

## **CONTRAT DE RESERVATION**

### **ENTRE LES SOUSSIGNES :**

La Société dénommée **GROUPE A & A - NOVELIS**, société à responsabilité limitée à associé unique au capital de 157.200,00 €, dont le siège est à MARSEILLE 5ÈME ARRONDISSEMENT (13005), 5 place Gouffé, identifiée au SIREN sous le numéro 418325957 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE.

La Société dénommée **CUBE DEVELOPPEMENT**, société à responsabilité limitée à associé unique au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à MARSEILLE 6ÈME ARRONDISSEMENT (13006), 55 boulevard Notre-Dame, identifiée au SIREN sous le numéro 752466672 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE.

Ci-après dénommées le "**RESERVANT**"

**D'UNE PART**

+++

Ci-après dénommé le "**RESERVATAIRE**"

**D'AUTRE PART**

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- La Société dénommée GROUPE A & A - NOVELIS est représentée à l'acte par Fabrice ALIMI

- La Société dénommée CUBE DEVELOPPEMENT est représentée à l'acte par Benoit ROSENFELD

- Monsieur Patrice MATRICE est présent à l'acte.

## **EXPOSE**

**Préalablement au contrat de réservation objet des présentes, il est exposé ce qui suit.**

### **SITUATION DU TERRAIN**

Le **RESERVANT** a entrepris la construction d'un **ENSEMBLE IMMOBILIER** sur un terrain situé à **MARSEILLE (13013) 56 chemin des Amphoux** et qui sera dénommé « **MONTE ROCCA** »

### **ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT**

Les **BIENS** dont la désignation suit seront considérés en leur état futur d'achèvement conformément aux articles L 261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

**DESIGNATION GENERALE  
DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** comportera à son achèvement :

Un immeuble élevé de deux niveaux sur un niveau de sous-sol comprenant :

- 13 appartements
- 17 parkings en sous-sol dont 1 PMR
- 2 box en sous-sol
- 4 parkings extérieurs dont 1 PMR
- 1 local vélo en sous-sol
- 4 emplacements moto en sous-sol
- 1 local ordure ménagère extérieur

**DELAI D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX – CAUSES DE SUSPENSION**

Le **RESERVANT** s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments d'équipement nécessaires à l'utilisation des **BIENS** vendus soient achevés et livrés au plus tard le 31 décembre 2026 sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Pour l'application de cette disposition, sont notamment considérés comme causes légitimes de report du délai de livraison, les événements suivants :

- Intempéries prises en compte par la Caisse du bâtiment et des travaux publics, empêchant les travaux ou l'exécution des "voies et réseaux divers" (VRD) selon la réglementation des chantiers du bâtiment.
- Grèves générales ou partielles affectant le chantier ou les fournisseurs.
- Retards résultant de la liquidation des **BIENS**, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire des ou de l'une des entreprises (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets).
- Retards provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par le **RESERVANT** au **RESERVATAIRE**, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le maître d'œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant).
- Retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci.
- Retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tout élément de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tout élément dans le sous-sol susceptible de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation.
- Injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au **RESERVANT**.
- Troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier.

- Épidémies ou pandémies amenant tant l'autorité publique que les entreprises participantes directement ou indirectement au chantier à prendre des mesures sanitaires liées à la protection des personnes.
- Retards imputables aux compagnies cessionnaires de fourniture d'énergie et de ressources.
- Retards de paiement du **RESERVATAIRE** tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le **RESERVANT** aurait accepté de réaliser.

Ces différentes circonstances auraient pour effet de retarder la livraison du **BIEN** vendu d'un temps égal au double de celui effectivement enregistré, en raison de leur répercussion sur l'organisation générale du chantier.

Dans un tel cas, la justification de la survenance de l'une de ces circonstances, si elle est inhérente au chantier lui-même, sera apportée par le **RESERVANT** au **RESERVATAIRE** par une lettre du maître d'œuvre.

## **CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE**

### **Permis de construire**

Sur l'assiette foncière de l'immeuble dont dépendent les biens objet du présent contrat, il a été délivré un arrêté de permis de construire, par le Maire de la Commune de Marseille, le 13 septembre 2024, sous le numéro PC 013055 24 00233 P0.

Ce permis a été délivré dans les conditions prévues par les articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Le **RESERVANT** a régulièrement procédé à l'affichage sur le site du transfert de permis de construire, constaté par Commissaire de justice.

