

CONTRAT DE RESERVATION
VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT
SECTEUR PROTEGE

I – CONDITIONS GENERALES

I. 1. CEDANT

La société ci-après plus amplement dénommée dans le paragraphe « DISPOSITIONS PARTICULIERES » en fin des présentes, représentée par la personne ci-après visée, domicilié pour les besoins des présentes au siège de la société qu'il représente, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa qualité de représentant l'égal de ladite société.

Agissant aux présentes en se CEDANT la faculté de se substituer toutes Sociétés.

I. 2. RESERVATAIRE(S) - CESSIONNAIRE

La ou les personnes physiques ou morales visées dans la partie « DISPOSITIONS PARTICULIERES » en fin des présentes.

I. 3. EXPOSE

Il est précisé par le CEDANT au RESERVATAIRE-CESSIONNAIRE qu'il a acquis les biens et droits immobiliers ci-après désigné en seconde partie des présentes, par acte reçu par Me EYROLLES Notaire associé à AIX EN PROVENCE le 7 Mai 2009, de Société dénommée **AZUR PROMOTEL SA**, Société anonyme à conseil d'administrations au capital de 3.000.000 EUR, dont le siège est à MARSEILLE (13014), 29, boulevard Gay Lussac, identifiée au SIREN sous le numéro 440 165 777 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE, elle même ayant acquis lesdits biens en l'état futur d'achèvement, par acte authentique du 30 Novembre 2007, de la société SCI MARSEILLE 8ème - 59 AVENUE ANDRE ZENATTI, Société civile de construction-vente au capital de 1000 EUR, dont le siège est à NEUILLY-SUR-SEINE (92200), 127 Avenue Charles de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 488279209 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE, dénommée « LE PROMOTEUR ».

Lesdits actes ont été conclus sous diverses charges et conditions dont notamment celles retranscrites aux présentes.

Cependant si le CEDANT renonçait pour quelques raisons que ce soient à la réalisation de l'opération il notifierait cette décision sans avoir besoin de la motiver au RESERVATAIRE-CESSIONNAIRE et le dépôt de garantie ci-dessous visé lui serait intégralement restitué ; les deux parties seraient alors ipso facto déliées de tout engagement sans que l'une ou l'autre ne puisse prétendre à aucune indemnité.

I. 4. CESSION

Le RESERVATAIRE-CESSIONNAIRE, ayant pris connaissance de la consistance du programme résultant du plan de masse, du plan des locaux ci-après désignés, de la notice descriptive sommaire, ainsi que du montant du prix, s'est déclaré intéressé pour l'acquisition des locaux désignés aux présentes et a demandé au CEDANT de lui réserver ce BIEN.

Le CEDANT cède, au RESERVATAIRE-CESSIONNAIRE, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière, au cessionnaire qui accepte, le contrat de vente en l'état futur d'achèvement conclu le 30 novembre 2007 visé en l'exposé qui précède (cédé au CEDANT aux termes de l'acte du 7 Mai 2009), afférent aux biens et droits immobiliers ci-après désignés, portant sur les biens immobiliers (et éventuellement mobiliers) ci-après désignés devant être édifiés ainsi qu'il a été dit aux présentes.

CONTRAT DE RESERVATION SECTEUR PROTEGE
--

Le RESERVATAIRE-CESSIONNAIRE déclare par les présentes accepter la faculté qui lui est conférée par la Société, de se porter acquéreur par préférence à tout autre, des biens et droits immobiliers ci-dessus désignés et décrits, moyennant les conditions de prix ci-après fixées.

Le RESERVATAIRE-CESSIONNAIRE déclare avoir pris connaissance des articles R 261.28 à R 261.31 du C.C.H. qui sont littéralement reproduits ci-après.

I. 5. OBJET DU CONTRAT – PROJET DE CONSTRUCTION

L'objet du contrat figure dans la partie « DISPOSITIONS PARTICULIERES » en fin des présentes.

Suivant l'autorisation d'urbanisme obtenue ou en cours d'instruction par les services compétents de la commune ci-après visée, ainsi qu'il sera dit ci-après le CEDANT projette d'édifier un ensemble immobilier désigné ci-après dans la partie « DISPOSITIONS PARTICULIERES » en fin des présentes.

Il est précisé ici que le CEDANT se réserve le droit de déposer une ou plusieurs demandes d'autorisation d'urbanisme Modificatives éventuelles, ayant trait à l'ensemble immobilier ci-dessous décrit, ce que le RESERVATAIRE-CESSIONNAIRE s'engage à accepter d'ores et déjà à la signature des présentes, à condition que la surface privative du lot qu'il réserve ce jour ne soit pas modifiée par le ou les autorisation d'urbanismes Modificatives.

I. 6. DESCRIPTION GENERALE.

D'une manière générale, la disposition, la nature, la qualité des matériaux que le CEDANT se propose d'employer pour les locaux objets du présent contrat, sont établies par une note technique sommaire et un plan ci-joint, sous réserve des aménagements qui seraient rendus nécessaires pour des raisons d'ordre technique ou administratif.

