

**CONTRAT PRELIMINAIRE
VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT**

**Annexe aux Conditions générales
concernant le fonctionnement des
Options et Travaux Modificatifs Acquéreurs**

ANNEXE AUX CONDITIONS GENERALES OPTIONS ET TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUEREURS

La présente annexe aux conditions générales « *Options et Travaux Modificatifs Acquéreurs* » s'adresse à toute personne physique ou morale (ci-après, l'« Acquéreur »), ayant signé un contrat de réservation avec la société SCCV CPAA SAMOENS FORESTIERS, société civile de construction vente au capital de 1.000 euros, inscrite auprès du R.C.S d'Annecy sous le numéro 913 168 746, dont le siège social est situé 12, rue du Pré Paillard, 74940 ANNECY ou toute société dans laquelle Care Promotion sera majoritaire et qui lui sera substituée (ci-après, la « Société »), en vue de l'acquisition d'un lot tel que défini à l'article 1 dans le cadre d'un programme immobilier construit et vendu par la Société en France.

Elle a pour objet de définir les termes et conditions dans lesquels l'acquéreur peut souscrire à des Options ou modifier le plan du Lot par des TMA tel que définis à l'article 1.

1. DEFINITIONS

Aux fins des présentes, les termes suivants, commençant par une majuscule, utilisés au singulier comme au pluriel, auront la signification suivante :

« Acquéreur » :	signifie la ou les personne(s) physique(s) [ou morale(s)] ayant signé avec la Société un contrat de réservation d'un Lot et ayant confirmé cet achat par la signature d'un acte authentique ;
« Annexe aux Conditions Générales » :	signifie la présente annexe aux conditions générales « <i>Options et Travaux Modificatifs Acquéreurs</i> » ;
« Options » :	signifie l'ensemble des prestations et équipements supplémentaires proposés de manière exhaustive, contre rémunération, par la Société dans le document « <i>Fiche d'Options et Travaux Modificatifs Acquéreurs</i> » ;
« Fiche d'Options et Travaux Modificatifs Acquéreurs » :	signifie la liste mentionnant toutes les Options et TMA disponibles pour chaque Lot ainsi que le prix y afférent ;
« Lot » :	signifie le(s) bien(s) immobilier(s) à usage d'habitation à construire acheté(s) en VEFA par l'Acquéreur au titre du contrat de réservation conclu avec la Société ;
« TMA » :	signifie les travaux modificatifs du Lot demandés par l'Acquéreur pouvant porter sur tous travaux, équipements ou prestations, spécifiques, compris ou non dans la « <i>Fiche d'Options et Travaux Modificatifs Acquéreurs</i> » et impliquant une modification du plan du Lot ;
« Prestations Modifiées » :	désignent conjointement les Options et les TMA ;

2. LES CONDITIONS D'ACCES AUX PRESTATIONS MODIFIEES

2.1. POUR LES OPTIONS

Sous réserve de respecter les délais de l'article 3 ci-dessous, l'Acquéreur peut librement choisir une, ou plusieurs Options mentionnées sur la Fiche d'Options qui lui est remise lors de la signature du contrat de réservation.

Toutes prestations modifiées qui ne sont pas prévues dans la Fiche d'Options ne pourront faire l'objet d'une demande d'Option dans les conditions des présentes. Selon le cas, elle pourra en revanche :

- (i) Soit être réalisée par l'Acquéreur après livraison du Lot et obtention de la conformité, sous sa seule responsabilité et à ses propres frais ;
- (ii) Soit faire l'objet d'une demande de TMA, sous réserve du respect des conditions posées aux articles 2.2. et suivants de l'annexe aux Conditions Générales.

2.2. POUR LES TMA

Les demandes de TMA ne peuvent être réalisées que sous réserve de la satisfaction de l'ensemble des conditions suivantes :

- Les TMA doivent être conformes au permis de construire déposé en Mairie par la Société, au règlement de copropriété de l'immeuble et, de façon générale, à toutes les réglementations et aux normes applicables en matière de construction (notamment DTU (documents techniques unifiés), normes sanitaires, handicapés, électriques, acoustiques, phoniques, de sécurité, cette liste n'étant pas exhaustive) ;
- Les TMA ne doivent pas porter atteinte, directement ou indirectement, aux droits des tiers parmi lesquels les copropriétaires ;
- Les TMA ne doivent pas avoir pour conséquence de porter atteinte à la stabilité des structures de l'immeuble, aux façades, à la toiture, à son isolation phonique ou thermique et ne devront, en aucun cas, engendrer de perturbation dans le déroulement du chantier ;
- Les TMA ne doivent pas modifier la destination des Lots ;
- La demande de TMA émise par l'Acquéreur ne doit pas impliquer le recours à une ou des entreprises non représentées et non agréées par la Société ;