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 la réalisation de cette opération reste encore subordonnée à sa faisabilité au plan juridique, technique et financier, dont l'obtention d'autorisation définitive, l'acquisition du terrain d'assiette, la passation des conventions qu'il serait nécessaire 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.

## **CONSISTANCE DE L'IMMEUBLE** **CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DU BATIMENT**

### **Consistance de la construction projetée**

La consistance de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement objet du présent contrat résulte des plans, coupes et élévations déposés au rang des minutes de l'office notarial ainsi qu'il est dit ci-dessous.

### **Caractéristiques techniques du bâtiment**

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés ainsi que leur mode d'utilisation s'il y a lieu, ont été précisés dans l'un des documents descriptifs de référence déposé en l'office notarial ainsi qu'il est dit ci-dessous.

**DEPOT DE PIECES**

L'acte de dépôt de pièces du programme immobilier sera reçu par Maître Ollivier MALAUZAT, notaire à MARSEILLE (13008) 23 rue Jean Mermoz.

**CECI EXPOSE, il est passé au CONTRAT DE RESERVATION objet des présentes.**

**CONTRAT DE RESERVATION****CARACTERISTIQUES****I - OBJET**

A titre préliminaire à l'acquisition envisagée par le **RESERVATAIRE**, le **RESERVANT** réserve à celui-ci, qui accepte, les **BIENS ET DROITS IMMOBILIERS** ci-après désignés, envisagés dans leur état futur d'achèvement.

**DESIGNATION**

Dans l'ensemble immobilier à édifier situé à **MARSEILLE (13013) 56 chemin des Amphoux, qui sera dénommé « MONTE ROCCA ».**

Figurant ainsi au cadastre :

Préfixe	Section	Numéro	Lieudit	Contenance
880	C	334	56 CHE DES AMPHOUX	00ha 12a 46ca

**Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :****Plan(s) du/des lot(s)**

Une copie des plans des lots est annexée.

**ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'ensemble immobilier sus-désigné fera l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte à recevoir par Maître Ollivier MALAUZAT, notaire à MARSEILLE.

**DISPOSITIF « PINEL » NON ENVISAGEABLE**

Le **RESERVATAIRE** déclare ne pas faire l'acquisition en vue de bénéficier du dispositif dit « Pinel » dans le cadre d'un investissement locatif assorti d'un avantage fiscal particulier tel que défini à l'article 199 novovicies du Code général des impôts.



#### **IV - PAIEMENT DES CHARGES ET IMPOTS**

L'acquéreur acquittera, à compter de la mise à disposition ou à compter de son entrée dans les lieux, si celle-ci est antérieure, et dans les conditions du règlement de copropriété établi selon les principes d'usage, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus. Il supportera à compter de la même date, tous les impôts, contributions et autres charges afférents à l'immeuble.

#### **V - REALISATION DE LA VENTE**

Le **RESERVANT** notifiera au **RESERVATAIRE**, un mois au moins avant la signature de l'acte authentique de vente, le projet de cet acte.

**Cet acte sera reçu par l'Office Notarial de Maître Ollivier MALAUZAT, notaire à MARSEILLE (13008) 23 rue Jean Mermoz, au plus tard le 30 avril 2026.**

Le **RESERVANT** convoquera le **RESERVATAIRE** dans un délai qui ne sera pas inférieur à huit jours, par simple lettre recommandée. En cas de pluralité d'acquéreurs, les convocations seront valablement envoyées à l'un d'eux.

Le **RESERVATAIRE** peut toutefois demander que l'acte de vente soit signé, quand bien même le **RESERVANT** ne lui aurait pas encore notifié le projet d'acte de vente.

Faute par le **RESERVATAIRE** d'avoir signé à la date fixée par le **RESERVANT** et sauf résiliation amiable, sommation sera faite au **RESERVATAIRE** huit (8) jours à l'avance, à se présenter à jour et heure fixes devant le notaire ci-dessus désigné ; le défaut de régularisation de l'acte rendant au **RESERVANT** pleine et entière liberté.

#### **VI - DEPOT DE GARANTIE**

En considération de la présente réservation, et en contrepartie du préjudice qui pourrait en résulter pour le **RESERVANT**, en cas de non signature de la vente en état futur d'achèvement par le seul fait du **RESERVATAIRE**, dans le délai ci-dessus fixé, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, et notamment par suite de la perte qu'il éprouverait du fait de l'obligation dans laquelle il se trouverait de rechercher un nouvel acquéreur, **les parties conviennent de fixer le montant du dépôt de garantie à la somme de** .