Les plans et documents comportant les indications relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques du projet, ainsi que le règlement de copropriété et l'état descriptif de division, ont été déposés aux rangs des minutes de l'Office Notarial de Maître MALAUZAT, Notaire à MARSEILLE.

CAHIER DES CHARGES - ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE « LE DOMAINE DU LARGE »
Aux termes d'un acte reçu par Maître MALAUZAT, notaire à MARSEILLE, le 26 novembre 2007, régulièrement publié, il a été établi un cahier des charges auquel sont demeurés annexés les statuts de l'association syndicale libre « LE DOMAINE DU LARGE ».

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE CO PROPRIETE
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 Gabriel MALAUZAT, Notaire à MARSEILLE, le 26 novembre 2007 dont une copie authentique a été régulièrement publiée.

I. 7. DELAI D'EXECUTION

Le PROMOTEUR s'est engagé aux termes de l'acte de VEFA à exécuter les travaux de telle sorte que l'Achèvement des Travaux s'inscrive dans le délai prévu visé dans la partie « DISPOSITIONS PARTICULIERES » en fin des présentes.

L'achèvement s'entend au sens de l'article R261-1 CCH dès lors que sont exécutés les ouvrages et installés les éléments d'équipement permettant une utilisation des biens réservés conforme à leur destination.

Le délai prévisionnel des travaux est donné sous réserve de cas de force majeure ou des causes usuelles de suspension de délai, tels que les intempéries, la grève (qu'elle soit générale, particulière au bâtiment ou spéciale à l'une des entreprises travaillant sur le chantier), le

CONTRAT DE RESERVATION SECTEUR PROTEGE

redressement ou la liquidation judiciaire de l'une des entreprises effectuant des travaux, les injonctions judiciaires ou administratives ayant pour conséquences la suspension ou l'arrêt des travaux, la dépollution du sol et du sous-sol les troubles résultant de mouvements séditieux ou accidents de chantier.

L'achèvement de l'ensemble des locaux composant le programme pouvant ne pas être simultané, le RESERVATAIRE-CESSIONNAIRE devra supporter les mouvements susceptibles de résulter de l'exécution des travaux d'achèvement et de parachèvement de l'immeuble.

I. 8. CONDITIONS SUSPENSIVES

Il est expressément convenu entre les parties qu'au titre des obligations du RESERVATAIRE-CESSIONNAIRE le présent contrat n'est soumis qu'aux conditions suspensives : de l'obtention du prêt du RESERVATAIRE-CESSIONNAIRE (si cette condition a été stipulée ci-dessus), de la purge des inscriptions existants à l'encontre du précédent propriétaire, le tout dans les délais qui seront déterminés aux présentes. Passée cette date et si les conditions suspensives ne sont pas réalisées le présent contrat sera automatiquement annulé, sans indemnités de part ni d'autre, et le dépôt de garantie intégralement restitué au RESERVATAIRE-CESSIONNAIRE dans le délai d'un mois.

I. 9. FORME DE LA VENTE

Le CEDANT cède ses droits qu'il détient à l'encontre du PROMOTEUR relativement à l'acte de Vente en l'état futur d'achèvement du 30 Novembre 2007. Aux termes de cet acte le PROMITEUR a vendu les fractions de l'immeuble sous la forme de vente en état futur d'achèvement, conformément aux dispositions de la loi 67.3 du 3 Janvier 1967 et des textes subséquents (Articles L 261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation). La date prévisionnelle d'achèvement, sous réserve de cas de force majeure ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison, est fixée dans la partie « DISPOSITIONS PARTICULIERES » en fin des présentes.

La cession est faite conformément aux dispositions de l'article 1601-4 du Code civil, lequel dispose que :

«La cession par l'acquéreur des droits qu'il tient d'une vente d'immeuble à construire substitue de plein droit le cessionnaire dans les obligations de l'acquéreur envers le vendeur.

Si la vente a été assortie d'un mandat, celui-ci se poursuit entre le vendeur et le cessionnaire.

Ces dispositions s'appliquent à toute mutation entre vifs, volontaire ou forcée, au à cause de mort ».

Le RESERVATAIRE-CESSIONNAIRE déclare être informé que par suite de l'acte authentique de cession, l'ensemble des stipulations du contrat de vente en l'état futur d'achèvement en date du 30 novembre 2007 régulièrement publié lui seront opposables, à l'exception du prix dont la ventilation n'a pas été faite aux termes dudit acte et qui résultera de l'acte authentique de cession qui sera réalisé avec procédure de purge aux frais du CEDANT. Sous cette réserve, et sous réserve de la purge des inscriptions grevant le bien du chef du précédent CEDANT, il déclare vouloir en respecter les obligations qui en résultaient pour le cédant, dénommé l'acquéreur audit contrat, au droit duquel il sera lors de la signature de l'acte authentique de cession, et vouloir bénéficier des droits qui y étaient conférés à l'acquéreur/cédant aux présentes.