3. DELAIS POUR FORMULER UNE DEMANDE DE PRESTATIONS MODIFIEES

Les Options et TMA impliquent des modifications parfois importantes du Lot. Pour que les demandes de l'Acquéreur puissent être prises en compte par la Société et intégrées lors de la construction de son Lot, l'Acquéreur devra préalablement remettre à la Société une proposition de financement du bien principal objet du présent contrat de réservation par une banque et au plus tard à la plus proche des dates suivantes :

- Pour les Options : au stade d'avancement correspondant à l'appel de fonds indiqué dans la Fiche d'Options selon l'Option considérée.

- Pour les TMA : trente (30) jours après la signature de l'acte authentique chez le Notaire portant sur l'acquisition du Lot concerné ; à la condition que le stade d'avancement correspondant à l'appel de fonds « *Fondations achevées* » ne soit pas atteint ;

Les demandes de Prestations Modifiées doivent être notifiées à la Société en une seule fois.

Sauf accord écrit, toute demande complémentaire de Prestations Modifiées formulée après les dates susvisées ne sera pas prise en compte par la Société.

4. PROCEDURE POUR FORMULER UNE DEMANDE DE PRESTATIONS MODIFIEES

4.1. LA DEMANDE D'OPTION

1. L'Acquéreur notifie à la Société, la Fiche d'Options complétée, accompagnée éventuellement de tout croquis ou note technique.

La première demande d'Options est gratuite et toutes les suivantes feront l'objet d'un montant de frais de dossier d'une valeur de 250 € TTC. Ces frais seront ajoutés au montant des Options ajoutées et acceptées.

2. Si la demande d'Options Payantes est reçue dans les délais de l'article 3, la Société adresse à l'Acquéreur, en deux exemplaires, le devis détaillé récapitulatif des Options Payantes choisies ainsi que, le cas échéant, un plan actualisé du Lot.

L'Acquéreur dispose alors d'un délai de **quinze (15) jours à compter de la réception dudit devis et le cas échéant du plan actualisé du Lot** pour notifier son acceptation de ce devis et le cas échéant du plan actualisé du Lot.

Pour ce faire, l'Acquéreur retourne à la Société un exemplaire du devis et le cas échéant du plan actualisé du Lot, datés, signés et revêtus de la mention manuscrite « *Bon pour Accord* », accompagnés d'un chèque d'acompte, libellé à l'ordre de SCCV CPAA SAMOENS FORESTIERS ou toute société de programme qui s'y substituerait, représentant 50% TTC du montant du devis accepté. Toutes les personnes ayant signé l'acte de réservation et l'acte authentique d'achat doivent signer, dater et inscrire la mention « *Bon pour Accord* » sur le devis et le plan actualisé du Lot.

A défaut de réponse complète dans ce délai de quinze (15) jours, la demande d'Options de l'Acquéreur est considérée comme caduque et ne sera pas prise en compte par la Société.

3. Toute demande d'Option acceptée et validée dans les conditions des présentes est définitive. Le plan actualisé du Lot se substitue à tous les plans établis antérieurement concernant ce Lot.
4. Le solde restant dû est réglé, par chèque de banque au plus tard le jour de la livraison du Lot avec l'appel de fonds « mise à disposition du bien acquis ».

4.2. LA DEMANDE DE TMA

1. L'Acquéreur notifie à la Société sa demande de TMA, accompagnée éventuellement de tout croquis ou note technique.

La première demande de TMA est gratuite et toutes les suivantes feront l'objet d'un montant de frais de dossier d'une valeur de 250 € TTC. Ces frais seront ajoutés au montant des TMA acceptés.

2. Si la demande de TMA est reçue dans les délais de l'article 3, la Société indique à l'Acquéreur le caractère réalisable de ces demandes de TMA, au regard de l'état d'avancement des travaux, des résultats d'une éventuelle étude technique de faisabilité et des conditions de l'article 2.2. de l'annexe aux Conditions Générales.