Le **RESERVATAIRE** déposera immédiatement à la suite des présentes à la comptabilité du notaire chargé d'établir l'acte de vente, la somme susvisée.

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, restera au compte du **RESERVATAIRE** jusqu'à la régularisation de l'acte authentique de vente.

Lors de la passation de l'acte authentique, elle sera imputée sur la partie du prix payée comptant.

En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes tel que prévu par l'article 1590 du Code civil permettant aux parties de se départir de leur engagement.

Le **RESERVATAIRE** ne pourra recouvrer la somme versée, sous déduction des frais, débours et honoraires pouvant être dus au rédacteur des présentes, que s'il justifie de la non-réalisation, hors sa responsabilité telle qu'elle est indiquée au premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil, de l'une ou l'autre des conditions suspensives énoncées aux présentes.

En cas de non-réalisation des présentes par la faute du **RESERVATAIRE**, et conformément aux dispositions de l'article 1960 du Code civil, le séquestre ne pourra remettre les fonds au **RESERVANT** que du consentement de toutes les parties ou en exécution d'une décision judiciaire devenue définitive.

Le tiers convenu, caissier de l'office notarial chargé d'établir l'acte, mandataire commun des parties, détiendra cette somme pour le compte de qui il appartiendra selon ce qui est convenu aux termes du présent acte.

## **VARIANTE 1 – ABSENCE DE PRET**

### **ABSENCE DE RECOURS A UN PRET**

Le **RESERVATAIRE** déclare que pour le financement de l'acquisition envisagée il n'entend pas contracter un emprunt, le financement devant être assuré en totalité de ses deniers personnels ou assimilés.

Le **RESERVATAIRE** reconnaît ne vouloir recourir à aucun prêt pour le paiement, en tout ou partie, du prix de cette acquisition.

Si, contrairement à cette déclaration, il avait néanmoins recours à un tel prêt, il reconnaît avoir été informé qu'il ne pourrait, en aucun cas, se prévaloir des dispositions de ladite loi et notamment de la condition suspensive prévue par l'article L 313-41 du Code de la consommation.

A cet égard, le **RESERVATAIRE** porte aux présentes sous la forme manuscrite la mention suivante prévue par l'article L 313-42 du Code de la consommation :

*"Je reconnais avoir été informé que si, contrairement aux indications portées dans le présent acte, j'ai besoin de recourir néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir du statut protecteur institué par l'article L 313-41 du Code de la consommation".*

### **MENTION MANUSCRITE portée par chacun du ou des RESERVATAIRES:**

## **VARIANTE 2 – CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET**

### **CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET**

Le **RESERVATAIRE** déclare avoir été informé des dispositions des articles L 312-1 à L 312-36 du Code de la consommation et avoir l'intention de recourir, pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application desdits articles et répondant aux caractéristiques suivantes :

#### **1°) - Soumission du contrat de réservation à la condition suspensive d'octroi d'un ou plusieurs prêts**

Les parties sont convenues de soumettre les présentes à la condition suspensive de l'obtention d'un ou plusieurs prêts, le prix de la vente devant être payé à l'aide d'un ou de plusieurs prêts, qui ne sont pas encore "obtenus" par le **RESERVATAIRE**.

#### **2°) - Conventions relatives à la réalisation de la condition suspensive d'obtention de prêt(s)**

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu, étant observé que dans la suite du présent paragraphe le ou les prêts sollicités seront désignés sous le vocable "les prêts" :

- a) Qu'elle sera réalisée par l'obtention d'un ou plusieurs prêts aux conditions suivantes :

	Prêt Principal	Autre Prêt	Total	Apport Personnel
Nature				
Montant				
Durée				
Taux maximum				
Établissement prêteur				

Le **RESERVATAIRE** déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.
- Les charges résultant de ces prêts ne représenteront pas plus du tiers de ses revenus.
- Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité sur la tête des acquéreurs ou des cautions éventuelles.
- Les garanties demandées par l'établissement prêteur pourront sauf imprévu, être mises en place.

b) Que ce prêt sera réputé obtenu et la condition suspensive sera réalisée par la remise par la banque au **RESERVATAIRE** de l'offre écrite, telle que prévue aux articles L 313-24 et suivant du Code de la consommation, de consentir le crédit aux conditions principales sus-énoncées dans le délai de réalisation des présentes, et par l'obtention de l'agrément définitif de l'emprunteur par une compagnie d'assurance aux conditions exigées par la banque.

c) Mais que "l'obtention" des prêts devra intervenir au plus tard dans un délai de 3 mois (TROIS MOIS) à compter de la signature du présent contrat.

d) "L'obtention" ou la non-"obtention" du ou des prêts demandés devra être notifiée par le **RESERVATAIRE** au **RESERVANT** par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au plus tard dans les cinq jours suivant l'expiration du délai ci-dessus.

e) Renonciation à la condition suspensive :

La condition suspensive instaurée constitue pour le **RESERVATAIRE** un droit acquis dont il se trouve investi du fait des présentes et c'est dans son intérêt que ce droit a été créé.

