSIN signifiera au CLIENT les nouvelles conditions dans les quinze jours, de l'expiration du délai du contrat initial, par lettre recommandée avec avis de réception.

Le CLIENT disposera d'un délai de quinze jours pour accepter ou refuser le nouveau contrat. Passé ce délai, et si le CLIENT n'a pas fait connaître sa réponse ou s'il a refusé, la SCCV NICE CAFFARELLI-VALENSIN retrouvera sa pleine et entière liberté.

ARTICLE 9 - CONDITIONS DE LA RÉALISATION DE LA VENTE

La vente ne pourra être réalisée (rayer les mentions inutiles) :

- qu'après le dépôt et la publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété de l'immeuble,
- qu'après la mise en place d'une des garanties d'achèvement ou de remboursement prévues par les articles R 261-17 à R 261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation
- que si le CLIENT justifie ainsi qu'il a été dit plus haut, de l'obtention du ou des prêts visés au plan de financement établi par le CLIENT et figurant dans les « CONDITIONS PARTICULIERES ».

En conséquence, le CLIENT ne pourra exiger d'acquiescer sous la condition suspensive relative à l'obtention des prêts par l'acquéreur qui est prévue par l'article 27 de la loi n° 79-596 du 13 Juillet 1979.

ARTICLE 10 - CONCLUSION DE LA VENTE

Après réalisation des conditions ci-dessus, le projet de l'acte notarié sera notifié au CLIENT et la date à laquelle la vente pourra être signée lui sera précisée par courrier recommandé avec accusé de réception.

L'acte de vente sera reçu par le notaire du vendeur. Il revêtira la forme de la "vente en l'état futur d'achèvement", conformément aux dispositions de la loi 67-3 du 03 Janvier 1967 et du décret n° 67-1166 du 22 Décembre 1967 pris pour son application.

Le projet d'acte notarié de vente ainsi que le règlement de copropriété et l'état descriptif de division seront notifiés au CLIENT par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date proposée pour la signature dudit acte qui sera indiquée dans la notification.

Le CLIENT aura la possibilité de proposer une autre date de signature comprise dans un délai de 10 jours à compter de la date proposée et pourra demander la régularisation de l'acte de vente avant l'expiration du délai d'un mois.

L'acte authentique de vente sera reçue par Maître **Maître GIL-EMMANUEL LAMBERT, notaire à NICE 06 048 Cedex 1, 11 Place Masséna**, notaire du vendeur.

Faute par le CLIENT d'avoir signé l'acte à la date fixée dans les conditions ci-dessus, et sauf résiliation amiable, sommation sera faite au RÉSERVATAIRE par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, huit jours à l'avance, de se présenter à jour et heure fixes en l'étude du notaire ci-dessus désigné, le défaut de régularisation de l'acte rendant au RÉSERVANT sa pleine et entière liberté et celui-ci conservera sans que le RÉSERVATAIRE puisse exercer aucun recours à son encontre, le dépôt de garantie. Le CLIENT sera déchu de tous droits à demander ultérieurement la réalisation de la vente.

Le transfert de propriété est exclusivement subordonné à la signature de l'acte de vente. Le CLIENT aura la jouissance des locaux à l'achèvement de la construction, il acquittera à compter du jour de son entrée en jouissance, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus.

ARTICLE 11 - DÉPOT DE GARANTIE

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité des biens réservés, le CLIENT verse à un compte spécialement ouvert à son nom chez le notaire ou auprès de l'organisme bancaire en charge du financement de l'opération, la somme indiquée aux "CONDITIONS PARTICULIERES" n'excédant pas 5 % du prix de vente.

Cette somme, qui est indisponible, incessible et insaisissable :

- 1) s'imputera sur le prix de vente si celle-ci se réalise,
- 2) sera restituée au CLIENT sans pénalité ni retenue, de la manière et dans les cas prévus par l'article R 261-31 du code de la construction et de l'habitation, en outre si la SCCV NICE CAFFARELLI-VALENSIN renonçait à son projet de construction,
- 3) sera acquise à la SCCV NICE CAFFARELLI-VALENSIN qui ne pourra pas demander une quelconque autre indemnité si le CLIENT renonce à acquérir pour une raison autre que celles énumérées sous l'article sus-visé.

