

# **Contrat préliminaire de vente en état futur d'achèvement**

**(Contrat de réservation)**

Article R.261-25 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation

*71, avenue des Goumiers – 13008  
MARSEILLE*

**CONDITIONS GENERALES**

## CONDITIONS GENERALES

### Entre les soussignés :

1- La **Société par Actions Simplifiée 71 GOUMIERS**, au capital de 1000 euros, ayant son siège social à Marseille (13005) – 5 Place Gouffé, identifiée au SIREN sous le numéro 903 365 054 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE.  
Représentée par le **Groupe A&A – Novelis** lui-même représenté par son gérant, dûment habilité à l'effet des présentes, tant en vertu de la Loi que des statuts.

Ci-après dénommée « **Le RESERVANT** »,

2- Le(s) RESERVATAIRE(S), dont l'identité est renseignée au paragraphe III des conditions Particulières,

Ci-après dénommé(s) « **Le RESERVATAIRE** »,

### IL EST PRECEDEMENT EXPOSE :

Le RESERVANT envisage de réaliser un ensemble immobilier sis à MARSEILLE (13008) 71, avenue des Goumiers, qui a fait l'objet à son profit d'une promesse de vente suivant acte authentique.

La société A&A NOVELIS est titulaire d'un permis de construire numéro PC 013055 19 00026, délivré le 3 octobre 2019, d'une déclaration de travaux numéro DP 013055 19 000 69 du 11 février 2019 et de deux permis modificatifs PC 013055 19 00026 du 22 janvier 2020 et du 9 juin 2022 délivrés par la mairie de Marseille, définitifs et purgés de tout recours, portant sur la réalisation de vingt-six appartements et parking en sous-sol.

Le permis de construire est en cours de transfert auprès de la SAS 71 GOUMIERS, ayant son siège social à MARSEILLE (13005) - 5 Place Gouffé le 05 Février 2021. Le RESERVANT a régulièrement procédé à l'affichage sur le site du transfert de permis de construire aujourd'hui définitif et purgé de tout recours, comme en atteste les constats dressés par Maître SEGURA, Huissier de justice associé de la SAS ProVJuris à MARSEILLE (13251).

Le RESERVANT se réserve la possibilité de déposer ultérieurement toute demande de permis de construire modificatif ou de modifier la consistance du programme immobilier projeté.

Le RESERVANT a procédé à des études préalables portant sur cette opération, sa consistance et la qualité de la construction.

Toutefois sa réalisation est subordonnée à sa faisabilité au plan juridique, technique et financier, dont l'acquisition du terrain d'assiette, la passation des conventions qu'il serait nécessaire ou utile de conclure avec le ou les voisins, l'obtention des garanties légales d'achèvement ou de remboursement ainsi que la mise en place du financement nécessaire.

Les biens à construire sont destinés à être vendus par lots, placés sous le régime de la copropriété régi par la loi N°65-557 du 10 Juillet 1965.

### CECI EXPOSE, LES PARTIES CONVIENNENT

## **ARTICLE 1. RESERVATION DE BIENS ET DROITS IMMOBILIERS**

Le RESERVANT s'oblige, envers le RESERVATAIRE qui accepte cet engagement, à lui offrir dans le délai ci-dessous fixé, la faculté d'acquérir en état futur d'achèvement, les fractions de l'ensemble immobilier désignées au paragraphe IV des conditions particulières, conformément aux dispositions de la Loi n° 67.3 du 3 janvier 1967 et des articles L.261-1 à L.261-22 du Code de la Construction et de l'Habitation, ainsi que du Décret d'application n° 67.1166 du 22 décembre 1967 (Articles R.261-1 à R.261-33 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Le RESERVATAIRE déclare accepter la faculté qui lui est conférée de se porter acquéreur des biens et droits immobiliers désignés au paragraphe V des conditions particulières, au prix figurant au paragraphe VI des dites conditions, par préférence à toute autre personne.

Le RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance des Articles R.261-28 à R.261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation, qui sont littéralement reproduits au ci-après.

Les dispositions de la Loi n° 78.12 du 4 janvier 1978 relatives à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction sont applicables.