En conséquence, le **RESERVATAIRE** pourra, s'il le juge à propos, renoncer au bénéfice de cette condition suspensive dès lors que cette renonciation interviendrait avant l'expiration du délai fixé au paragraphe « c) » qui précède à l'issue duquel la condition serait défaillie.

### **OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE**

Le **RESERVATAIRE** s'oblige :

- A déposer le ou les dossiers de demande de prêts dans le délai d'un mois à compter de la signature des présentes, et à en justifier à première demande du **RESERVANT**.
- A effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention du ou des prêts.
- A faciliter l'octroi du ou des prêts en fournissant sans retard tous les renseignements et documents qui pourraient lui être demandés.
- A se prêter aux examens médicaux qui lui seraient demandés dans le cadre de l'assurance décès-incapacité et accepter de payer les surprimes éventuelles de même que pour ses éventuels co-emprunteurs et cautions.

D'une manière générale, il devra faire tout son possible pour faire aboutir la ou les demandes de prêts, en sorte que la condition suspensive ci-dessus convenue se réalise dans les délais prévus.

En cas de non-obtention du ou des prêts, comme aussi en cas de défaut d'envoi dans le délai prévu de la lettre recommandée ci-dessus, les présentes seront considérées comme caduques et non avenues.

Le **RESERVATAIRE** pourra recouvrer son dépôt de garantie sans intérêt dans les conditions déterminées au paragraphe "Dépôt de garantie".

### **REPRODUCTION DE TEXTES**

Conformément aux dispositions du Code de la construction et plus spécialement des articles ci-après 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 2 ans, aucun dépôt ne peut être exigé si le délai excède 2 ans."*

Article R 261.29

*"Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet, ou chez un notaire. Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou même un 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 la 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 dans le contrat préliminaire ;*

**b)** *si le prix de vente excède de plus de 5 p. 100 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 obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10% aux prévisions dudit contrat,*

*d) si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé,*

*e) si l'immeuble ou la partie de l'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 R 261.15

*"Il est restitué dans le délai de trois mois, au déposant si le contrat n'est pas conclu du fait du vendeur, si la condition suspensive prévue par l'article de la loi n° 79 596 du 13 juillet 1979 n'est pas réalisée, ou si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux précisions du contrat préliminaire."*

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les requérants font élection de domicile en leur domicile ou siège indiqué en tête des présentes.

### **REMISE DE DOCUMENTS**

Le **RESERVATAIRE** reconnaît avoir reçu :

- Un exemplaire du présent contrat avec la note technique annexée.
- Un exemplaire du règlement de copropriété.
- Un plan masse de l'immeuble et le plan coté des locaux objet des présentes.

### **QUALITE ET POUVOIRS CONFERES AU VENDEUR POUR ASSURER L'EXECUTION DES TRAVAUX**

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

#### **1° -Conservation par le Vendeur de la qualité de Maître de l'Ouvrage**

Le **RESERVANT** conserve, malgré la vente, la qualité de Maître de l'Ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs, des autres techniciens ou hommes de l'art vis-à-vis de toutes administrations ou services concédés, ainsi que, d'une manière générale, vis-à-vis de tous tiers, jusqu'à la réception des travaux.

En conséquence, le **RESERVANT** restera seul qualifié, tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués, et ce, jusqu'à la levée des réserves dont ils auraient pu faire l'objet.

#### **2° -Pouvoirs de passer les conventions nécessaires à la construction du bâtiment et à sa mise en état d'habitabilité**

a) La signature par le **RESERVATAIRE** de son acte de vente emportera automatiquement constitution du vendeur pour son mandataire exclusif, ce que ce dernier dès à présent accepte, à l'effet de passer les conventions indispensables à la construction de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers vendus.

