

MAITRE D'OUVRAGE

**SARL VILLENEUVE**

16 boulevard ROUME - 13013 MARSEILLE  
Tel. 04.91.84.37.06 - Fax 04.91.84.39.48

PROGRAMME

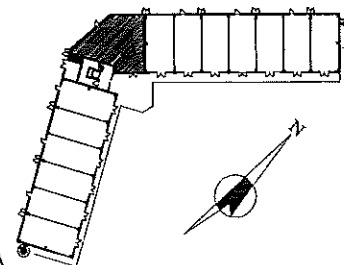
**LES BARLES**

ZONE D'ACTIVITES  
RN 559A - 13470 CARNOUX EN PROVENCE

## BATIMENT 2 RDC-LOT 7

SHON : 150.20 m<sup>2</sup>  
SURFACE UTILE : 141.70 m<sup>2</sup>

PLAN DE REPERAGE



12991702  
RG/GB/

**ENTRE LES SOUSSIGNES**

**EST ETABLIS LE PRESENT CONTRAT DE RESERVATION ENTRE.**

La société dénommée **SARL VILLENEUVE**, Société à responsabilité limitée au capital de 3000 euros dont le siège est à Marseille, 16 Bd ROUME - 13013, identifiée au SIREN sous le numéro 483 083 150 RCS MARSEILLE.

La Société dénommée **SARL VILLENEUVE** est représentée par la société dénommée :

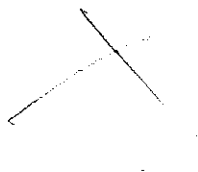
La Société dénommée **SARL VILLENEUVE** est représentée par Monsieur Patrick GUIRAMAND, gérant de la SARL VILLENEUVE, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes des statuts de ladite Société dont une copie certifiée conforme est contenue dans un acte de dépôt de pièces reçu par le notaire soussigné en date du 20 Janvier 2010 tel qu'il sera dit ci après.

Etant précisé que la présente acquisition entre dans le cadre de l'objet social de la société tels que défini sous dans l'article 20 de ses statuts

Ci-après dénommé "**LE RESERVANT**"

D'UNE PART

Monsieur



Présent

Se réservant la faculté de se substituer à toute personne physique ou morale de son choix.

Ci-après dénommée « "**LE RESERVATAIRE**"

D'AUTRE PART

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT**

**I - CONDITIONS GENERALES**

**LE RESERVANT** entreprend la construction d'un immeuble à usage de bureaux et de commerces sur un terrain situé sur la commune de :

CARNOUX EN PROVENCE (13470) Lieudit LES BARLES, Quatre parcelles de terrain à bâtir,

Cadastré :

- Section AH, numéro 943, lieudit LES BARLES, pour une superficie de 54 a 01 ca.
- Section AH, numéro 945, lieudit LES BARLES, pour une superficie de 19 a 53 ca.
- Section AH, numéro 942, lieudit LES BARLES, pour une superficie de 01 a 60 ca.
- Section AH, numéro 944, lieudit LES BARLES, pour une superficie de 95 a 08 ca.

L'assiette cadastrale du terrain à bâtir sur lequel reposera la construction à usage de bureaux et commerces est identifiée sur le plan dont copie ci jointe et d'une surface de 11297 m<sup>2</sup> et sera à prendre et à détacher des parcelles 943, 942, 945, 944 ci dessus distinguées.

Cet ensemble immobilier dénommé "LES BARLES" comprendra à son achèvement, savoir;

- Deux bâtiments à usage professionnel de bureaux et de commerces exception faite de ce qui est partiellement retranscrit par la suite, savoir;

"Activités d'industries polluantes, les commerces alimentaires de détail ou les moyennes surfaces, les commerces traditionnels existant déjà sur la commune, les résidences hôtelières".

Outre ces activités mentionnées, le RESERVANT déclare qu'il est interdit d'exploiter tout sex-shop ou tout commerce funéraire.

*Des discussions sont en cours avec la mairie de la commune pour autoriser au moins un commerce de détails.*

#### Etat descriptif de division volumétrique

Un état descriptif de division en volume a été établi suivant acte reçu par Maître Raphaël GENET-SPITZER Notaire à MARSEILLE, le 15 Octobre 2009 dont une expédition est en cours de publication au 3<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de MARSEILLE»

Lequel acte a fait l'objet d'un acte rectificatif reçu par ledit Notaire le 27 Novembre 2009, et dont une copie authentique est en cours de publication 3<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de Marseille.