### **1. Notification du projet d'acte de vente au RESERVATAIRE**

Le RESERVANT invitera le RESERVATAIRE à conclure la vente dans un délai qui n'excédera pas DOUZE mois à compter de la signature des présentes.

La notification du projet d'acte de vente sera adressée au RESERVATAIRE par le notaire du RESERVANT, par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins un mois avant la date de signature sous réserve que toutes les conditions suspensives mentionnées à l'article 12 des conditions générales soient réalisées.

La notification comportera les informations et documents suivants :

- Copie du projet de l'acte de vente, portant indication explicite du prix de vente,
- Copie de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété,
- Copie de la garantie d'achèvement,
- Copie de la notice technique,
- Indication, le cas échéant, des modifications de surfaces ou d'équipement, par rapport aux énonciations des pièces et documents susvisés ou annexés.

Le RESERVATAIRE pourra consulter chez le notaire, chargé de la rédaction de l'acte, l'ensemble des pièces et documents non annexés à l'acte, à savoir la notice descriptive, le plan de masse de l'ensemble immobilier, l'état descriptif et le règlement de copropriété de l'ensemble immobilier.

### **2. Réalisation de la vente**

La vente sera conclue en l'Étude du Notaire cité au paragraphe IV des conditions particulières.

La réalisation de la vente est conditionnée à la mise en place, par le RESERVANT, de la garantie d'achèvement prévue par les articles R. 261-21 à R.261-24 du CCH.

Les deux Parties conviennent dès à présent qu'en cas de modification(s) par le(s) réservataires du (ou des) lot(s) réservé(s) prévu(s) au permis de construire nécessitant la réalisation d'un nouveau plan d'exécution ou un chiffrage complémentaire pour des prestations optionnelles, le délai prévu au paragraphe IV.4 des conditions particulières sera différé d'autant.

Le prix des travaux modificatifs demandés par le(s) RESERVATAIRE(s), non inclus dans le prix de vente du bien réservé, et nécessitant un chiffrage, feront l'objet d'un avenant au présent contrat ou d'une facturation après la signature de l'acte authentique de vente.

Si le RESERVATAIRE ne signe pas l'acte authentique dans la période prévisionnelle fixée au paragraphe VI des conditions particulières, le RESERVANT lui adressera une lettre recommandée avec accusé de réception, valant mise en demeure et fixant un nouveau rendez-vous sous huitaine.

Si le RESERVATAIRE faisait encore défaut, le RESERVANT reprendra immédiatement et de plein droit la libre et entière disposition des locaux et conservera le dépôt de garantie, sauf application des dispositions de l'article R 261-31 du code de la construction et de l'habitation.

### **3. Transfert de propriété et entrée en jouissance**

Le RESERVATAIRE deviendra propriétaire le jour de la signature de l'acte authentique. Toutefois, le RESERVATAIRE aura la jouissance des biens qu'après l'achèvement de l'immeuble, lorsque le paiement de l'intégralité du prix sera intervenu.

#### **ARTICLE 2. DESCRIPTION DU LOT RESERVE**

Le ou les lot(s) réservé(s) sont précisément décrits au paragraphe V des conditions particulières, notamment ce qui concerne la surface, l'étage, le nombre de pièces, les annexes.

Il est expressément convenu qu'une tolérance de surface est admise lors de l'exécution des travaux et que les différences inférieures à 5% par rapport à la surface habitable vendue ne pourront fonder aucune réclamation.

Aucune réclamation ne sera également fondée sur les différences, quand bien même celles-ci excèderaient 10%, sur les autres éléments de la ventes (terrasse, balcon, débarras, cours, jardin...), autre que la surface habitable.

#### **ARTICLE 3. CARACTERISTIQUES DU PERMIS DE CONSTRUIRE**

Le RESERVANT est titulaire d'un permis de construire portant sur la réalisation d'un ensemble immobilier à usage principal d'habitation dont les caractéristiques sont détaillées au paragraphe IV des conditions particulières, dont les plans ont été établis par Didier ROGEON Architecte, sis à MARSEILLE, 3, bis montrée du Saint Esprit.