I. 10. ASSURANCES CONSTRUCTION - GARANTIE ACHEVEMENT

ASSURANCE CONSTRUCTIONS

Conformément à la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978, le PROMOTEUR a souscrit auprès d'une compagnie habilitée une assurance "DOMMAGES-OUVRAGES" concernant l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les biens objets des présentes, ainsi qu'une assurance "Constructeur Non Réalisateur".

GARANTIE D'ACHEVEMENT

La garantie prévue par l'article R 261-17 du Code de la Construction et de l'Habitation (issu du décret n° 78.622 du 31 Mai 1978), est conférée sous la forme d'une caution bancaire délivrée par la société HSBC, société anonyme ayant son siège à PARIS (8^{ème}) 103 avenue des Champs Elysées, identifiée au SIREN, sous le numéro 775 670 284, et immatriculée au RCS PARIS, d'une caution solidaire d'achèvement.

Les justifications ont été déposées aux rangs des minutes de Me MALAUZAT, notaire à MARSEILLE, le 26 novembre 2007 au frais du PROMOTEUR.

I. 11. REALISATION DE LA VENTE

1 - Délai dans lequel l'offre d'achat devra être faite et communication

Le CEDANT invitera le RESERVATAIRE-CESSIONNAIRE à conclure, au moment choisi par lui ou le Notaire, la vente dans le délai indiqué dans la partie « DISPOSITIONS PARTICULIERES » en fin des présentes. Cette invitation sera faite sous la forme d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception et comprendra les éléments suivants :

- Indication du prix de vente,
- Copie du projet d'acte de vente et du Règlement de Copropriété,
- Indication, le cas échéant, des modifications de surface et d'équipement par rapport au descriptif et pièces susvisées.

2 - Délai de réalisation de la vente

Par le même courrier, le CEDANT ou son Notaire invitera le RESERVATAIRE-CESSIONNAIRE à acquérir les biens et droits immobiliers ci-dessus réservés, dans le délai d'un mois à compter de l'émission de ladite lettre. En raison d'un empêchement majeur dont il devra justifier, le RESERVATAIRE-CESSIONNAIRE pourra solliciter du CEDANT un report de date à laquelle il devra ratifier son acquisition.

Si la Société lui accorde ce report, le prix de vente des locaux se trouvera majoré d'une actualisation de 1% par mois, tout mois commencé étant dû.

3 - Conditions de la vente en cas de réalisation.

La vente sera réalisée avant achèvement des constructions, en conséquence, elle sera consentie notamment sous les charges et conditions suivantes :

La vente a eu lieu, aux termes de l'acte sus-visé, avec garantie des dimensions utiles des locaux à cinq pour cent près.

Les locaux ont été transférés libres de tous droits réels

Les locaux ont été vendus aux termes de l'acte sus-visé, dans l'état conforme aux plans et devis descriptifs de la construction, sous réserve des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter aux constructions, pour des raisons d'ordre technique ou administratif

Le PROMOTEUR s'est engagé aux termes de l'acte sus-visé en l'exposé, à terminer les travaux et, pour réaliser ce projet, a conservé la qualité de maître d'ouvrage. A cet effet, il a pouvoir irrévocable, de faire exécuter tous marchés de travaux, passer tous contrats de cour commune, de constitution de servitudes, d'héberges, effectuer toutes cessions de terrain nécessaires pour l'alignement, établir toute convention de voisinage, toutes acquisitions de mitoyenneté, droits de vue, sans que cette énumération soit limitative. Tous ces actes seront faits par le CEDANT à ses frais, risques et périls et n'entraîneront pas modification du prix de base susvisé.

Le PROMOTEUR est tenu à l'égard du RESERVATAIRE-CESSIONNAIRE en cas de réalisation, de la garantie des défauts des biens et droits immobiliers vendus, dans les termes des articles 1642-1, 1646-1, 1648-2, 1792, 1792-1, 1792-2, 1793-3 et 2270 du Code Civil. Il n'est tenu que des garanties dues par le vendeur d'immeuble à construire à l'exclusion de toutes autres et notamment il ne sera tenu à aucune autre obligation de garantie des vices au sens des articles 1641 et 1649 du Code Civil, si ce n'est que dans les limites et conditions fixées ci-dessus.

Le RESERVATAIRE-CESSIONNAIRE aura la jouissance des locaux à l'achèvement desdits biens et droits immobiliers et à la condition de s'être libéré de la totalité du prix de la vente. La date prévisionnelle fixée en seconde partie des présentes, est stipulée sous réserve de cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Il a été précisé aux termes dudit acte que s'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement des travaux

serait différée.

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 qui sera 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 afférentes à l'immeuble. Il supportera les taxes et droits de toutes natures exigibles pour le raccordement et branchement de l'immeuble aux différents réseaux publics ou étant donnés en concession.