Et de plus, d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes de disposition portant sur des parties communes et qui se révéleraient nécessaires :

- Pour satisfaire tant aux prescriptions d'urbanisme qu'aux obligations imposées par le permis de construire et ses modificatifs.
- Pour assurer la desserte de l'ensemble immobilier et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics en régie ou concédés.
- Pour requérir un document d'arpentage emportant rectification des tracés figurant des plans cadastraux.
- Pour déposer toute demande, plan, d'une manière générale, tous documents nécessaires.

b) En outre, le **RESERVANT** se trouvera également investi de tous pouvoirs à l'effet d'établir toutes conventions de cour commune, procéder à toutes acquisitions de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, de terrain, 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'immeuble projeté, soit à sa desserte.

c) Le **RESERVANT** par l'effet de ce mandat, sera également autorisé à demander tout modificatif au permis de construire qui pourrait s'avérer nécessaire pour obtenir une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'est pas contestée.

Toutefois, cette demande devrait respecter les règles générales du permis de construire et en particulier, la surface de plancher.

Cette demande devra avoir reçu un avis favorable de l'architecte de l'ensemble immobilier qui devra s'assurer de sa parfaite intégration dans le programme.

Il ne pourra être usé de l'autorisation ci-dessus que dans la mesure où les modifications envisagées n'auraient pas pour effet de changer la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie au règlement de copropriété.

d) Les pouvoirs résultant du présent article seront conférés au **RESERVANT** dans l'intérêt commun des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le **RESERVANT**. En conséquence, ces pouvoirs seront stipulés irrévocables, ils expireront lors de la délivrance de l'attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'est pas contestée.

e) Le **RESERVANT** devra rendre compte à ses mandants et notamment aux acquéreurs, conformément aux dispositions de l'article 1993 du Code civil.

Toutefois, il est convenu que le prix de la vente tient compte de toutes les sommes qui pourraient être payées à des tiers et reçues de tiers à titre notamment d'achats ou cessions de servitudes, de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, d'acquisition de terrains ou de soulte d'échange, en exécution des conventions passées par le **RESERVANT**.

En conséquence, toutes sommes versées ou reçues à ce titre par le **RESERVANT**, seront à la charge ou profiteront à ce dernier, sans que le prix de la vente puisse en être modifié.

### **3° -Autorisation de modifier les lots de l'état descriptif de division autres que ceux présentement vendus**

Le **RESERVATAIRE** autorise dès à présent le **RESERVANT** à modifier les lots dont il restera propriétaire, sans faire appel au concours des autres propriétaires, l'état descriptif de division par la subdivision de lots, à procéder au détachement des locaux de certains lots pour les adjoindre à d'autres, à la condition que le total des fractions des parties communes et des charges affectées aux lots ainsi nouvellement créés soit égal à la fraction des parties communes et des charges affectées aux lots modifiés et supprimés.

Il ne pourra être usé de l'autorisation ci-dessus que dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour effet de changer la destination de

l'immeuble telle qu'elle est définie au règlement de copropriété ou encore d'affecter la consistance des locaux vendus au **RESERVATAIRE**.

### **TRAVAUX MODIFICATIFS ET COMPLEMENTAIRES**

Toute modification est interdite.

Dans le cas où le **RESERVATAIRE**, postérieurement au jour de la vente et avant l'achèvement des travaux, désirerait que des modifications soient apportées à ses locaux privatifs ou que les travaux supplémentaires soient exécutés, ils devront s'adresser au **RESERVANT**, lequel appréciera au cas par cas avec l'architecte ayant la direction des travaux si les modifications demandées sont réalisables et, dans l'affirmative, comme au cas de demande de travaux supplémentaires, il établira en accord avec le **RESERVATAIRE**, la nature des modifications ou travaux supplémentaires.

En tout état de cause, ne pourront jamais être autorisés des travaux qui auraient pour conséquence d'entraîner la non-conformité de l'immeuble avec tous documents et/ou règlement administratifs.

Dans ces conditions, le **RESERVANT** pourra accepter des modifications mineures qui ne nuiront pas à la bonne marche du chantier.

Le **RESERVANT** soumettra au **RESERVATAIRE** le devis de l'entreprise approuvé par l'architecte.

En cas d'acceptation, le devis approuvé par le **RESERVATAIRE** fera l'objet d'un règlement total préalablement à tout commencement des travaux.

Les règlements devront être libellés au nom de la ou des entreprises ou tous autres intervenants.

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

Enfin, l'acceptation du devis par les parties et l'architecte n'emportera pas pour le **RESERVATAIRE** le droit d'accéder au chantier, toute visite de ce dernier ne pouvant avoir lieu qu'avec l'accompagnement d'un représentant de la société dûment mandaté à cet effet.