Conformément à l'article R 261-27 du code de la construction et de l'habitation, les articles R 261-28 à R 261-31 sont ci-après littéralement reproduits. Le CLIENT déclare en avoir pris connaissance.

ARTICLE 12 - ENREGISTREMENT

Le présent contrat de réservation n'est pas soumis à la formalité de l'enregistrement. Si la formalité était cependant requise par le CLIENT, les frais en seraient à sa charge.

ARTICLE 13 – NOTIFICATION

Conformément à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, reproduit à en document annexe, le présent contrat de réservation sera adressé par le réservant au réservataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Pour l'exécution des notifications prévues au présent contrat, et notamment celle prévue à l'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation pour l'exercice du droit de rétractation, le CLIENT déclare :

- | | |
|--|--|
| ☐ accepter sans réserve conformément aux articles 1126 et 1369-8 du Code Civil(ciaprès littéralement reproduit) et autoriser la SCCV NICE CAFFARELLI-VALENSIN et /ou l'Office Notarial en charge du programme dénommé « 32 CAFFARELLI» à lui adresser toutes notifications pour les besoins du dossier (notamment pour les obligations découlant des articles L.271-1 et R.261-30 du Code de la construction et de l'habitation) par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à/aux adresse(s) suivante(s) : | ☐ Refuser que lui soit adressé électroniquement les notifications nécessaires au dossier qui lui seront transmises par voie postale |
|--|--|

- Madame/Monsieur _____
(pas d'adresse mail professionnelle – une adresse mail personnelle est strictement exigée) :
Email _____

Et

- Madame/Monsieur _____
(pas d'adresse mail professionnelle – une adresse mail personnelle est strictement exigée) :
Email _____

Le CLIENT reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder. Il déclare disposer des moyens techniques afin d'accéder aux courriers recommandés électroniques depuis un client email et un navigateur Web fiables et mis à jour.

Le CLIENT s'engage à signaler sans délai toute perte ou usage abusif de son compte mail. Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par le CLIENT au travers de son compte mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier pour toutes les conséquences légales et réglementaires des notifications susmentionnées.

Le CLIENT reconnaît avoir été averti qu'il recevra une notification émise par « AR24 » pour tout envoi de courrier recommandé avec accusé de réception électronique effectué par la SCCV NICE CAFFARELLI-VALENSIN et /ou l'Office Notarial en charge du programme et y consentir sans réserve.

Le CLIENT s'engage à communiquer tout changement d'adresse email, à ne pas filtrer les notifications, ainsi qu'à avoir une boîte email disposant de suffisamment d'espace libre pour recevoir lesdites notifications. Il s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail. Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par le soussigné au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de celui-ci.

En cas de pluralité de réservataires, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux.

Le CLIENT est informé du fait que le tiers chargé de l'acheminement l'informerait, par courrier électronique, qu'une lettre recommandée électronique va lui être envoyée et qu'il a la possibilité, dans un délai de 15 jours à partir du lendemain de l'envoi de cette information de l'accepter ou de la refuser.

Le CLIENT déclare que le procédé utilisé satisfait aux exigences de l'article L100 du Code des postes et des communications électroniques.

Article 1126 du Code Civil :

« Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen. »

Article 1369-8 du Code Civil :

« Une lettre recommandée relative à la conclusion ou à l'exécution d'un contrat peut être envoyée par courrier électronique à condition que ce courrier soit acheminé par un tiers selon un procédé permettant d'identifier le tiers, de désigner l'expéditeur, de garantir l'identité du destinataire et d'établir si la lettre a été remise ou non au destinataire.

Le contenu de cette lettre, au choix de l'expéditeur, peut être imprimé par le tiers sur papier pour être distribué au destinataire ou peut être adressé à celui-ci par voie électronique. Dans ce dernier cas, si le destinataire n'est pas un professionnel, il doit avoir demandé l'envoi par ce moyen ou en avoir accepté l'usage au cours d'échanges antérieurs.

Lorsque l'apposition de la date d'expédition ou de réception résulte d'un procédé électronique, la fiabilité de celui-ci est présumée, jusqu'à preuve contraire, s'il satisfait à des exigences fixées par un décret en Conseil d'Etat.