Le RESERVANT a régulièrement procédé à l'affichage sur le site du permis de construire aujourd'hui définitif et purgé de tout recours.

Le permis de construire est en cours de transfert au profit de la SAS 71 GOUMIERS, ayant son siège social à MARSEILLE (13005) - 5 Place Gouffé.

Par ailleurs, le RESERVANT se réserve expressément la faculté de déposer tout dossier de demande de permis de construire modificatif concernant la configuration du programme, son implantation et sa destination, ou encore tout dossier de demande de transfert de permis de démolir ou de construire, au profit de toute personne physique ou morale de son ch

## **ARTICLE 4. ETATS DESCRIPTIFS DE DIVISION-REGLEMENTS DE COPROPRIETE**

### **4.1 Etats descriptifs de division et règlements de copropriété**

Les états descriptifs de division de l'ensemble immobilier et les règlements de copropriété correspondant à chaque ensemble immobilier seront reçus au rang des minutes de Maître Frédérique STREIT, Notaire Associé à MARSEILLE (13002) 10, place de la Joliette, et seront notifiés avec l'acte de vente. A cet acte seront également annexés les différents plans établis par l'Architecte ci-dessus dénommé.

## **ARTICLE 5. QUALITE DE LA CONSTRUCTION ET DES EQUIPEMENTS**

Les caractéristiques des équipements de l'ensemble immobilier dont dépendent le(s) bien(s) réservé(s), leur qualité et la consistance des matériaux utilisés, sont détaillés dans une notice descriptive, que le RESERVANT déposera au rang des minutes du Notaire précité, conformément à l'Arrêté du 10 mai 1968, et annexée aux présentes après visa des parties.

Le plan du bien réservé portera indication de la surface totale, des pièces principales, de service et des dégagements. Ledit plan ainsi que le plan éventuel du stationnement réservé et le plan de masse de l'ensemble immobilier seront annexés aux présentes après visa des parties.

Il est cependant précisé que les plans et documents susvisés sont susceptibles de recevoir des modifications jusqu'à l'établissement des plans et documents définitifs avec les entreprises, et le RESERVANT conserve la faculté de renoncer à la réalisation de l'ensemble immobilier.

## **ARTICLE 6. ETAT DES SERVITUDES "RISQUES" ET D'INFORMATION SUR LES SOLS**

Un état des servitudes "risques" et d'information sur les sols délivrés fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état sont joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

### ***Plan de prévention des risques naturels***

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels : retrait gonflement des argiles en date du 26 juin 2012, feux de forêt en date du 22 mai 2018, débordement de l'Huveaune en date du 24 février 2017, débordement des Aygaldes en date du 21 juillet 2019, ruissellement en date du 26 janvier 2015 et mouvements de terrain en date du 29 octobre 2002.

### ***Plan de prévention des risques technologiques***

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

### ***Sismicité***

L'immeuble est situé dans une zone 2

### **Déclaration relative aux sinistres :**

Le RESERVANT déclare qu'à sa connaissance, l'ensemble immobilier dont dépendront les biens objet des présentes, n'a subi aucun sinistre et donné lieu à aucun versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou L.128-2 du Code des Assurances

Il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L.125-5 du Code précité d'un tel sinistre ayant affecté lesdits BIENS

## **ARTICLE 7. PRIX**

### **1. Détermination du prix**

La vente du ou des biens réservé(s) aura lieu moyennant le prix stipulé au paragraphe VI des conditions particulières, sous réserve expresse que l'acte authentique de vente soit signé par le RESERVATAIRE dans le délai mentionné.

La vente en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix stipulé au paragraphe VI des conditions particulières-Taxe sur la Valeur Ajoutée incluse.

Ce prix s'entend T.V.A. incluse au taux actuellement en vigueur.

En cas de variation du taux de la T.V.A. entre la date de ce jour et celle de l'acte authentique de vente, le prix ci-dessus subirait l'indice de cette variation et la variation du taux fera le profit ou la perte de l'acquéreur. De même, si le taux de la T.V.A. venait à être modifié avant l'expiration d'une des périodes d'échelonnement du paiement du prix, l'encaissement correspondant et ceux ultérieurs subiraient cette variation.