Lequel acte a fait l'objet d'une attestation rectificative en date du 20 janvier 2010, actuellement en cours de publication audit bureau des hypothèques de Marseille

Lequel acte a fait l'objet d'un acte complémentaire reçu par le Notaire susnommée le 23 Février 2010 dont une expédition est actuellement en cours de publication au 3<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de Marseille.

Aux termes de ces actes, le lot de volume 1 est désigné comme suit :

**"L'ENSEMBLE IMMOBILIER comprendra après édification :**

Sur le lot numéro 1 :

- deux bâtiments à usage d'activités et de commerces.
- les parkings automobiles attachés à l'usage de chacun des bâtiments ;

*- les espaces verts, la voirie, l'éclairage, les canalisations et réseaux divers à l'usage de l'ensemble immobilier".*

### **Etat descriptif de division – Règlement de copropriété**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître GENET-SPITZER, Notaire à MARSEILLE, le 15 octobre 2009, dont une copie authentique est en cours de publication au 3ème bureau des hypothèques de MARSEILLE.

Lequel acte a fait l'objet d'un acte rectificatif actuellement reçu par le Notaire soussigné le 27 Novembre 2009 et actuellement en cours de publication audit bureau des hypothèques de Marseille.

Lequel acte a fait l'objet d'une attestation rectificative en date du 20 janvier 2010 actuellement en cours de publication audit bureau des hypothèques de Marseille.

**Le présent contrat ne concernant ni un immeuble à usage d'habitation, ni un immeuble à usage professionnel et d'habitation, les parties conviennent qu'il n'entre pas dans le champ d'application des articles L-261-10 à L-261-5 et R-261-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.**

Cet immeuble devra être livré dans les conditions qui figurent au descriptif et aux plans d'aménagement paraphés par les parties et annexés aux présentes

La conception du programme a été réalisée par EREME Architecture, Centre Etoile La Valentine Tour B3, Traverse de La Montre- BP 20027, 13367 Marseille CEDEX 11.

L'ENSEMBLE IMMOBILIER objet des présentes a fait l'objet d'une demande de permis de construire déposé à la Mairie de CARNOUX EN PROVENCE, le 24 novembre 2008.

Ce permis de construire a été accordé par Monsieur le Maire de CARNOUX EN PROVENCE le 9 avril 2009, sous le numéro PC 013 119 08 A0026.

Une copie de l'arrêté de permis de construire est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

Une attestation délivrée par la Mairie de CARNOUX EN PROVENCE, certifiant que le permis de construire enregistré sous le numéro 13.119.08 A 0026 a été affiché en Mairie du 9 avril 2009 au 9 juin 2009, est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

### **ARTICLE 1.1 - RESERVATION**

LE RESERVANT s'oblige vis à vis du RESERVATAIRE à lui réserver et offrir les locaux désignés aux **CONDITIONS PARTICULIERES** envisagés en leur état futur d'achèvement et les droits y attachés et ce, dans le cas où LE RESERVANT réaliserait l'opération dans les conditions fixées par la Loi 67-3 du 3 janvier 1967 relatives aux ventes d'immeubles à construire et par les textes d'application de cette Loi.

LE RESERVATAIRE déclare parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'ensemble immobilier que LE RESERVANT se propose d'édifier.

## ARTICLE 1.2 - CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES 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
- des plans du local côté choisi par **LE RESERVATAIRE** qui resteront annexés au contrat après avoir été signés par les parties

Sous réserve des modifications indiquées aux présentes qui prévalent.

**LE RESERVATAIRE** reconnaît avoir reçu ces documents, en avoir pris connaissance et les accepter sans réserve.

Les éventuelles modifications des plans demandées par **LE RESERVATAIRE** feront l'objet d'un avenant signé par les parties

Il est précisé que les plans et documents ci-dessus énoncés sont susceptibles de recevoir des modifications de détail jusqu'à la mise au point des plans et documents d'exécution avec les entreprises.