Un avis de réception peut être adressé à l'expéditeur par voie électronique ou par tout autre dispositif lui permettant de le conserver. »

ARTICLE 14 - DÉLAI DE RÉTRACTATION

Conformément à l'article L 271.1, ci-après littéralement reproduit, du Code de la Construction et de l'Habitation, le présent contrat de réservation sera adressé au CLIENT par lettre recommandée avec avis de réception.

Le CLIENT dispose, à compter de la première présentation de cette lettre, d'un délai de **dix jours, jours fériés compris**, pour se rétracter de son engagement.

Il devra informer le RÉSERVANT par lettre recommandée de cette rétractation avant l'expiration de ce délai, après quoi le présent contrat de réservation sera définitif.

ARTICLE 15 – ACCES AU CHANTIER

L'accès au chantier est strictement interdit au RÉSERVATAIRE et aux autres personnes, jusqu'à la livraison des biens réservés.

Dans le cadre du process de « la relation client » mis en place par le RÉSERVANT, une visite accompagnée sera programmée en cours de chantier par le RÉSERVANT.

ARTICLE 16 – RAPPEL DES GARANTIES LEGALES

Le RÉSERVANT informe le RÉSERVATAIRE des garanties légales dont il bénéficiera dans le cadre de son acquisition et qui sont résumées dans le tableau récapitulatif ci-dessous.

Garantie	Délai	Point de départ	Texte
<i>Vices tôt apparus (avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession)</i>	<i>1 mois</i>	<i>Le plus tardif des 2 événements : Réception ou expiration du mois suivant la prise de possession</i>	<i>1642-1 code civil</i>
<i>Parfait achèvement (cette garantie est due par les entreprises au vendeur)</i>	<i>1 an</i>	<i>Réception</i>	<i>1792-6 code civil</i>
<i>Isolation phonique</i>	<i>1 an</i>	<i>Prise de possession</i>	<i>L111-11 c.c.h</i>
<i>Bon fonctionnement des éléments d'équipements dissociables</i>	<i>2 ans</i>	<i>Réception</i>	<i>1792-3 code civil</i>
<i>Dommage :</i> <i>- compromettant la solidité de l'ouvrage ;</i> <i>- Rendant impropre l'ouvrage à sa destination ;</i> <i>- ou bien affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables</i>	<i>10 ans</i>	<i>Réception</i>	<i>1646-1, 1792 et 1792-2 code civil Et 1792-4-1</i>

ARTICLE 17 – TRAVAUX MODIFICATIFS

Le RÉSERVATAIRE pourra demander au RÉSERVANT des travaux modificatifs dans son ou ses lots. La prise en compte de la demande donnera lieu au versement préalable au RÉSERVANT d'un montant forfaitaire de 540,00 euros TTC correspondant à l'ouverture du dossier et correction éventuelle des plans.

Ces frais viendront s'imputer sur les travaux commandés sans jamais donner lieu à déduction en cas de travaux en moins-value ou à remboursement en cas d'abandon du dossier par le RÉSERVATAIRE.

Les travaux modificatifs seront chiffrés par le RÉSERVANT et donneront lieu à un récapitulatif des plus ou des moins. Aucune moins-value ne pourra être réclamée par le RÉSERVATAIRE si ce bilan chiffré était négatif.

Le paiement des travaux commandés s'effectuera par le RÉSERVATAIRE à hauteur de 50 % du montant TTC à la commande, les 50 % restant étant payables à la livraison du bien par chèque de banque.

Le RÉSERVANT se laisse le droit de refuser à tout moment l'examen d'une demande de travaux modificatifs, notamment en fonction de l'avancement des travaux, des contraintes techniques du chantier ou du respect de la certification NF HABITAT HQE. Toute demande de modification de prestations susceptible de remettre en cause la certification NF HABITAT HQE de l'opération ou tout label technique (réglementation thermique, réglementation accessibilité...) sera refusée.

Si les travaux modificatifs commandés engendraient un report du délai de livraison contractuel initial, celui-ci sera notifié au RÉSERVATAIRE qui ne pourra fonder aucune réclamation à ce sujet.