Le RESERVATAIRE est informé par le RESERVANT que ledit prix ne tient pas compte :

1° des frais de l'acte de vente notarié,

2° des frais de publicité foncière,

3° des frais de dossier de toute nature, notamment bancaire ou de rédaction

4° de la reproduction du règlement de copropriété

5° des frais relatifs aux abonnements individuels (eau, électricité, gaz...)

Étant entendu que ces frais seront à la charge du RESERVATAIRE.

En outre, à compter du jour de son entrée en jouissance, matérialisé par la convocation à la réception de l'ouvrage, l'acquéreur acquittera les charges de copropriété afférentes aux lots vendus, ainsi que tous impôts, taxes et contributions.

### **2. Modalités de paiement du prix**

Les fractions de prix stipulées mentionnées au paragraphe VII des conditions particulières devront être honorées dans les QUINZE (15) jours de leur exigibilité, sous peine de versement d'une indemnité de retard de 1% par mois, tout mois commencé étant pris dans son intégralité.

L'exigibilité du prix s'entend de la réception par le RESERVATAIRE de l'attestation établie et signée par le Maître d'Ouvrage et ou de l'architecte constatant l'avancée des travaux.

En outre, le RESERVANT conserve la faculté de mettre en jeu son privilège de vendeur et l'action résolutoire.

## **ARTICLE 8. DEPÔT DE GARANTIE**

En contrepartie de la présente réservation, le RESERVATAIRE verse, exclusivement par virement bancaire sur compte spécialement ouvert à son nom, en la comptabilité du notaire du RESERVANT un dépôt de garantie d'une somme égale au montant indiqué au paragraphe IX des conditions particulières, **correspondant au montant visé en page 7, paragraphe IX des conditions particulières du présent contrat.**

Cette somme sera indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente. Dans cette hypothèse, le dépôt de garantie s'imputera sur le prix de vente.

**Le réservataire s'oblige dans les 8 jours de la signature des présentes à procéder au virement du dépôt de garantie en la comptabilité du notaire dont le RIB est visé en page 7, paragraphe IX des conditions particulières du présent contrat, et à en apporter la preuve au RESERVANT.**

**A défaut, le présent contrat pourra, à la demande du RESERVANT, être considéré comme nul et non avenu.**

Toutefois, le dépôt de garantie sera restitué sans indemnité de part ni d'autre, au RESERVATAIRE dans les TROIS (3) mois de la demande en cas de survenance des hypothèses prévues ci-dessous :

- 1° dans l'un des cas prévus à l'article R.261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation
- 2° si la condition suspensive prévue au paragraphe VIII des conditions particulières ne se réalise pas.
- 3° si le RESERVATAIRE fait usage de son droit de rétractation mentionné à l'article 15 des conditions générales.

En revanche, si le RESERVATAIRE ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celles mentionnées ci-dessus, le dépôt de garantie restera acquis de plein droit à titre de dommage et intérêt par le RESERVANT, qui retrouvera sa pleine et entière liberté.

#### **ARTICLE 9. FRAIS**

Le RESERVATAIRE déclare être informé de l'obligation qu'il aura d'acquitter les frais suivants :

- les frais d'acte de vente,
- les frais relatifs à l'établissement de l'état descriptif de division – règlement de copropriété , à hauteur de la quote-part lui incombant, et autre document régissant l'ensemble immobilier
- les frais éventuels de prêt(s) qu'il aura sollicité(s)
- les frais éventuels de procuration

#### **ARTICLE 10. PRETS SOLLICITES PAR LE RESERVATAIRE**

Si le RESERVATAIRE sollicite un prêt, mentionné au paragraphe XIII des conditions particulières pour le financement de son acquisition, ce dernier s'oblige à déposer sa demande et fournir toutes les pièces nécessaires à l'établissement du dossier auprès du ou des organismes de son choix de demande de prêt, dans les TRENTE (30) jours de la signature des présentes et à en justifier auprès du RESERVANT en lui remettant la ou les copie(s) intégrale(s) de ses demandes.