## ARTICLE 1.3 - 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; les intempéries prises en charge par la Caisse des Congés Payés du bâtiment, la grève (qu'elle soit générale, particulière au bâtiment ou à ses industries annexes, ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier), la faillite, le redressement, la liquidation judiciaire des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au **RESERVANT**) les troubles résultant d'hostilités, cataclysmes naturels, révolutions.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de retard ou indépendante de la volonté du **RESERVANT**, tel que les fouilles archéologiques, la date prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

## ARTICLE 1.4 -ACHEVEMENT DE L'IMMEUBLE

Qualités conférées au **RESERVANT** pour assurer l'exécution des travaux :

En contrepartie des obligations contractées par le **RESERVANT** et afin de lui donner les moyens de tenir ses engagements, il est convenu ce qui suit :

Le **RESERVANT** conservera malgré la présente vente la qualité de **MAITRE DE L'OUVRAGE** vis à vis des architectes, entrepreneurs et autres techniciens ou hommes de l'art, et vis à vis de toutes administrations ou services concédés ainsi que d'une manière générale vis à vis de tous tiers.

Définition de l'achèvement :

Il est précisé que les parties entendent par achèvement :

- ne pas se référer à la notion contenue dans l'article R.261-2 du code de la construction et de l'habitation, aux termes de laquelle l'immeuble est achevé lorsque

sont exécutés les ouvrages et installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à la destination de l'immeuble objet des présentes conventions ;

- mais se référer à la réalisation de tous les travaux prévus dans les pièces annexées aux présentes et conformément aux prescriptions qui y figurent.

Engagement d'achever les travaux :

Le **RESERVANT** s'obligera à achever les ouvrages qui constitueront l'immeuble et à installer les éléments d'équipement prévus aux plans et descriptif visés ci-dessus.

Conditions d'exécution des travaux :

Pour l'exécution des travaux ci-dessus défini, le **RESERVANT** devra se conformer aux plans et descriptif visés sous le paragraphe DESIGNATION.

Il est convenu que les surfaces et les cotes figurant sur les plans sont affectées d'une tolérance de 3% en plus ou en moins et que dans ces limites aucune réclamation ne sera prise en considération.

Pour lui permette d'exercer son obligation ci-dessus contractée d'achever les ouvrages, le **RESERVANT** conserve et conservera jusqu'à la réception desdits ouvrages, la qualité de MAITRE DE L'OUVRAGE.

Le **RESERVANT** s'interdit toutefois de se prévaloir de cette situation et de cette qualité pour ordonner des modifications aux plans et devis descriptifs, ou des modifications quant aux types de matériaux utilisés, qui n'auraient pas reçu préalablement l'accord écrit du **RESERVATAIRE**.

LE **RESERVATAIRE** confère au **RESERVANT**, d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes de disposition qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire visé au paragraphe "conditions suspensives".
- pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme ou à la réglementation administrative ;
- pour assurer la desserte de l'immeuble ou son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics.

En outre Le **RESERVATAIRE** investit le **RESERVANT** de tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes acquisitions de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, de terrains 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'ensemble immobilier projeté, soit à sa desserte.

Ces pouvoirs sont conférés au **RESERVANT** dans l'intérêt du **RESERVATAIRE** et expireront à la date de délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité.

Le **RESERVANT** devra rendre compte au **RESERVATAIRE**, conformément à l'article 1993 du code civil.

Toutefois, il est expressément convenu que les sommes qui pourraient être payées, à des tiers, à titre notamment d'achat de servitudes de mitoyennetés, de vues, de droit de passage d'acquisition de terrain ou de soulte d'échange, en exécution des conventions passées par le **RESERVANT**, seront supportées par le **RESERVANT** sans augmentation du prix ci-après stipulé.

Travaux modificatifs et complémentaires :

Le **RESERVATAIRE** s'interdit de s'immiscer dans les opérations de construction à la charge du **RESERVANT** et de se prévaloir de la qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs.

Dans le cas où l'Acquéreur, postérieurement à la date des présentes et avant l'achèvement des travaux, désirerait que des modifications fussent apportées ou des travaux supplémentaires exécutés, il devrait s'adresser à l'architecte du **RESERVANT**, lequel apprécierait si les modifications demandées sont réalisables et transmettrait la demande aux entrepreneurs intéressés, qui établiraient un devis qu'ils notifieraient au **RESERVATAIRE** pour accord; ils détermineraient l'incidence desdits travaux sur le délai de livraison prévu.

En cas d'acceptation, ces travaux ne seront entrepris qu'après réception par le **RESERVANT** d'un ordre écrit du **RESERVATAIRE**, acceptant l'ensemble des conditions fixées par le devis.

L'architecte du **RESERVANT** donnera directement aux entrepreneurs les instructions nécessaires.