En cas de non-faisabilité, la Société peut proposer à l'Acquéreur de modifier sa demande de TMA afin de la rendre réalisable si cela est possible techniquement.

3. Si la demande de TMA est réalisable, la Société adresse à l'Acquéreur le devis de proposition de TMA, **incluant le cas échéant l'incidence sur la date de livraison**, ainsi qu'un plan actualisé du Lot.

L'Acquéreur dispose alors d'un délai de **quinze (15) jours à compter de la réception dudit devis et du plan actualisé du Lot** pour notifier son acceptation de ce devis et du plan actualisé du Lot

Pour ce faire, l'Acquéreur retourne à la Société un exemplaire du devis et du plan actualisé du Lot, datés, signés et revêtus de la mention manuscrite « *Bon pour Accord* », accompagnés d'un chèque d'acompte, libellé à l'ordre de SCCV CPAA SAMOENS FORESTIERS ou toute société de programme qui s'y substituerait, représentant 50% TTC du montant du devis accepté. Toutes les personnes ayant signé l'acte de réservation et l'acte authentique d'achat doivent signer, dater et inscrire la mention « *Bon pour Accord* » sur le devis et le plan actualisé du Lot.

A défaut de réponse complète dans ce délai de quinze (15) jours, la demande de TMA de l'Acquéreur est considérée comme caduque et n'est pas prise en compte par la Société.

4. Toute demande de TMA acceptée et validée dans les conditions des présentes est définitive. Le plan actualisé du Lot se substitue à tous les plans établis antérieurement concernant ce Lot.
5. Le solde restant dû est réglé, par chèque de banque au plus tard le jour de la livraison du Lot avec l'appel de fonds « mise à disposition du bien acquis ».

5. LES CONDITIONS D'EXECUTION DES PRESTATIONS MODIFIEES

Les demandes d'Options ou de TMA sont prises en compte après la remise d'une proposition de financement du bien de l'Acquéreur par une banque et exécutées dans les conditions suivantes :

- Les travaux demandés sont exécutés par les entreprises déjà titulaires d'un marché de travaux avec la Société ou par toute entreprise choisie par la Société, à l'exclusion de toute autre entreprise notamment celle(s) souhaitée(s) ou sollicitée(s) par l'Acquéreur ;
- L'Acquéreur s'interdit de s'immiscer dans l'opération de construction et de se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des instructions au maître d'œuvre d'exécution ou aux entreprises en charge des travaux.

Jusqu'à la conformité des travaux, la Société conserve la qualité de maître de l'ouvrage vis-à-vis de tous les intervenants à l'opération de construire, ainsi que, d'une manière générale, vis-à-vis de tous tiers.

- L'Acquéreur s'interdit d'évoquer, envers la Société en sa qualité de Maître d'Ouvrage, un quelconque défaut de conformité par rapport à la notice descriptive annexée à l'acte de vente pour autant que les différences constatées ne résultent que des Options et/ou TMA demandés et acceptés.

6. COUT ET REGLEMENT DES PRESTATIONS MODIFIEES

6.1. Le devis remis à l'Acquéreur par la Société inclut toutes les sujétions nécessaires à la construction ou à l'installation des Prestations Modifiées, ce qui inclut notamment les matériaux et la main d'œuvre nécessaires à la réalisation des Prestations Modifiées, les garanties de parfait achèvement, biennales et décennales le cas échéant, les honoraires de pilotage, bureaux d'études, maître d'œuvre, bureau de contrôle et des frais d'assurance complémentaires.

6.2. Comme précisé aux articles 4.1. et 4.2., le solde de prix restant à payer est dû le jour de la livraison du Lot.

Tout retard de paiement, total ou partiel, du solde dû le jour de la livraison entraînera de plein droit, le paiement de pénalités de retard sur le montant TTC, selon la formule suivante : (somme due x jours de retard x taux d'intérêt légal applicable sur la période) / (365 x 100).

En sus de la pénalité de retard, une indemnité forfaitaire de quarante (40) euros sera facturée de plein droit pour frais de recouvrement, sans préjudice de toute indemnisation complémentaire si les frais de recouvrement exposés sont supérieurs à ce montant.