Si ce délai n'était pas respecté par le RESERVATAIRE, il ne pourra pas se prévaloir d'un défaut de prêt dans le but de ne pas réaliser la vente.

Le RESERVATAIRE doit dans les HUIT JOURS (8) de la réception de son accord ou refus de prêt, transmettre au RESERVANT cette information.

Si le RESERVATAIRE n'obtient pas l'accord sur le ou les prêts demandés dans un délai de 3 mois (TROIS MOIS) à compter de la signature du présent contrat, accord dont copie sera directement transmise par l'organisme prêteur au RESERVANT, le présent contrat pourra, à la demande du RESERVANT, être considéré comme nul et non avenu.

Le RESERVANT conservant, pour sa part, la possibilité de diriger le RESERVATAIRE vers d'autres organismes de crédit susceptibles de lui accorder le ou les prêts sollicités, ce que ce dernier accepte d'ores et déjà.

Le RESERVATAIRE conservera cependant la faculté de ne pas se prévaloir de cette clause au cas où il assurerait par d'autres moyens l'acquisition des biens ci-dessus mentionnés.

Le RESERVATAIRE s'engage à se prêter aux examens médicaux qui seraient demandés par les organismes prêteurs dans le cadre de l'assurance décès invalidité et accepte de payer les surprimes éventuelles.

## **ARTICLE 11. DELAI DE LIVRAISON**

La livraison des locaux d'habitation interviendra dans le délai fixé au paragraphe IV des clauses particulières, si les causes ci-dessous énoncées n'y font pas obstacles.

La date de livraison mentionnée au paragraphe IV des conditions particulières est prévisionnelle et peut être retardée en raison de la survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une clause légitime de suspension du délai de livraison.

Pour l'application de cette disposition, serait notamment considéré comme une cause légitime :

- Retard dans la mise à disposition du terrain d'assiette de la construction immobilière par le Vendeur du terrain
- Grèves générales ou spéciales, totales ou partielles, affectant le chantier ou les fournisseurs,
- Recours contre tout permis de construire et permis modificatifs,
- Intempéries, inondations, incendies et dégâts des eaux, empêchant l'avancée des travaux selon la réglementation des chantiers de bâtiments,
- Retards consécutifs aux défaillances des entreprises réalisant le chantier ou des fournisseurs,
- Injonctions administratives de suspendre ou d'arrêter les travaux,
- Les fouilles archéologiques,
- Travaux nécessaires à la dépollution du site jusqu'à l'obtention, par les autorités administratives compétentes, des autorisations nécessaires au démarrage des travaux de construction,
- Les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ou accident de chantier,
- Retard des paiements de l'Acquéreur concernant la partie principale et / ou des intérêts de retard, et / ou les éventuels travaux modificatifs que le Vendeur aurait accepté de réaliser,
- Abandon de chantier par l'un des intervenant
- Difficulté d'approvisionnement du chantier en matériaux et matériels,
- Et d'une façon générale, aux cas fortuits et de force majeure

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, la période prévue pour la livraison serait différée d'un temps égal au double du temps pendant lequel l'évènement considéré aurait mis obstacle à la poursuite du chantier.

**Indépendamment des clauses ci-dessus visées de suspension du délai de livraison du à des causes légitimes et ainsi que cela a été exposé ci-dessus, sera considéré comme cause légitime le retard de livraison et d'achèvement résultant des répercussions sur le chantier de tout épisode épidémique ou pandémique, et notamment celui lié à la propagation du Coronavirus SARS-CoV-2, du fait notamment des restrictions d'activités et/ou de circulations et/ou d'approvisionnement en résultant et/ou de des mesures mises en œuvre pour y répondre ; la présente cause légitime de suspension de délais étant indépendante de toutes les autres causes légitimes prévues aux présentes et ne privant en aucune cas d'effet celles-ci alors même qu'elles trouveraient leur origine dans cet épisode épidémique ou pandémique.**

Pour la détermination des jours de retard consécutifs aux évènements susvisés, les Parties conviennent s'en remettre et accepter les termes du certificat établi par le Maître d'Œuvre de l'opération.