Le coût des travaux modificatifs et supplémentaires ne participera pas du caractère du prix de vente fixé ci-après, notamment en ce qui concerne les privilèges attachés à son paiement.

#### **ARTICLE 1.5-LIVRAISON DE L'IMMEUBLE**

##### **Modalités de prise de possession de l'immeuble :**

Le **RESERVATAIRE** prendra possession de l'immeuble sus désigné quand le **RESERVANT** lui aura notifié que cet immeuble est mis à sa disposition.

Il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement d'un procès verbal de réception où le **RESERVANT** fera consigner toutes ses réserves. Il est rappelé que cette constatation n'emportera pas, par elle-même, reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat.

Lorsque le procès verbal de remise aura été dressé, qu'il contienne ou non des réserves, il sera procédé à la livraison des locaux (par livraison, les parties entendent la réception du bâtiment par le **RESERVATAIRE**).

Elle ne pourra avoir lieu qu'à la condition que tous les travaux prévus aux documents annexés, à l'exception des travaux de parachèvement définis plus loin, des finitions, et à la condition que les réserves émises lors de la constatation de l'achèvement ne portent pas sur des malfaçons ou des défauts de conformité de nature à rendre l'immeuble impropre à sa destination.

Cette livraison sera concrétisée par la remise des clefs, prise de possession et versement par le **RESERVANT** de la fraction du prix exigible à ce stade.

Il est, en outre, précisé que le **RESERVANT**, en tant que **MAITRE D'OUVRAGE**, devra au préalable :

- procéder à la réception de l'immeuble objet des présentes, avec la ou les diverses entreprises ayant participé à la construction dudit immeuble, en présence de l'architecte du **RESERVATAIRE** que le **RESERVANT** s'engage à convoquer préalablement à cet effet par lettre recommandée avec avis de réception, suivant les

dispositions prévues par les articles 1792 et suivants du Code Civil et par l'article 2270 du même Code.

- et faire signer par la ou les entreprises un procès verbal de réception dans les termes prévus à l'article 1792-6. La date de ce dernier constituera le point de départ des garanties de parfait achèvement et décennales.

Ce procès verbal se fera avec ou sans réserves.

Le RESERVANT s'engage vis-à-vis du RESERVATAIRE à faire procéder par les entreprises concernées, à la levée des réserves dans un délai de 90 jours :

- soit du procès verbal de réception ci-dessus prévu,
- soit de la notification écrite qui lui serait adressée par le RESERVATAIRE.

#### **ARTICLE 1.6-CERTIFICAT DE CONFORMITE**

Le RESERVANT devra faire toute diligence pour obtenir l'attestation de non contestation de la conformité prévu par la réglementation relative au permis de construire qui, en tout état de cause, devra être demandé dans les 5 mois de la livraison.

Il s'engage à prendre en charge l'exécution de tous les travaux qui seront exigés pour l'obtention de l'attestation de non contestation de la conformité, dans la mesure où les travaux demandés ne seront pas dus à des modifications réalisées par le RESERVATAIRE dans les conditions figurant au paragraphe « Travaux non prévus ».

Le RESERVANT s'oblige à notifier cette attestation au RESERVATAIRE.

De son côté, le RESERVATAIRE s'interdit de faire exécuter dans l'immeuble acquis par lui après la mise à disposition ou la prise de possession, tous travaux pouvant mettre obstacle à la délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité.

#### **ARTICLE 1.7 ASSURANCES CONSTRUCTION**

Il a été souscrit par le Maître de l'ouvrage pour la construction de L'ENSEMBLE IMMOBILIER une assurance de dommages sous le numéro 384 901 95 04, conformément à l'article L 242-1 du Code des assurances garantissant en dehors de toute recherche de responsabilité le paiement des travaux de réparation des dommages dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792 du Code civil et ce ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par AXA France IARD, courtier : SWATON RECOING BOILLETOT, dont le siège est à MARSEILLE 8eme arrondissement, 393 avenue du Prado, en date du 22 juillet 2008, complété par une attestation de paiement des primes en date du 27 mai 2009.

Ces deux attestations sont demeurées jointes et annexées en copie.

Il s'engage, également, à fournir, le jour du paiement par le RESERVATAIRE, du solde du prix, les attestations d'assurances décennales de la ou les différentes entreprises intervenant sur le chantier.