Par suite de l'exécution des travaux modificatifs ou supplémentaires susvisés, le délai de livraison prévu à l'acte de vente se trouvera annulé et remplacé par celui arrêté entre le **RESERVANT** et le **RESERVATAIRE** lors du lancement desdits travaux.

Néanmoins, les frais de copropriété seront dus à compter de la date à laquelle aura lieu la première livraison d'un appartement voisin n'ayant pas fait l'objet de travaux particuliers, et ce, même si les travaux supplémentaires n'étaient pas achevés à cette date.

Il est précisé qu'en application des dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité des personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs vendus en l'état futur d'achèvement, un contrat de travaux modificatifs peut être établi à la demande du **RESERVATAIRE** entre celui-ci et le **RESERVANT**, sous réserve que le logement faisant l'objet de travaux modificatifs satisfasse aux conditions énumérées par l'article R 111-18-2 dudit Code.

### **SYNDIC**

Le **RESERVANT** maître de l'ouvrage conservera la qualité de syndic provisoire jusqu'à l'achèvement des parties privatives.

Dès cet achèvement, il devra convoquer les copropriétaires en assemblée générale selon les formes et délais légaux à l'effet de nommer un syndic en son remplacement, et ce avec une mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic.

## **POUVOIRS AU SYNDIC POUR RECEPIONNER LES PARTIES COMMUNES**

Le **RESERVATAIRE** donne, en outre, tous pouvoirs au syndic de la copropriété pour procéder en son nom à la constatation du parachèvement des parties communes ainsi qu'à la conformité de leur réalisation avec les plans et pièces concernant l'immeuble déposés au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

Il est fait observer que ces pouvoirs ne sont pas donnés au syndic provisoire mais au syndic nommé par la première assemblée générale, à défaut le procès-verbal serait inopposable au syndicat des copropriétaires.

## **GARANTIES ET ASSURANCES**

### **Garantie des vices**

Le **RESERVANT** doit la garantie des vices apparents et des vices cachés au sens et dans les termes des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil, dans les limites fixées au « document d'information ».

### **Garantie d'achèvement extrinsèque**

Le **RESERVANT** rappelle que conformément aux dispositions de 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 financière d'achèvement de l'immeuble résulte 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 financière de remboursement est donnée par l'un des organismes indiqués à l'alinéa ci-dessus."*

Article R 261-21

*"La garantie financière 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 financière d'achèvement ou de remboursement prend fin à l'achèvement de l'immeuble, tel que défini à l'article R. 261-1. Cet achèvement résulte de la constatation qui en est faite soit par une personne désignée dans les conditions prévues à l'article R. 261-2, soit par un organisme de contrôle indépendant ou un homme de l'art. Lorsque le vendeur assure lui-même la maîtrise d'œuvre, la constatation est faite par un organisme de contrôle indépendant."*

*"La personne qui constate l'achèvement remet au vendeur une attestation d'achèvement en trois exemplaires originaux, établie conformément à un modèle défini par arrêté du ministre chargé du logement. Le vendeur remet l'un des trois exemplaires de cette attestation à l'organisme garant mentionné à l'article R 261-17 et un autre au notaire chargé de la vente."*

Le **RESERVATAIRE** déclare avoir connaissance des conditions de cette garantie, dispensant le rédacteur d'avoir à les relater aux présentes, adhérer aux stipulations de ce contrat et les accepter, et s'obliger en outre à l'entière exécution des conditions le concernant.

Aux termes des dispositions de l'article L.261-10-1 du Code la construction et de l'habitation, la garantie financière d'achèvement peut être mise en œuvre par le **RESERVATAIRE** en cas de défaillance financière du **RESERVANT**, caractérisée par une absence de disposition des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Le garant financier de l'achèvement de l'immeuble peut faire désigner un administrateur *ad hoc* par ordonnance sur requête. L'administrateur *ad hoc*, qui dispose des pouvoirs du maître de l'ouvrage, a pour mission de faire réaliser les travaux nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. Il peut réaliser toutes les opérations qui y concourent et procéder à la réception de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-6 du code civil. Il dispose d'une assurance de responsabilité en application de l'article L. 241-2 du code des assurances. Sa rémunération est à la charge du garant.

Lorsque sa garantie est mise en œuvre, le garant financier de l'achèvement de l'immeuble est seul fondé à exiger du **RESERVATAIRE** le paiement du solde du prix de vente, même si le **RESERVANT** fait l'objet d'une procédure au titre du livre VI du code de commerce.

### **Assurance contre l'incendie**

Le **RESERVANT** déclare que l'immeuble sera assuré contre l'incendie dans les conditions prévues au règlement de copropriété dès sa mise hors d'eau.