7. CAS PARTICULIER DE LA SUPPRESSION DE LA CUISINE DANS LES LOGEMENTS

L'Acquéreur peut, pour des raisons personnelles, renoncer à l'installation de la cuisine équipée comprise initialement dans l'acte authentique de vente si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- La demande est notifiée au plus tard à l'une de ces deux dates :
 - o 30 jours après la signature chez le notaire de l'acte authentique confirmant l'acquisition du Lot concerné ;
 - o Ou au stade d'avancement correspondant à l'appel de fonds « Menuiseries extérieures posées »
- La suppression de la prestation et les travaux qui seront ensuite réalisés directement par l'acquéreur devront être conformes au permis de construire déposé en Mairie par la Société, au règlement de copropriété de l'immeuble et, de façon générale, à toutes les réglementations et aux normes applicables en matière de construction (notamment DTU, normes sanitaires, handicapés, électriques, acoustiques, phoniques, de sécurité, cette liste n'étant pas exhaustive) et en aucun cas porter atteinte, directement ou indirectement, aux droits des tiers parmi lesquels les copropriétaires ou encore engendrer de perturbation dans le déroulement du chantier.
- L'acquéreur ne fera aucune demande de rabais, remise, ristourne, ou baisse de prix sur le Lot acquis quelles que soient les suppressions envisagées ni ne remettra les éléments de cuisine sous forme de pièces détachées.
- La décharge Suppression Cuisine Equipée jointe à la présente annexe aux conditions générales sera remise dûment signée, datée et revêtue de la mention « *Bon pour Accord* » par toutes les personnes ayant signé l'acte de réservation et l'acte authentique d'achat.

La Société accèdera à cette demande de suppression dans les conditions suivantes :

- Si elle a été notifiée dans les délais indiqués,
- Si les travaux de remplacement/substitution/aménagement de meubles de cuisine envisagés par l'Acquéreur sont effectués après la livraison du Lot, à ses frais et sous sa responsabilité exclusive notamment en cas de désordres causés aux tiers, aux copropriétaires ou à la copropriété.

8. NOTIFICATION

Toute notification au titre de l'annexe aux Conditions Générales doit intervenir soit :

- Par email, à l'adresse spécifiquement dédiée ;
- Par courrier recommandé avec demande d'avis de réception à envoyer à Care Promotion

DOCUMENTS JOINTS A LA PRESENTE :

- Fiche d'Options et Travaux Modificatifs Acquéreurs
- Décharge de suppression de la cuisine ;

Cuisine Equipée Décharge de Suppression

Monsieur et Madame,
domiciliés.....

Ci-après dénommé "**L'Acquéreur**"

A signé le.....un contrat de réservation pour l'acquisition des locaux correspondant aux lots
suivants :

Appartement n° situé au étage

Cave n° située au SS

Parking n° situé au SS

dans l'ensemble immobilier situé à

Ce contrat de réservation a été signé avec la société SCCV CPAA SAMOENS FORESTIERS, société civile de construction vente au capital de 1.000 euros, inscrite auprès du R.C.S d'ANNECY sous le numéro 913 168 746, dont le siège social est situé 12, rue du Pré Paillard, 74940 ANNECY

Ci-après, dénommé « **La Société** »

L'Acquéreur a souhaité, pour des raisons personnelles, renoncer à l'installation de la cuisine aménagée et équipée comprise initialement à la notice de vente de son logement. Afin de pouvoir accéder à cette demande, l'Acquéreur confirme son accord, sur les points ci-dessous :

- La pose des éléments de cuisine sera réalisée ultérieurement à la livraison du logement en veillant au respect des règles de l'art applicables en la matière et au maintien des niveaux de qualité certifiés, L'attention de l'Acquéreur est attirée sur le fait que sa responsabilité pourrait être engagée si les travaux, ou leur absence de réalisation, provoquaient des désordres chez d'autres copropriétaires (infiltrations, bruits, etc.),
- En l'absence de contrôle de la conformité des travaux réalisés directement par l'Acquéreur, celui-ci s'interdit tout recours auprès de la Société au titre du non-respect de la notice descriptive signée lors de l'acte notarié.
- Cette suppression de la cuisine aménagée et équipée de plaque et hotte et son remplacement par l'équipement décrit ci-avant ne fera l'objet d'aucune moins-value sur le prix d'acquisition du logement de la part de la Société.

A

Signatures précédées de la mention « lu et approuvé »

Le

Le

Le

Le Réservataire

Le Co-Réservataire

Le Réservant