#### **ARTICLE 1.8- GARANTIE DES DEFAUTS DE L'IMMEUBLE VENDU**

Le RESERVANT ne demeure tenu que des seules garanties des défauts de la chose vendue, que les dispositions du Code Civil, ci-après littéralement reproduites, mettent à la charge des vendeurs d'immeubles à construire.

### - GARANTIE DES VICES APPARENTS

#### Article 1642.1 :

« Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction alors apparents.

Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix, si le vendeur s'oblige à réparer le vice. »

#### Article 1643 :

« Il est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que, dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie. »

#### Article 1648, alinéa 2 :

« Dans le cas prévu par l'article 1642-1, l'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices apparents. »

### - GARANTIE DECENNALE

#### Article 1646-1 :

« Le Vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2, 1792-3 du présent Code.

Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer les dommages définis aux articles 1792, 1792-1, 1792-2 du présent Code et à assumer la garantie prévue à l'article 1792-3. »

#### Article 1792 :

« Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère; »

#### Article 1792-1 :

« Est réputé constructeur de l'ouvrage :

1. Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage;
2. Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;
3. Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage; »

#### Article 1792-2 :

« La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un bâtiment, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages mentionnés à l'alinéa précédent lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage. »

**- GARANTIE DE BON FONCTIONNEMENT**

Article 1792-3 :

« Les autres éléments d'équipement du bâtiment font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de la réception de l'ouvrage. »

**- GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT**

Article 1792-6 :

« La garantie de parfait achèvement, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an, à compter de la réception, s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception.

Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord avec le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur concerné.

En l'absence d'un tel accord ou en cas d'inexécution dans le délai fixé, les travaux peuvent, après mise en demeure restée infructueuse, être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

L'exécution des travaux exigés au titre de la garantie de parfait achèvement est constatée d'un commun accord ou, à défaut, judiciairement.

La garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage »

**ARTICLE 1.9 - PRIX**

La vente sera offerte au RESERVATAIRE moyennant le prix ferme et définitif indiqué aux CONDITIONS PARTICULIERES.

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 la date de signature des présentes, deviendrait applicable à l'opération.

Il ne comprend pas les frais, droits et honoraires d'actes notariés, de publicité foncière et d'établissement du règlement de copropriété qui seront supportés par le RESERVATAIRE, ainsi que, le cas échéant, les frais se rapportant aux prêts et toute cession d'antériorité, et ceux se rattachant exclusivement à toute activité que le réservataire souhaite réaliser.

**ARTICLE 1.10-EXIGIBILITE DU PRIX**

Pour les versements conditionnés par l'état des travaux, le RESERVANT procédera, par lettre recommandée avec accusé de réception et avec attestation du MAITRE D'OEUVRE, notifiant l'état des travaux et rendant exigible la somme due, dans les quinze jours de l'appel de fonds.

Le prix sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Les appels de fonds successifs ne pourront excéder les pourcentages fixés ci-après dans les CONDITIONS PARTICULIERES

Les fractions de prix dont le paiement n'aura pas été effectué dans le délai ci-dessus stipulé produiront intérêt de plein droit au profit du RESERVANT, dix jours après réception par le RESERVATAIRE d'une mise en demeure restée sans effet, au taux de un pour cent (1 %) par mois "*prorata temporis*".

#### **ARTICLE 1.11 - DUREE DE VALIDITE DU CONTRAT**

A défaut de réalisation de la vente dans le délai de validité du contrat tel que 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 1.14 ci-après.

#### **ARTICLE 1.12 - DEPASSEMENT DU DELAI DE VALIDITE DU CONTRAT**

Toutefois, il est expressément convenu entre les parties que si la vente n'est pas conclue dans le délai de validité fixé aux CONDITIONS PARTICULIERES, LE RESERVANT pourra proposer au RESERVATAIRE un nouveau contrat à un prix tenant compte des variations des conditions économiques et dans la limite de la réglementation.

A cet effet, LE RESERVANT signifiera au RESERVATAIRE les nouvelles conditions dans les huit jours de l'expiration du délai du contrat initial par lettre recommandée avec avis de réception.

LE RESERVATAIRE disposera d'un délai de quinze jours pour accepter ou refuser le nouveau contrat. Passé ce délai, et si LE RESERVATAIRE n'a pas fait connaître sa réponse ou s'il a refusé, le présent contrat sera réputé nul et non avenue et LE RESERVANT retrouvera sa pleine et entière liberté.