ARTICLE 18 – DONNEES PERSONNELLES

Les données à caractère personnel remises au RÉSERVANT par le RÉSERVATAIRE au titre du présent contrat de réservation pourront être utilisées, par le RÉSERVANT ou par ses partenaires commerciaux, dans le but de faciliter les enquêtes de satisfaction, enquêtes d'opinion et démarches commerciales effectuées auprès du RÉSERVATAIRE, ultérieurement à son opération immobilière ; cela notamment de façon à s'assurer que celui-ci a reçu satisfaction dans le déroulement de celle-ci.

Conformément aux dispositions de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, le RÉSERVATAIRE dispose d'un droit d'accès, de rectification et de suppression de ses données à caractère personnel. Ces droits peuvent s'exercer par simple courrier transmis au RÉSERVANT, à l'adresse à laquelle celui-ci fait élection de domicile en tête du présent contrat de réservation.

ARTICLE 19 – SIGNATURE ELECTRONIQUE

☐ *Pour la conclusion du présent contrat, le RÉSERVATAIRE accepte de recourir à la signature électronique, répondant aux exigences de l'article 1367 du code civil.*

☐ *Pour la conclusion du présent contrat, le RÉSERVATAIRE refuse de recourir à la signature électronique.*

Le CLIENT
(bon pour accord et signature)

Article 1367 du Code Civil :

« La signature nécessaire à la perfection d'un acte juridique identifie son auteur. Elle manifeste son consentement aux obligations qui découlent de cet acte. Quand elle est apposée par un officier public, elle confère l'authenticité à l'acte. Lorsqu'elle est électronique, elle consiste en l'usage d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle s'attache. La fiabilité de ce procédé est présumée, jusqu'à preuve contraire, lorsque la signature électronique est créée, l'identité du signataire assurée et l'intégrité de l'acte garantie, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. »

CONDITIONS PARTICULIERES

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE : « 32 CAFFARELLI »

- **Situation du terrain :** 32 RUE CAFFARELLI – 06000 NICE,
parcelles cadastrées KX n° 91, 92 et 93pp.

- **Permis de construire :**

Il est expressément porté à la connaissance du CLIENT, que les biens ci-dessus désignés sont ceux définis dans le dossier de Permis de Construire, obtenu le 17 Juillet 2024, sous le numéro PC 06088 23 S0239 M01, régulièrement affiché et constaté par huissier de justice pour la première fois le 24 juillet 2024, puis le 23 août 2024 et le 25 septembre 2024.

DURÉE DE VALIDITÉ DU CONTRAT :

6 mois à compter de ce jour

REGULARISATION :

La vente sera régularisée par acte notarié au plus tard le ___ / ___ / ____, le notaire recevant l'acte sera **Maitre GIL-EMMANUEL LAMBERT, notaire à NICE 06 048 Cedex 1, 11 Place Masséna.**

DATE PRÉVISIONNELLE D'ACHEVEMENT :

Le logement sera achevé au plus tard le **31 décembre 2028.**

PRIX :

L'acquisition, si elle se réalise, aura lieu moyennant un prix global hors taxes, augmenté de la T.V.A. au taux en vigueur à ce jour de 20%, de :

.....
..... euros.

Se décomposant de la manière suivante :

- appartement :	euros
- garage :	euros
- garage double :	euros
- parking :	euros
- cave :	euros
- garage/parking double commandé :	euros

Soit un total de euros

Le prix indiqué est ferme et non révisable. En cas de modification du taux de T.V.A. applicable, le prix de vente sera le cas échéant modifié à la hausse ou à la baisse en fonction des textes applicables.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES :

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un état des risques de moins de six mois est demeuré ci-annexé au présent contrat.

DÉPÔT DE GARANTIE :

La somme de Euros (à exprimer littéralement en euros)
versée par le CLIENT,

- par virement sur le compte de :

Maitre GIL-EMMANUEL LAMBERT, notaire à NICE 06 048 Cedex 1, 11 Place Masséna déposé ensuite sur un compte ouvert au nom du RÉSERVATAIRE, viendra en déduction de la partie exigible du prix au jour de la signature de l'acte de vente.

PLAN DE FINANCEMENT :

Par application de la loi du 26 Juillet 1993, le RÉSERVATAIRE déclare qu'il envisage de financer comme suit son acquisition :

Deniers personnels et assimilés

Nature, disponibilités :

Montant : euros.

P.E.L.

Montant : euros.

Date limite du P.E.L. :

Prêt 1%

Montant : euros.

Prêt à taux 0%

Montant : euros.