## **ARTICLE 12. CONDITIONS SUSPENSIVES**

Le présent contrat est conclu sous les conditions suspensives suivantes :

- Que le RESERVANT obtienne toutes les autorisations administratives nécessaires, purgées de tout recours et droit de retrait, pour construire le programme immobilier
- Que le RESERVANT atteigne le taux de pré-commercialisation nécessaire à l'obtention de la Garantie Financière d'Achèvement
- Que ladite Garantie Financière d'Achèvement soit par lui obtenue
- Que le RESERVANT achète le terrain.

Les Parties acceptent de se tenir mutuellement informées de l'évolution des conditions précitées.

Dans l'hypothèse où les conditions suspensives susvisées ne seraient pas réalisées, le présent contrat de réservation sera résilié de plein droit par le RESERVANT et aucune indemnité à quelque titre que ce soit ne sera due par le RESERVANT au RESERVATAIRE.

## **ARTICLE 13. GARANTIE D'ACHEVEMENT**

Le RESERVANT fournira au RESERVATAIRE, au moment de la notification de l'acte de vente, une garantie d'achèvement conforme aux dispositions de l'article R .261-21 du Code de la Construction et de l'Habitation.

En application de l'article R.261-23 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Vendeur et le garant auront la faculté, au cours de l'exécution du contrat de vente, de substituer la garantie d'achèvement à la garantie de remboursement, ou inversement.

## **ARTICLE 14. TRAVAUX MODIFICATIFS**

Dans l'hypothèse où le RESERVATAIRE demanderait au RESERVANT de réaliser des travaux modificatifs sur les locaux objets du présent contrat, cette demande devra être présentée dans un délai d'UN (1) mois à compter de la signature des présentes.

Passé ce délai, le RESERVANT ou son mandataire se réserve le droit de ne pas donner suite. Pour que cette demande soit étudiée, elle devra être formulée par écrit de manière explicite.

Le RESERVANT informe le RESERVATAIRE que toute demande de travaux modificatifs engendrera d'office un report minimum d'UN (1) mois de la date de remise des clefs.

L'exécution de travaux supplémentaires pourrait ouvrir un délai supplémentaire de report de la livraison. Ce dernier sera mentionné dans le devis de travaux supplémentaires éventuellement réclamé par le réservataire.

L'acceptation par le RESERVANT de cette demande de travaux modificatifs dépendra notamment de leur faisabilité technique, du respect des réglementations et de l'état d'avancement du chantier.

Le RESERVANT informe le RESERVATAIRE que toute demande donnera lieu à l'établissement d'un devis convention incluant un minimum de 360 € TTC de frais d'ouverture de dossier et de 230 € TTC supplémentaires dans l'hypothèse où la demande nécessiterait une modification de plan, ce qui est expressément accepté par le RESERVATAIRE.

Le devis convention devra être retourné signé par le RESERVANT au plus tard dans un délai de QUINZE (15) jours calendaires à compter de sa réception, sans quoi il sera réputé avoir renoncé à sa demande.

## ARTICLE 15. FACULTE DE RETRACTATION

Conformément à l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-dessous reproduit, le RESERVATAIRE pourra se rétracter par lettre recommandée avec accusé de réception dans le délai de DIX (10) jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception lui notifiant le présent contrat.

En cas de rétractation du RESERVATAIRE, le présent contrat ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle.

Article L.271-1 du C.C.H : « Pour tout acte 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 attestée 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 figurant aux trois alinéas précédents 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 premiers et troisièmes alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de dix jours. »

## ARTICLE 16. MENTIONS LEGALES

### 1. Loi n° 78-17 du 6 Janvier 1978 – Loi informatique et libertés

« Madame, Monsieur, Chers clients, les informations que vous nous communiquez sont nécessaires à la gestion de votre dossier et de nos relations. Elles sont exclusivement réservées à l'usage du Groupe A&A – Novelis et/ou de ses filiales. A travers la signature du présent contrat de réservation, vous autorisez celles-ci à utiliser vos données pour des opérations de communication et/ou de marketing.

Vos informations ne pourront être communiquées qu'à des entreprises qualifiées qui, en leur qualité de partenaires du Groupe A&A-Novelis ou de ses filiales, n'agiront que sur les instructions de ces dernières et seront soumis à une stricte obligation de confidentialité.