#### **ARTICLE 1.13 - CONCLUSION DE LA VENTE**

Le projet d'acte notarié de vente devra être notifié au RESERVATAIRE après l'obtention de ses prêts conformément au plan de financement prévu sauf renonciation, par ce dernier aux prêts qu'il a demandés.

L'acte de vente sera reçu par le Notaire du vendeur et revêtira la forme de la «VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT »

Faute par LE RESERVATAIRE d'avoir signé l'acte de vente à la date fixée dans la notification et sauf résiliation amiable LE RESERVATAIRE sera déchu d'user du droit de préférence qui vient de lui être conféré et LE RESERVANT pourra disposer librement des biens réservés 8 jours après sommation de régulariser restée infructueuse.

Les locaux seront vendus dans l'état conforme aux plans et à la notice descriptive de la construction, sous réserve d'une tolérance ne pouvant excéder 3 % des dimensions indiquées et des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter à la construction pour des raisons d'ordre technique ou administratif.

#### **ARTICLE 1.14 - DEPOT DE GARANTIE**

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité des biens réservés, le RESERVATAIRE verse à un compte spécialement ouvert à son nom la somme indiquée ci-après.

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 RESERVATAIRE sans pénalité ni retenue de la manière et dans les cas prévus par l'article 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation, et en outre si le RESERVANT renonçait à son projet de construction ou invoquait la nullité du contrat à défaut d'obtention de la garantie.

3°/ sera acquise à titre de dommages et intérêts forfaitaires par le RESERVANT qui ne pourra pas demander une quelconque autre indemnité si le RESERVATAIRE renonce à acquérir pour une raison autre que celles énumérées sous l'article susvisé ou s'il a par sa faute ou sa négligence empêché l'obtention du ou des prêts.

Conformément à l'article R 261-27 du Code de la Construction et de l'habitation, les Articles R 26128 à R 261-31 sont ci-après littéralement 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 deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si le délai excède deux ans.

**« Article R 261-29**

« Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial qui est 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 unique spécial comportant une « rubrique par réservataire.

**« Article R 261-30**

« Le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins « avant la date de signature de cet acte.

**« Article R 261-31**

« Le dépôt de garantie est restitué sans retenue ni pénalité au réservataire

« a) si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au « contrat préliminaire.

« b) si le prix de vente excède de plus de 5% le prix prévisionnel révisé le cas échéant « conformément aux dispositions du contrat préliminaire, il en est ainsi quelles que soient les « autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la « consistance 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 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 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. »

Il est versé par le réservataire, à l'ordre de Maître **GENET-SPITZER, Notaire à Marseille**, la somme **VINGT ET UN MILLE DEUX CENT VINGT NEUF EUROS (21.229,00 EUR)** au titre du dépôt de garantie.

#### **ARTICLE 1.15 - ENREGISTREMENT**

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

#### **ARTICLE 1.16- GARANTIE D'ACHEVEMENT EXTRINSEQUE**

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.

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 au 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 soit de la déclaration certifiée par un homme de l'art, prévue à l'article R.460-1 du Code de l'urbanisme, soit de la constatation par une personne désignée dans les conditions prévues par l'article R.261-2."*

### ARTICLE 1.17-REITERATION PAR ACTE AUTHENTIQUE

La réitération des présentes sera constatée par acte authentique par devant Maître Raphaël GENET-SPITZER, notaire à MARSEILLE, et rédacteur des présentes, au plus tard le ++++++++ 2010 sous réserve de l'obtention et de la production par le RESERVANT au RESERVATAIRE de toutes les pièces, titres et documents nécessaires à la perfection dudit acte.

Si l'une des parties vient à refuser de réitérer la présente vente, l'autre pourra saisir le Tribunal compétent afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de Justice, le tout dans le délai d'un mois de la date indiquée en tête du présent paragraphe ou de la date, si elle est postérieure, à laquelle auront été réunis tous les éléments nécessaires à la perfection de l'acte, et cette partie devra en outre payer à son cocontractant, tous dommages-intérêts.

Si le défaut de réitération à la date ci-dessus prévue provient de la défaillance du RESERVATAIRE, le RESERVANT pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant le RESERVATAIRE de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier.

Le montant de cette indemnité s'imputera à due concurrence sur le dépôt de garantie présentement versé par LE RESERVATAIRE et sera immédiatement payé au RESERVANT sous la déduction des frais des présentes, toutes autorisations étant d'ores et déjà données au dépositaire.