Cette police d'assurance incendie devra être continuée ou résiliée par le syndicat des copropriétaires selon les termes du contrat.

## **CONDITIONS GENERALES**

### **A/ - Absence de garantie de contenance du terrain**

La contenance du terrain n'est pas garantie. Toute différence dans cette contenance, en plus ou en moins, excédât-elle le vingtième, fera le profit ou la perte du **RESERVATAIRE**.

Toutefois, dans le cas où il existe ou viendrait à exister des jardins ou jardinets affectés à la jouissance exclusive et privative des propriétaires d'appartements ou de locaux sis en rez-de-chaussée, la contenance de ces jardins ou jardinets est garantie avec une marge de tolérance de 20%.

### **B/ - Servitudes**

Le **RESERVATAIRE** supportera les servitudes passives, pouvant grever l'**IMMEUBLE**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, sans recours contre le **RESERVANT**, et sans que la présente clause puisse donner à des tiers plus de droits qu'ils en auraient en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A ce sujet, le **RESERVANT** déclare qu'à sa connaissance, l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux présentement vendus n'est grevé d'aucune servitude autre que celles éventuellement sus-relatées ou pouvant résulter des énonciations du règlement de copropriété, de la situation naturelle des lieux et des règlements d'urbanisme.

Le **RESERVATAIRE** sera subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations en résultant pour le **RESERVANT**.

#### **C/ - Contrats d'abonnements**

Les contrats d'abonnements, tels que ceux relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité, qui auront été souscrits par le **RESERVANT**, seront continués par le syndicat des copropriétaires, et les sommes payées en exécution de ces contrats figureront parmi les charges de la copropriété.

Le **RESERVATAIRE** fera son affaire personnelle de la souscription des contrats propres à la desserte des locaux qui lui seront vendus.

#### **D/ - Impôts**

Les impôts et contributions de toute nature auxquels donneront lieu les biens vendus seront à la charge du **RESERVATAIRE** à compter de la date à laquelle, le **RESERVANT** lui aura notifié que les locaux sont mis à sa disposition.

#### **E/ - Assurances**

Le **RESERVANT** sera tenu, à compter de la mise hors d'eau et jusqu'à la mise des locaux à la disposition du **RESERVATAIRE** ainsi qu'il est dit ci-après, d'assurer l'ensemble immobilier contre l'incendie, les explosions, et les dégâts des eaux, pour une somme égale à sa valeur vénale.

Le syndicat des copropriétaires devra continuer les polices d'assurances contractées par le **RESERVANT**.

Au cas où le syndicat cesserait d'assurer l'immeuble contre l'incendie, ou ne l'assurait plus que pour une somme inférieure à sa valeur vénale, le **RESERVATAIRE** devrait, tant que les causes de la vente seront dues, contracter une assurance de façon à ce que son local soit assuré contre l'incendie pour une somme égale à sa valeur de reconstruction à neuf.

#### **F/ - Frais et émoluments**

Les frais et émoluments de la vente, et ceux qui en seront la suite, et la conséquence, à l'exclusion de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) comprise dans le prix, seront supportés par le **RESERVATAIRE**.

De même le **RESERVATAIRE** supportera une quote-part des frais des documents contractuels (plans, règlement de copropriété), en proportion de la quote-part des parties communes attachée à ses lots.

### **CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **A/ - Règlement de copropriété**

Le **RESERVATAIRE** devra respecter les dispositions du règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels dont il déclarera ci-après avoir connaissance, pour en avoir reçu une copie, préalablement à la signature du présent acte.

#### **B/ - Paiement des charges de copropriété :**

Le **RESERVATAIRE** supportera sa quote-part dans les charges de copropriété à compter de la date à laquelle le **RESERVANT** lui aura notifié que les locaux vendus sont mis à sa disposition.

Il sera subrogé dans tous les droits et obligations en résultant dont il profitera.

#### **C/ - Visite du chantier**

Il est indiqué que, d'une façon générale, pour des raisons de sécurité et de responsabilité, toute visite du chantier est interdite aux personnes étrangères aux entreprises, aux architectes ou leurs préposés.

S'il transgressait cette interdiction le **RESERVATAIRE** ne pourrait en aucune manière rechercher la responsabilité du **RESERVANT**, de l'architecte, des entrepreneurs, ou des préposés de l'un d'eux.