I. 12. PENALITES DE RETARD

Le CEDANT précise que le prix de vente ci-dessus sera majoré de 1 % (UN POUR CENT) par mois de retard (tout mois commencé étant dû), dans les cas suivants :

- Si le délai de réalisation de la vente n'était pas respecté du fait du RESERVATAIRE.
- Si chaque fraction du prix n'était pas payée à l'échéance indiquée à la rubrique paiement du prix.

I. 13. CONSTITUTION D'UN DEPOT DE GARANTIE

Le cas échéant et selon ce qui sera indiqué dans la partie « DISPOSITIONS PARTICULIERS » en fin des présentes, à la garantie de la présente réservation, et en contrepartie de l'indisponibilité des fractions réservées au profit du réservataire-cessionnaire, celui-ci s'oblige à constituer aussitôt que les présentes auront été signées et qu'il aura en sa possession l'exemplaire lui revenant, le dépôt de la somme ci-dessus indiquée sous le titre de DEPOT DE GARANTIE, à un compte ouvert à son nom dans les livres du notaire chargé de l'opération mentionné ci-avant ou dans les comptes d'un organisme financier, cette somme versée n'étant pas productive d'intérêts.

Il demeure bien entendu que le détenteur n'encourra aucune responsabilité du fait de la mission séquestre amiable qui lui est ainsi confiée et qu'il pourra toujours s'opposer à toute demande de retrait qui ne lui apparaîtrait pas conforme au présent contrat ou aux lois en vigueur.

Si le RESERVATAIRE-CESSIONNAIRE use de son droit de rétractation dans le délai de 7 jours prévu aux présentes, le dépôt de garantie lui sera immédiatement restitué.

I. 14. SORT DU DEPOT DE GARANTIE EN CAS DE NON EXERCICE DE LA FACULTE DE RETRACTATION

1. En cas de réalisation de la cession, l'indisponibilité cessera et le montant du dépôt de garantie sera viré par le dépositaire directement au compte de la Société et pour servir au paiement du prix, sur ordre du Notaire désigné, chargé de recevoir l'acte de cession.
2. Au cas où le cédant n'offrirait pas la vente dans les délais fixés aux présentes, le montant du dépôt de garantie sera restitué par le dépositaire au RESERVATAIRE-CESSIONNAIRE, sur la demande de celui-ci.
3. Il en sera de même si, le cédant ayant fait connaître au réservataire-cessionnaire, avant l'expiration du délai ci-dessus, qu'il renonce à poursuivre l'opération, le réservataire-cessionnaire en justifie auprès du dépositaire.
4. Au cas où la vente serait offerte, et où le réservataire-cessionnaire renoncerait à acquérir, pour l'une des raisons énoncées au B-C-D-E de l'article R 261.31 ci-dessous reproduit du C.C.H., ouvrant droit au remboursement du dépôt, le réservataire-cessionnaire devra notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa demande motivée au CEDANT et au dépositaire, au plus tard dans un délai d'un mois à compter de l'offre de vente.

Le CEDANT devra, dans le délai de quinze jours après l'émission de la demande de remboursement, faire connaître au RESERVATAIRE-CESSIONNAIRE et au dépositaire, s'il accepte ou non cette demande et s'il reconnaît ou conteste le droit du RESERVATAIRE-

CONTRAT DE RESERVATION SECTEUR PROTEGE

CESSIONNAIRE au remboursement.

Si le CEDANT reconnaît le droit du RESERVATAIRE-CESSIONNAIRE, ou à défaut de contestation, la dépositaire devra rembourser au RESERVATAIRE-CESSIONNAIRE le dépôt de garantie, au plus tard dans le délai de trois mois de la demande du réservataire. En cas de contestation du CEDANT, l'indisponibilité ne cessera qu'après la décision de justice.

5. Au cas où la vente aurait été offerte, le RESERVATAIRE-CESSIONNAIRE renoncerait à acquérir, le montant du dépôt de garantie serait versé par la dépositaire au CEDANT, sur justification par celui-ci de l'envoi de la lettre d'offre, et si, dans le délai de quarante cinq jours à compter de l'envoi de l'offre, le dépositaire n'a pas reçu la demande de remboursement du RESERVATAIRE-CESSIONNAIRE faite conformément aux prévisions du paragraphe ci-dessus.

I. 15. PRET

Si le RESERVATAIRE-CESSIONNAIRE déclare avoir l'intention de solliciter un prêt, conformément aux indications portées en tête des présentes, et si, conformément à la loi ce prêt n'était pas obtenu pour un fait ne dépendant pas de la volonté du RESERVATAIRE-CESSIONNAIRE, dans un délai de QUARANTE CINQ JOURS à compter des présentes, les parties conviennent que la présente réservation est de ce fait annulée.