### ARTICLE 1-18 CONDITIONS SUSPENSIVES

#### Au bénéfice des deux parties :

- Obtention de la commune de CARNOUX EN PROVENCE d'un certificat de non recours des tiers contre le permis de construire délivré le 9 avril 2009 sous le numéro PC 013 119 08 A 0026, et non retrait.
- Obtention du constat d'affichage sur le terrain dudit permis.
- Obtention de la Garantie Extrinsèque d'Achèvement, auprès de tout organisme, par le RESERVANT.
- Etablissement du règlement de copropriété établi par Maître Raphaël GENET-SPITZER, dont le projet sera communiqué.

#### Seul au bénéfice du réservataire :

- Le RESERVATAIRE déclare avoir l'intention de financer son acquisition à l'aide d'un prêt ou plusieurs prêts.

Auprès de : toute banque ou organisme de crédit de son choix

Au taux de : +++++% l'an hors assurance

Durée : +++++ ans

Pour un Total de : ++++++++ Euros

A défaut de précisions sur le ou les prêts qui seront sollicités le RESERVATAIRE déclare faire son affaire personnelle de ce financement.

Il s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention de ces prêts.

A cet effet il s'engage à déposer cette ou ces demandes de prêts à ou aux organismes de crédit et à en justifier auprès du RESERVANT dans un délai de 30

jours à compter des présentes et ce en remettant au RESERVANT une copie du récépissé du dépôt de prêt.

Le ou les prêts prévus ci dessus seront réputés obtenus par le RESERVATAIRE dès réception par lui d'une ou plusieurs offres correspondant au montant total énoncé.

Le ou les prêts prévus ci dessus énoncés devront être obtenus le 29 octobre 2010.

Il s'engage également à transmettre dans un délai de un mois suivant réception au RESERVANT copie de l'accord de l'offre ou du refus de prêt émanant des organismes prêteurs.

Dans le cas où le RESERVATAIRE ne respecterait pas l'un ou l'autre des engagements, le maître de l'ouvrage pourra se prévaloir de l'article 1178 du Code Civil selon lequel la condition est réputée accomplie lorsque le bénéficiaire en a empêché l'accomplissement.

Le RESERVATAIRE laisse la possibilité au RESERVANT, en cas de refus du prêt, de présenter son dossier de demande de crédit à tout établissement bancaire choisi par ce dernier.

Si ce ou ces prêts n'ont pas été obtenus dans un délai de 3 mois de la signature du présent contrat, LE RESERVANT pourra se prévaloir de sa nullité en notifiant sa décision au RESERVATAIRE.

## **II – CONDITIONS PARTICULIERES** **SANS QUOI LA VENTE NE POURRAIT AVOIR LIEU**

-En aucun cas les lots de copropriété à créer ne pourront faire l'objet d'une division ou subdivision conduisant à créer un lot d'une surface inférieure ou égale à 65 m<sup>2</sup>.

- Le RESERVANT déclare ne pas vouloir autoriser au profit d'un des copropriétaires la création d'une activité bancaire, financière ou assimilée, de boulangerie pâtisserie, salon de thé et brasserie, se réservant lui même la possibilité de céder ou louer le lot de copropriété objet de l'activité.

- Les copropriétaires ou occupants des commerces et ceux des bureaux pourront apposer une enseigne avec l'autorisation du syndic qui fixera leur emplacement, leurs dimensions et leurs couleurs après validation par l'architecte du programme.

- Aucune place parking ne sera attribuée au réservataire privativement les places sont communes.

Elles resteront toutes la propriété du Syndicat des Copropriétaires, dument créée lors de l'établissement de l'état descriptif de division et règlement de copropriété.

### **ARTICLE II. 1. DESCRIPTION DU BIEN VENDU**

#### **Lot numéro cent sept (107) :**

Dans le bâtiment 2, au rez-de-chaussée, un local d'activité/commerce.

Avec les soixante/millièmes (60/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les soixante quatre/millièmes (64/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 2.

Tels que matérialisés sur les plans ci-joints.

**ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**  
**REGLEMENTATION GENERALE**

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre 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, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

L'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe liée à ce plan de prévention, ainsi déclaré.

**PLANS DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET**  
**DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES**

Il n'existe pas, à ce jour, ni plan de prévention des risques technologiques ni plan de prévention des risques naturels prévisibles applicables aux présentes, ainsi qu'il résulte de l'IAL.