Certains de ces partenaires peuvent avoir des activités dans des pays situés en dehors de l'Union Européenne, notamment aux fins d'hébergement des données. Vos données ne seront toutefois transférées que dans des pays présentant une protection adéquate.

Au regard des garanties imposées par la loi du 6 janvier 1978, vous bénéficiez des droits d'accès, de rectification, de suppression et d'opposition aux informations vous concernant.

Vous pouvez exercer ces droits en nous écrivant à l'adresse : [contact@aassocies.com](mailto:contact@aassocies.com) ou à Groupe A&A – Novelis - 5 place Gouffé – 13005 MARSEILLE. »

## 2. Code de la Construction et de l'Habitation

Conformément aux prescriptions de l'article R.261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, sont ici reproduites les dispositions des Articles R.261-28 à R.261-31 du même Code :

Article R.261-28 du C.C.H. : « Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5% du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2% si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans. »

Article R.261-29 du C.C.H. : « 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 unique spécial comportant une rubrique par réservataire. »

Article R.261-30 du C.C.H. : « Le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte. »

Article R.261-31 du C.C.H. : « Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité, au réservataire :

- a) Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ;
  - b) Si le prix de vente excède de plus de 5% le prix prévisionnel révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité ;
  - c) Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10% aux prévisions du contrat ;
  - d) Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;
  - e) Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10%.
- Dans les cas prévus au présent article, le réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.  
Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande. »

## **ARTICLE 17. CLAUSE DE MEDIATION**

En vertu de l'article L.152-1 du Code de la consommation, l'Acquéreur et le Vendeur s'obligent en cas de litige, et postérieurement à une tentative de résolution amiable, à faire appel à l'un des médiateurs, désigné ci-après :

**Société : Hoapi médiation**

**Adresse : 16 rue St Jacques 13006 MARSEILLE**

**Tel : 04.91.53.08.18**

Précision étant ici faite que la désignation de l'un ou l'autre des médiateurs précités sera au choix exclusif du maître de l'Ouvrage.

- 1- L'Acquéreur est informé que la saisine du médiateur ne peut intervenir qu'après avoir tenté au préalable de résoudre le litige de manière amiable, directement auprès du Vendeur, par une réclamation écrite adressée en lettre recommandée avec accusé de réception, et indiquant clairement les éléments du litige.
2. Faute d'accord amiable, la Partie souhaitant mettre en œuvre le processus de médiation, devra saisir le médiateur ci-dessus mentionné, par lettre recommandée avec accusé de réception en précisant les différents éléments du conflit.  
L'autre Partie devra en être informée le même jour et dans les mêmes conditions.
3. Les Parties s'obligent de manière générale, à collaborer de bonne foi à la médiation, à participer aux différentes réunions organisées par le médiateur et à répondre avec diligence à toutes convocations et à toutes demandes formulées par ce dernier.  
Durant tout le processus de médiation et jusqu'à son issue, les parties s'interdisent d'exercer toute action en justice l'une contre l'autre et pour le conflit objet de la médiation.
4. Le processus de médiation prendra fin à la signature d'un protocole de conciliation.
5. La rémunération du médiateur, ainsi que les frais occasionnés par la mission de médiation seront supportées à part égale par les parties, sauf meilleur accord conclu entre elles. A ce sujet, les parties confient au médiateur la charge de répartir à juste proportion entre les parties, ces dernières acceptant d'ores et déjà de ne pas s'y opposer.

En cas de refus de l'une des parties de signer ledit protocole, l'autre partie prendra alors acte de ce refus et l'informerà qu'à défaut de signature du dudit protocole dans un délai d'UN MOIS la saisine du juge compétent sera possible.

En 1 exemplaire original,

LE RESERVANT

LE(S) RESERVATAIRE(S)

*Annexes :*

- *l'ERNMT*
- *Notice descriptive*
- *Plan du lot réservé*
- *Plan de masse de l'ensemble immobilier*
- *Plan de parking*
- *Conditions particulières de vente*

**FIN DES CONDITIONS GENERALES**