Autre(s) prêt(s)

Montant : euros.

Durée :

Taux maximum (annuel hors assurance) :

Total : euros.

NOTAIRE DE L'OPERATION

Les plans, notice descriptive et règlement de copropriété seront déposés au rang des minutes de **Maitre GIL-EMMANUEL LAMBERT, notaire à NICE 06 048 Cedex 1, 11 Place Masséna.**

La signature de l'acte authentique de vente interviendra donc en l'étude de **Maitre GIL-EMMANUEL LAMBERT.**

DISPOSITIONS DIVERSES

Les parties conviennent de soumettre leurs différends à la juridiction compétente.

Néanmoins, en vue de leur résolution amiable, le RÉSERVATAIRE peut adresser toutes les réclamations au RÉSERVANT.

A défaut d'accord entre les parties, le RÉSERVATAIRE est informé que le RÉSERVANT relève de l'Association MEDIMMOCONSO, 3 Avenue Adrien Moisant, 78400 CHATOU, <http://medimmoconso.fr/>.

ÉLECTION DE DOMICILE

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

- la SCCV NICE CAFFARELLI-VALENSIN en son siège social,
- le CLIENT en sa demeure sus-indiquée.

DECLARATION DE L'ACQUEREUR – ARTICLE L.313-42 DU CODE DE LA CONSOMMATION

Le CLIENT n'entend recourir à aucun emprunt auprès des organismes prêteurs pour le paiement du prix d'acquisition.

Dans ce cas il reproduit ci-après, la mention manuscrite suivante : « Je déclare que le prix convenu sera payé sans l'aide d'aucun prêt, et je reconnais avoir été informé que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir des dispositions des articles L.313-40 à L.313-45 du Code de la Consommation, relatifs à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine de l'immobilier ».

This image shows a full page of white paper with horizontal dotted lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a guide for handwriting practice. There are no margins, text, or other markings on the page.

Fait en _____ exemplaires, à
Le

La SCCV NICE CAFFARELLI-VALENSIN
(lu et approuvé, signature)

Le CLIENT
(lu et approuvé, signature)

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 dépasse deux ans.

Article R 261-29

Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du RÉSERVATAIRE dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des RÉSERVATAIRES des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte spécial comportant une rubrique par RÉSERVATAIRES.

Article R 261-30

Le RÉSERVANT doit notifier au RÉSERVATAIRE le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de 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 quelques 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 à 10 % aux prévisions dudit contrat,*
- d) si l'un des équipements 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 RÉSERVANT et au dépositaire par lettre recommandée avec avis de réception.

Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans un délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION-ARTICLES 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 dix 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 attesté 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 ci-dessus 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 dix 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 dix jours.

ORDRE IRREVOCABLE DE VIREMENT

<u>LE RESERVATAIRE</u>	Nom – Prénom
	Adresse
	
	

<u>ACQUISITION</u>	Programme	,,,,
Réf. Virement :	Vendeur	SCCV NICE CAFFARELLI-VALENSIN
	Appartement	.....
	Stationnement	.....
	Autres	.....

Demande expressément à ma banque d'effectuer le virement de :

<u>COMPTE BANCAIRE</u>	Code Banque	.....
	Code Guichet	.....
	N°compte	.....
	Clé Rib	.....
	SWIFT	.....
	IBAN	.....
<i>Joindre impérativement un RIB signé par le client</i>		
<u>NOM DE LA BANQUE</u>	.....	
<u>ADRESSE DE LA BANQUE</u>	.....	
<u>SOMME A PAYER</u>	.....	

<u>BENEFICIAIRE</u>	OFFICE NOTARIAL NICE PLACE MASSENA
	11, Place Masséna
	06048 Nice cedex 1
Code Banque	40031
Code Guichet	00001
N°compte	0000165459W
Clé Rib	29
CODE BIC	CDCG FR PP
IBAN	FR79 4003 1000 0100 0016 5459 W29
<u>NOM DE LA BANQUE</u>	Caisse des Dépôts
<u>ADRESSE DE LA BANQUE</u>	DDFIP ALPES-MARITIMES
	15 RUE DELILLE
	06 073 NICE CEDEX 1
—	

Les frais de virements seront à ma charge

Lieu et date :

SIGNATURE DU OU DES RESERVATAIRES