L'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe liée à ce plan de prévention, ainsi déclaré.

**RISQUES SISMIQUES**

Le rédacteur des présentes a informé l'ACQUEREUR que l'immeuble objet des présentes se situe dans un canton classé en zone 0 par le décret numéro 91-461 du 14 Mai 1991 relatif à la prévision des risques sismiques, et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par l'arrêté ministériel du 29 Mai 1997.

L'ACQUEREUR déclare être informé de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un état des risques fourni par le propriétaire en date du 9 juillet 2009 et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-joint et annexé après mention.

#### **ARTICLE II.2. DUREE DE VALIDITE DU CONTRAT**

Jusqu'au ++++++++ 2010.

#### **ARTICLE II.3. DATE PREVISIONNELLE D'ACHEVEMENT**

Le logement à édifier sera achevé au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2010.

#### **ARTICLE II.4. DATE PREVISIONNELLE DE SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE**

Au plus tard le ++++++++2010.

#### **ARTICLE II.5. PRIX**

L'acquisition si elle se réalise aura lieu moyennant le prix de

**TROIS CENT CINQUANTE CINQ MILLE EUROS (355.000,00 EUR) HT** soit un prix de **QUATRE CENT VINGT QUATRE MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT EUROS (424.580,00 EUR) TVA incluse** au taux actuel de 19,60 % payable selon l'échelonnement prévu ci-après,

Il est rappelé qu'en cas de variation du taux de TVA, le prix convenu ci-dessus sera modifié dans les mêmes proportions lors de la signature de l'acte authentique.

#### **ARTICLE 11.6 NEGOCIATION**

Les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociées directement entre elles.

#### **ARTICLE 11.7. APPEL DE FONDS**

Selon l'échelonnement conforme à la réglementation applicable aux ventes d'immeubles à construire:

- |  |     |
|--|-----|
| - à la signature de l'acte de vente si elle intervient avant le début des fondations ..... | 5%  |
| - à l'achèvement des travaux de terrassement .....   | 15% |
| - à l'achèvement des fondations .....  | 15% |
| - à l'achèvement du plancher haut du premier niveau .....                                  | 20% |
| - à la mise hors d'eau du bâtiment .....   | 15% |
| - à l'achèvement des cloisonnements .....  | 15% |
| - à l'achèvement du bâtiment .....   | 10% |
| - le solde à la mise à disposition des locaux .....  | 5 % |

Tous les appels de fonds seront acquittés au moyen d'un chèque émis à l'ordre de la banque CAISSE D'EPARGNE PROVENCE ALPES COTE D'AZUR, sous le numéro de compte à attribuer par l'établissement financier susnommé et notamment dès l'obtention de la garantie extrinsèque par le RESERVANT.

**ARTICLE 11.8 FACULTE DE SUBSTITUTION TOTALE OU PARTIELLE**

Il est convenu, pour des raisons liées au financement, la possibilité de procéder à l'acquisition du lot 107, par toute autre personne physique ou morale de son choix.

Dans ce cas, le RESERVATAIRE restera solidairement obligé, avec cette personne physique ou morale, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente. Il est toutefois précisé au RESERVATAIRE que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 312-2 et suivants du Code de la consommation.

**ARTICLE 11.9 NOTAIRE DE L'OPERATION**

Les plans, notice descriptive et règlement de copropriété seront déposés au rang des minutes de Maître Raphaël GENET-SPITZER, Notaire associé à MARSEILLE (13006) – 62-64 Rue Montgrand.

**REMISE DE DOCUMENTS**

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu :

- Un exemplaire du présent contrat avec la note technique annexée,
- Un plan masse de l'immeuble et le plan coté des locaux objets des présentes

**ELECTION DE DOMICILE.**

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

- le RESERVANT en son siège social,
- le RESERVATAIRE en sa demeure sus indiquée.

**FAIT EN UN SEUL EXEMPLAIRE GARDE EN LA POSSESSION DE MAITRE GENET-SPITZER.**

**UNE COPIE EST REMISE AU RESERVANT ET AU RESERVATAIRE.**

**A MARSEILLE,**

**Le ++++++deux mille Dix./.**

**LE RESERVANT**

**LE RESERVATAIRE**

**Comprenant**

- DIX SEPT (17) pages
- renvoi approuvé :
- barre tirée dans des blancs :
- blanc bâtonné :
- ligne entière rayée :
- chiffre rayé nul :
- mot nul