Le dépôt de garantie est alors débloqué en faveur du RESERVATAIRE-CESSIONNAIRE si les conditions suivantes ont toutes été strictement remplies :

1. Le RESERVATAIRE-CESSIONNAIRE prend dans les meilleurs délais contact avec son organisme prêteur et dépose un dossier complet de demande de prêt. Il fera parvenir au CEDANT, une attestation de dépôt de demande de prêt.
2. Le RESERVATAIRE-CESSIONNAIRE répond immédiatement à toute demande de renseignements de la part de l'organisme et fournit tous les documents supplémentaires qui lui sont réclamés.
3. Il autorise l'organisme prêteur à tenir la Société parfaitement au courant de son dossier de prêt.

Si ces conditions n'ont pas été respectées par le RESERVATAIRE-CESSIONNAIRE, et/ou si l'offre de prêt émise par l'organisme prêteur, bien que conforme à la demande de prêt qui aura été faite par le RESERVATAIRE-CESSIONNAIRE, n'était pas acceptée par ce dernier, le dépôt de garantie sera débloqué automatiquement en faveur du CEDANT à titre d'indemnité transactionnelle et forfaitaire.

I. 16. PRIX

Le prix stipulé dans la partie « DISPOSITIONS PARTICULIERES » en fin des présentes est FERME et DEFINITIF a été calculé en tenant compte du taux de TVA de 19,6 % actuellement applicable. Toutefois, il est bien précisé que si, avant la signature de l'acte authentique de vente, une augmentation ou une diminution de taux intervenait, le supplément ou la diminution de cette taxe serait applicable au prix TTC convenu.

Le prix ci-dessus convenu sera payé comptant le jour de la réitération des présentes par acte authentique, au moyen d'un CHEQUE DE BANQUE ou d'un virement SWIFT.

I. 17. PAIEMENT DU PRIX

Le prix ci-dessus sera payable de la façon suivante, observation étant ici faite que toutes les sommes énoncées sont toutes taxes comprises

- | | |
|------------------------------|---|
| • 25% (VINGT CINQ POUR CENT) | à la signature de l'acte authentique (sauf stade ultérieur) |
| • 5% (CINQ POUR CENT) | à l'achèvement des fondations. |
| • 9% (NEUF POUR CENT) | au démarrage du plancher bas rez-de-chaussée. |
| • 9 % (NEUF POUR CENT) | au démarrage du plancher bas du 2 ^{ème} étage. |
| • 9% (NEUF POUR CENT) | au démarrage du plancher bas du 4 ^{ème} étage. |
| • 5 % (CINQ POUR CENT) | à la mise hors d'eau. |
| • 9 % (NEUF POUR CENT) | au démarrage des menuiseries extérieures, |
| • 9 % (NEUF POUR CENT) | au démarrage des cloisons intérieures. |
| • 5 % (CINQ POUR CENT) | à l'achèvement du Bâtiment |
| • 15 % (QUINZE POUR CENT) | à la livraison. |

Ces fractions étant cumulables suivant l'avancement des travaux attesté par l'Architecte de l'opération.

I. 18. MODALITES DE PAIEMENT

Le prix sera payable comptant le jour de la signature de l'acte de cession, à concurrence de la fraction correspondant aux événements techniques ci-dessus prévus et intervenus avant la conclusion de la vente.

Pour le surplus, il sera payable par fractions, en fonction de l'échelonnement des travaux, tel qu'il est prévu ci-dessus.

I. 19. ELECTION DE DOMICILE / LITIGES

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile en l'étude du Notaire.

De convention expresse entre les parties, l'acte de vente des parties d'immeuble, objet des présentes, sera dressé et reçu par ledit Notaire. En cas de litige sur l'interprétation des présentes, les Tribunaux de MARSEILLE seront seuls compétents.

I. 20. DISPENSE D'ENREGISTREMENT

Le présent acte s'analysant comme une convention synallagmatique contenant à la charge du CEDANT l'engagement non pas de vendre l'immeuble mais celui de céder son droit au titre de l'acte de VEFA visé en l'exposé, à un acheteur, ne peut s'identifier à une promesse unilatérale de vente et n'est donc pas soumise à la formalité de l'enregistrement obligatoire. En conséquence l'enregistrement du présent contrat de réservation n'aura lieu que sur la réquisition expresse du RESERVATAIRE-CESSIONNAIRE et à ses frais.

I. 21. REMISE DE PIECES

Le RESERVATAIRE-CESSIONNAIRE reconnaît avoir reçu un exemplaire du présent contrat et ses pièces jointes visées dans la partie « DISPOSITIONS PARTICULIERES » en fin des présents.

I. 22. FRAIS.

Le CEDANT paiera les frais des présentes, de l'acte authentique et de ses suites y compris

CONTRAT DE RESERVATION SECTEUR PROTEGE

celui de toutes demandes de pièces d'état-civil cadastrale d'urbanisme, hypothécaire, et de toutes notifications exigées par la loi.

Le CEDANT reconnaît avoir été informé que les frais indiqués en seconde partie des présentes, le sont à titre prévisionnel, en fonction soit du taux d'enregistrement, soit de la T.V.A., des pourcentages pour le calcul des émoluments, des frais fixes, du régime de faveur pouvant être accordé au prêt et en fonction des garanties imposées par le prêteur, en vigueur à ce jour. En conséquence le CEDANT devra supporter toutes augmentations de frais entraînées par une modification desdits taux et pourcentages. Il déclare avoir été en outre informé que ceux-ci ont été précisés sauf à parfaire ou à diminuer en fonction du dossier définitif du RESERVATAIRE-CESSIONNAIRE ;

I. 23. NEGOCIATION

Selon ce qui est indiqué le cas échéant dans la partie intitulée « DISPOSITIONS PARTICULIERES » le RESERVATAIRE-CESSIONNAIRE reconnaît que la présente opération a été régularisée par l'intermédiaire de la société visée dans ladite partie à laquelle il reste seul redevable des honoraires résultant du mandat de vente régularisé antérieurement aux présentes.

Le RESERVATAIRE-CESSIONNAIRE s'oblige à régler le montant de cette commission dès le jour de la régularisation de l'acte de vente pouvant découler des présentes par acte authentique et donne à ce titre ordre irrévocable au notaire chargé de cette opération de régler le coût de cette commission.

A défaut d'indication d'une rémunération d'un intermédiaire dans les « DISPOSITIONS PARTICULIERES » tout intermédiaire éventuel sera rémunéré directement par le VENDEUR, à ses frais exclusifs.

I. 24. COMMUNICATIONS LEGALES

Reproduction des articles R.261.28 à R.261.31 du décret n° 78.622 du 31 Mai 1978.
Pour satisfaire aux obligations réglementaires, il est rappelé que les articles R.261.28 à R.261.31 sont les suivants :

ARTICLE R.261-28 :

Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder cinq pour cent du prix prévisionnel de vente, si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à deux pour cent si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans.

ARTICLE R.261-29 :

Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du RESERVATAIRE-CESSIONNAIRE dans une banque ou un établissement habilité à cet effet ou chez un Notaire. Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire.

ARTICLE R.261-30 :

Le CEDANT doit notifier au RESERVATAIRE-CESSIONNAIRE le projet d'acte de vente au moins un mois avant la date de signature de cet acte.

ARTICLE R.261-31 :

Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité au RESERVATAIRE-CESSIONNAIRE :

a/Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans un 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.

CONTRAT DE RESERVATION SECTEUR PROTEGE

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'équipements prévus au contrat préliminaire n'est pas 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 RESERVATAIRE-CESSIONNAIRE 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 de restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à compter de cette demande.

I. 25. FACULTES DE RETRACTATION

1°) Conformément à l'article L 271-1 et L 271-5 du code de la construction et de l'habitation, le RESERVATAIRE-CESSIONNAIRE aura la faculté de se rétracter et de renoncer au bénéfice du présent contrat dans les conditions prévues audit article ci-après littéralement retranscrit :

"Article L.271-1 : *Pour tout acte sous seing privé ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeuble à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept 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'un des actes mentionnés au premier alinéa est dressé en la forme authentique, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise d'un projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné au premier alinéa. En aucun cas, l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours."

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse."

"Article L.271-2 : *Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L 271-1 , nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location accession à la propriété immobilière.. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue."*

"Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour 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."

"Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de sept jours."

"Est puni de 200.000 francs (30.500 euros) d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus."

A cet effet, le présent acte lui sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou remis en mains propres contre décharge. Dans un délai de sept jours à compter du lendemain

CONTRAT DE RESERVATION SECTEUR PROTEGE

de la première présentation de la lettre de notification ou du lendemain de la remise en mains propres, le RESERVATAIRE-CESSIONNAIRE pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

A cet égard, le CEDANT constitue pour son mandataire l'intermédiaire ci-après visé, aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

Il est ici précisé à le RESERVATAIRE-CESSIONNAIRE que dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci sera considérée comme définitive.

Par ailleurs, et en cas de pluralité de RESERVATAIRE, la rétractation d'un seul entraînera caducité des présentes.

2°) Les présentes conventions sont, le cas échéant, soumises aux dispositions de la loi du 22 Décembre 1977 relative au démarchage à domicile (modifiée par la loi N° 89-421 du 23 Juin 1989). En conséquence les parties font aux présentes le **Rappel des dispositions des articles L.121-21, L.121-23 à L.121-27 du Code de la Consommation.**

Art. L.121-21 "Est soumis aux dispositions de la présente loi, quiconque pratique ou fait pratiquer le démarchage, au domicile d'une personne physique, à sa résidence ou à son lieu de travail, même à sa demande, afin de lui proposer l'achat, la vente, la location vente ou la location avec option d'achat de biens, ou la fourniture de services.

Est également soumis, aux dispositions de la présente loi, le démarchage dans les lieux non destinés à la commercialisation du bien ou du service proposé et notamment l'organisation par un commerçant ou à son profit de réunions ou d'excursions afin de réaliser les opérations définies à l'alinéa précédent.

Art. L.121-23 "Les opérations visées à l'article L.121-21 doivent faire l'objet d'un contrat dont un exemplaire doit être remis au client au moment de la conclusion de ce contrat et comporter, à peine de nullité, les mentions suivantes :

1° Nom du fournisseur et du démarcheur,

2° Adresse du fournisseur,

3° Adresse du lieu de conclusion du contrat,

4° Désignation précise de la nature et des caractéristiques des marchandises ou objets offerts ou des services proposés.

5° Conditions d'exécution du contrat, notamment les modalités et les délais de livraison des marchandises ou objets, ou d'exécution de la prestation de services,

6° Coût des travaux global à payer, modalités de paiement; en cas de vente à tempérament ou de vente à crédit, les formes exigées par la réglementation sur la vente à crédit, ainsi que le taux nominal de l'intérêt et le taux effectif global de l'intérêt déterminé dans les conditions prévues à l'article L.313-1.

7° Faculté de renonciation prévue à l'article L.121-25, ainsi que les conditions d'exercice de cette faculté et, de façon apparente, le texte intégral des articles L.121-23, L.121-24; L.121-25 et L.121-26.

Art. L.121-24 : "Le contrat visé à l'article L.121-23 doit comprendre un formulaire détachable destiné à faciliter l'exercice de la faculté de renonciation dans les conditions prévues à l'article L.121-25. Un décret pris en conseil d'état précisera les mentions devant figurer sur ce formulaire.

Ce contrat ne peut comporter aucune clause attributive de compétence.

Tous les exemplaires du contrat doivent être signés et datés de la main même du client.

Art. L.121-27 "A la suite d'un démarchage par téléphone ou par tous moyens techniques assimilables, le professionnel doit adresser au consommateur une confirmation de l'offre qu'il a faite. Le consommateur n'est engagé que par sa signature. Il bénéficie alors des dispositions prévues aux articles L.121-16 et L.121-19.

Art. L.121-25 "Dans les sept jours, jours fériés compris, à compter de la commande ou de l'engagement d'achat, le client a la faculté d'y renoncer par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception. Si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Toute clause du contrat par laquelle le client abandonne son droit de renoncer à sa commande,

CONTRAT DE RESERVATION SECTEUR PROTEGE

ou à son engagement d'achat, est nulle et non avenue.

Le présent article ne s'applique pas aux contrats conclus dans les conditions prévues à l'article L.121-27.

Art. L.121-26 "Avant l'expiration du délai de réflexion prévu à l'article L.121-25, nul ne peut exiger, ou obtenir du client, directement ou indirectement, à quelque titre, ni sous quelque forme que ce soit, une contrepartie quelconque, ni aucun engagement, ni effectuer quelque prestation de service de quelque nature que ce soit.

En conséquence le présent acte ouvre droit pour le L'ACQUEREUR à l'exercice de la faculté de rétractation prévu par les articles 1, 2, 2bis et 3 de ladite loi, retranscrit aux présentes.

Le bordereau d'annulation visé dans le texte de l'article L.121-24 dudit code, figure aux termes des présentes ce que les parties reconnaissent expressément.

I. 26. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES.

Demeure ci-joint l'état obligatoire au titre des risques naturels et technologiques.

Le CEDANT déclare que le BIEN objet des présentes :

- n'a pas subi, à sa connaissance, de catastrophes naturelles telles qu'inondations, glissements de terrains, sécheresses, tempêtes, sauf l'effet éventuel des arrêtés de catastrophes naturels visé à l'état des risques naturels et technologiques ci-joint,
- n'a subi, à sa connaissance, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle.

I. 27 AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent protocole d'accord exprime l'intégralité du prix convenu.

II. – DISPOSITIONS PARTICULIERES

II. 1 – CEDANT

Monsieur Ory COHEN, domicilié professionnellement à MARSEILLE, Bd de plombière, agissant pour le compte du PROPRIETAIRE.

II. 2 – RESERVATAIRE-CESSIONNAIRE

MONSIEUR (1)	MADAME (1)
NOM.....	NOM DE JEUNE FILLE.....
PRENOMS.....	PRENOMS.....
LIEU DE NAISSANCE.....	LIEU DE NAISSANCE.....
DATE DE NAISSANCE.....	DATE DE NAISSANCE.....
PROFESSION	PROFESSION

DOMICILE.....	
TELEPHONE.....	
MOBILE.....	
MAIL.....	
DATE DU MARIAGE LIEU DE MARIAGE	
REGIME MATRIMONIAL	
<i>OU TOUTE PERSONNE PHYSIQUE OU MORALE QU'IL LUI(LEUR) PLAIRA DE SE SUBSTITUER.</i>	

(1) JOINDRE COPIE DES CARTES D'IDENTITE ET DU LIVRET DE FAMILLE

CONTRAT DE RESERVATION
SECTEUR PROTEGE

II. 3. OBJET DU CONTRAT

Le (les) Lot(s) de copropriété ci-après dans un ensemble immobilier à édifier sur une parcelle de terrain ci-après désignée.

COMMUNE : MARSEILLE	CADASTRE : Section D, N° 251 pour 46a 36ca : Bâtiments F et G
PLAN DE VENTE n°	ETAGE.....
TYPE.....	SUPERFICIE HABITABLE.....
PARKING (S) n°.....	

Une quote-part de la propriété des parties communes de l'immeuble, déterminée ainsi qu'il est dit à l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965, sera attachée à l'appartement et à ses annexes ci-dessus désignés.

II. 4. DEPOT DE GARANTIE () OUI () NON (2)

Le RESERVATAIRE-CESSIONNAIRE dépose la somme de :

.....Euros (3)

soit un maximum de 5 % du prix. Cette somme devant être transférée sur un compte spécialement ouvert à cet effet.

Chèque n°	en date du
Tiré sur	

II. 5. REALISATION

Délai maximum de l'offre de vente :.....	10 Mois à compter de la signature des présentes.
Achèvement des Travaux :.....	Troisième trimestre 2010.

II. 6 PIECES JOINTES

SONT JOINTS :

- CONDITIONS GENERALES,
- ETAT DES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS.
- PLAN DE L'APPARTEMENT,
- NOTICE SOMMAIRE DESCRIPTIVE.

(2) METTRE UNE CROIX DANS LA BONNE REPONSE.

(3) SI OUI - CHEQUE A L'ORDRE DE LA SCP EYROLLES & ASSOCIES, NOTAIRES A AIX EN PROVENCE, 52, BOULEVARD DU ROI RENE

CONTRAT DE RESERVATION
SECTEUR PROTEGE

II. 7 PIECES A JOINDRE

A JOINDRE :

- COPIE DES CARTES D'IDENTITE ET LIVRET DE FAMILLE,
- LE CAS ECHEANT CHEQUE DE DEPOT DE GARANTIE.

II. 8. PRIX

**LA CESSION EST CONSENTIE TTC MOYENNANT
LE PRIX T.V.A INCLUSE (4).....€.**

Le prix stipulé FERME et DEFINITIF a été calculé en tenant compte du taux de TVA de 19,6 % actuellement applicable. Toutefois, il est bien précisé que si, avant la signature de l'acte authentique de vente, une augmentation ou une diminution de taux intervenait, le supplément ou la diminution de cette taxe serait applicable au prix TTC convenu.

Le prix ci-dessus convenu sera payé comptant le jour de la réitération des présentes par acte authentique, au moyen d'un CHEQUE DE BANQUE ou d'un virement SWIFT.

II. 9. PRET ENVISAGE () OUI () NON (5)

MONTANT.....€
DUREE MINIMUM.....
TAUX MAXIMUM (HORS ASSURANCE).....% L'AN
DATE LIMITE D'OBTENTION DU PRET (45 JOURS MAXIMUM)
BANQUE.....

MENTION MANUSCRITE (6)

A recopier de la main des acquéreurs : « Je soussigné(e) (nom et prénom), reconnais avoir été informé que si je recours à un ou plusieurs prêts autres que ceux éventuellement indiqués ci-dessus, je ne pourrai me prévaloir de la non obtention de ce ou ces prêts pour mettre fin aux présentes en application du statut protecteur des articles L. 312-1 et suivant du code de la consommation.

SIGNATURE(S)

- (4) VOIR GRILLE
- (5) METTRE UNE CROIX DANS LA BONNE REPONSE.
- (6) A N'UTILISER QUE SI LE OU LES PRETS NE COUVRENT PAS TOUT LE PRIX ET LES FRAIS.

II. 10 ANNULATION DE COMMANDE

ANNULATION DE COMMANDE Loi n° 72-1137 du 22 Décembre 1972
--

Si vous souhaitez
annuler votre
commande vous
pouvez utiliser le
bordereau
détachable ci-
contre.

- Compléter et signer ce formulaire :
- L'envoyer par Lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse suivante:

Nom de la société	
Adresse de la société	
Code postal et ville	

- L'expédier au plus tard le septième jour à partir du jour de la commande.

Je soussigné déclare annuler la commande ci-après :

Nature du service commandé	
Date de la commande	
Nom du client	
Adresse du client	

II. 11. DESTINATION.

La totalité de l'ensemble immobilier constituera : un ensemble immobilier à usage d'habitation.

FAIT EN DEUX EXEMPLAIRES ORIGINAUX sur SEIZE PAGES ;

LE RESERVANT	LE RESERVATAIRE
En son siège social	A
Le	Le

(7) VOIR GRILLE