#### **D/ - Commercialisation du programme - Affichage**

Le **RESERVANT** pourra à ses frais, mais sans être tenu au paiement de quelque redevance que ce soit au profit de la copropriété et plus particulièrement du **RESERVATAIRE**, procéder à l'apposition de panneaux, affiches, enseignes, etc... pour les besoins de la commercialisation de l'**IMMEUBLE** dont il s'agit et cela tant sur la façade au regard des locaux non vendus, que sur la toiture, dans le hall, sur les paliers, sans que cette énonciation soit limitative.

#### **GARANTIE DES VICES, DE PARFAIT ACHEVEMENT DE BON FONCTIONNEMENT ET D'ISOLATION PHONIQUE**

##### **TABLEAU RECAPITULATIF DE LA DUREE DES GARANTIES**

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau des délais pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie.

<b>Garantie</b>	<b>Délai</b>	<b>Point de départ</b>	<b>Texte</b>
<b>Vices ou défauts de conformité apparents</b>	1 mois	Le plus tardif des 2 événements : réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	1642-1 et 1648 al. 2 Code civil
<b>Parfait achèvement</b>	1 an	Réception des ouvrages	1792-6 al. 2 Code civil
<b>Isolation phonique</b>	1 an mais au seul profit du premier occupant	Prise de possession du premier occupant	L 124-4 Code de la construction et de l'habitation
<b>Garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipements dissociables</b>	2 ans	Réception des ouvrages	1792-3 Code civil
<b>Dommages : -compromettant la solidité de l'ouvrage, -rendant impropre l'ouvrage à sa destination, -affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables, -provoqué par un élément d'équipement rendant l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination ou portant atteinte à la solidité de l'ouvrage.</b>	10 ans	Réception des ouvrages	1646-1, 1792 et 1792-2 Code civil

## DIAGNOSTICS

### DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

#### Etat des risques

Un état des risques est joint.

#### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres 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.

#### ZONE DE BRUIT - PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DES AERODROMES

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

### CARNET D'INFORMATION DU LOGEMENT

Le **RESERVANT** devra remettre au **RESERVATAIRE** au moment de la livraison, et dans la mesure où le permis de construire est postérieur au 1<sup>er</sup> janvier 2023, un carnet d'information du logement établi en conformité des dispositions des articles L 126-35-2 à L 126-35-11 et R 126-32 à R 126-34 du Code de la construction et de l'habitation. Le **RESERVATAIRE** devra par la suite tenir à jour ce carnet.

### FACULTE DE RETRACTATION

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BIEN** étant à usage d'habitation et l'**ACQUEREUR** étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter.

A cet effet, le présent acte avec ses annexes lui sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification, l'**ACQUEREUR** pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

A cet égard, le **VENDEUR** constitue pour son mandataire l'Office Notarial, 23 rue Jean Mermoz à MARSEILLE aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

Il est ici précisé à l'**ACQUEREUR** que :

- dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci sera considérée comme définitive.
- en vertu de l'article 642 du Code de procédure civile, le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant,
- en cas de pluralité d'acquéreurs, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement résolution des présentes.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, si aucun versement ne peut intervenir directement entre les parties pendant le délai de rétractation, l'alinéa deuxième dudit article dispose que :

*« Lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat de prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. »*

*Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation. »*

#### **NOTIFICATION PAR ENVOI ELECTRONIQUE**

L'**ACQUEREUR** donne son accord pour que la notification lui soit faite par lettre recommandée par courrier électronique, et ce conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil, à l'adresse suivante :

L'**ACQUEREUR** reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive de la boîte aux lettres électronique correspondant au courriel qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder.

Il s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif du compte lui permettant d'accéder à sa messagerie électronique.

Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par un **ACQUEREUR** au travers de sa messagerie électronique sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

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

#### **NEGOCIATION**

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

#### **DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE**

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **RESERVANT** déclare avoir porté à la connaissance du **RESERVATAIRE** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **RESERVANT** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du **RESERVATAIRE**.

Pareillement, le **RESERVATAIRE** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **RESERVANT** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux présentes, ainsi attesté par les parties.

#### **ENVOI ELECTRONIQUE**

Chacune des parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive de la boîte aux lettres électronique correspondant au courriel qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant à la messagerie électronique est autorisé, par elle, à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son adresse

en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de sa messagerie électronique sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR24.

Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret n° 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

### **DISJONCTION DES PIÈCES JOINTES**

Les parties conviennent que les pièces jointes au présent acte sous signature privée pourront y être disjointes afin d'être annexées à l'acte authentique de vente.

FAIT à

Le

Les présentes comprenant :

- dix-neuf pages
- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul