



## ARTICLE 1 - REFERENCE DE L'OPERATION DE CONSTRUCTION

Le RESERVANT est propriétaire du terrain d'assiette du programme objet du présent contrat, cadastré 859 Section C parcelles numéros 141, 142, 143, 144 et 145 pour une superficie de 23 953 m<sup>2</sup> situé au 16, rue Gaston Berger 13010 Marseille.

Un permis de construire a été obtenu le 23 décembre 2019 portant le numéro PC 013055 19 00685.

Cette autorisation administrative a fait l'objet de recours en annulation enregistrés au Tribunal Administratif de Marseille en date des 19 juin 2020, 24 août 2020 et 31 août 2020. Les ordonnances de désistement ont été émises les 21 septembre 2020, 29 septembre 2020 et 09 février 2021 par le Tribunal Administratif de Marseille. Ladite autorisation revêt, à ce jour, d'un caractère définitif.

Un permis de construire Modificatif n° PC013055 19 00685 M01 a été déposé le 25 juin 2020 et obtenu en date du 15 septembre 2020. Il concerne la réalisation de 152 logements en accession libre, 20 prix maîtrisés, 60 logements sociaux, 38 logements libres intermédiaires, 41 logements abordables contractualisés, des locaux commerciaux en rez-de-chaussée répartis sur 12 bâtiments du R+1 au R+8, le tout représentant une surface de plancher de 21 733 m<sup>2</sup>. Le projet dispose de 457 places de stationnements réparties intégralement en sous-sol. Ce permis de construire modificatif est définitif, purgé de tous recours et retraits.

Un permis de construire Modificatif n°PC013055 19 00685 M03 a été déposé le 06 avril 2021 et obtenu en date du 23 avril 2021. Ce permis de construire modificatif est définitif, purgé de tous recours et retraits.

Un permis de construire Modificatif n°PC013055 19 00685 M04 a été déposé le 06 mai 2022 et obtenu en date du 24 octobre 2022. Ce permis de construire modificatif est définitif, purgé de tous recours et retraits.

Un permis de construire Modificatif n°PC013055 19 00685 M05 a été déposé le 20 mars 2023 et obtenu en date du 27 juin 2023. Ce permis de construire modificatif est définitif, purgé de tous recours et retraits.

Le programme sera soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis et fait partie d'une ASL.

Le Réservant attire l'attention du réservataire de la nécessité d'informer des présentes, l'éventuel établissement bancaire et/ou de crédit, prêtant son concours au financement de l'acquisition.

L'acte de vente sera reçu par Maître Capucine FERAUD, Notaire à Marseille, dans un délai maximum de onze mois à compter de la signature du présent contrat.

## ARTICLE 2 – BENEFICE DE LA TVA REDUITE

**Depuis 2006, les logements neufs situés dans les zones ciblées par la politique de la Ville peuvent être acquis au taux réduit de TVA (5,5%) dès lors que certaines conditions sont remplies tenant :**

- à l'usage de résidence principale du logement (aucune condition de primo accédant)
- au niveau de ressources des réservataires (plafond PLS+11%)
- au lieu de situation de l'immeuble.

### 2.1. Déclarations du RESERVANT

L'article 278 sexies I- 11°bis du code général des impôts prévoit que la taxe sur la valeur ajoutée est perçue au taux réduit en ce qui concerne « Les livraisons d'immeubles et les travaux réalisés en application d'un contrat unique de construction de logements dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété à usage de résidence principale, destinés à des personnes physiques dont les ressources à la date de signature de l'avant-contrat ou du contrat préliminaire ou, à défaut, à la date du contrat de vente ou du contrat ayant pour objet la construction du logement ne dépassent pas les plafonds prévus à la première phrase du huitième alinéa de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et situés, à la date du dépôt de la demande de permis de construire, dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville définis à l'article 5 de la loi n° 2014-173 du

Paraphes

Le Réservant (Société)

Le(s) Réservataire(s) (Client(s))

Janvier 2022

## ANNEXE AUX CONDITIONS PARTICULIERES

21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine qui font l'objet d'un contrat de ville prévu à l'article 6 de la même loi ou entièrement situés, à la même date, à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers » (...).

Le RESERVANT déclare que le bâtiment de l'opération est entièrement situé dans la zone des 300 mètres du quartier prioritaire de la politique de la ville, dénommé « La Sauvagère » Le QPP 013035 est rattaché au contrat de ville 2015-2020 du Conseil de Territoire Marseille Provence.

Le RESERVANT précise que le prix de vente des logements bénéficiant de la TVA à taux réduit fait l'objet d'un plafonnement. Le plafond est fixé en euros HT par mètre carré de surface utile et en fonction de la localisation géographique du logement.

### Plafonds des prix 2023 (en € /m<sup>2</sup>)\*

|  | Zone A bis | Zone A | Zone B2 | Zone C |
|--|------------|--------|---------|--------|
| Valeurs plafond HT par m <sup>2</sup> de surface utile | 5502       | 4168   | 2914    | 2548   |

\*BOFIP 03/05/2023

## 2.2. Déclarations du RESERVATAIRE

Le RESERVATAIRE déclare remplir l'ensemble des conditions fixées au 11 bis du I de l'article 278 sexies du Code Général des Impôts pour bénéficier de la TVA à taux réduit de 5,5% sur le prix de vente des biens ci-dessus désignés, à savoir :

1. Il dispose de ressources n'excédant pas les plafonds de ressources prévus à l'arrêté du 29 juillet 1987, modifié par arrêté du 26 décembre 2019 savoir les plafonds PLS majorés de 11% (« revenu fiscal de référence » indiqué sur l'avis d'imposition en N-2)

A l'appui de sa (ses) déclaration(s), le réservataire doit fournir au réservant son avis d'imposition délivré l'année N-1 visant les ressources de l'année N-2.

Le réservataire reconnaît expressément être informé que les conditions de ressources sont appréciées à la date de conclusion du contrat de réservation, ou à défaut de l'acte de vente.

NB : **Au 1<sup>er</sup> janvier 2023**, les plafonds de ressources sont définis comme suit :

| Composition de la famille   | Paris et communes limitrophes | Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes | Autres régions |
|-----------------------------|-------------------------------|--|----------------|
| 1                           | 36314                         | 36314  | 31570          |
| 2                           | 54272                         | 54272  | 42160          |
| 3                           | 71144                         | 65238  | 50700          |
| 4                           | 84943                         | 78144  | 61208          |
| 5                           | 101062                        | 92507  | 72002          |
| 6                           | 113722                        | 104101   | 81149          |
| Par personne supplémentaire | 12673                         | 11598  | 9052           |

Source : BOFIP 03/05/2023

Des exceptions sont admises par l'administration fiscale prévues en article 4 de l'arrêté du 29 juillet 1987 et dans un rescrit du 7 juin 2018 en cas de baisse de revenus justifiés de plus de 10% (prise en compte du RFR N-1) – BOI-RES-000003-20180607.

2. Il destine ce bien à l'usage de sa résidence principale

Paraphes

Le Réservant (Société)

Le(s) Réservataire(s) (Client(s))

Janvier 2022

## ANNEXE AUX CONDITIONS PARTICULIERES

Par usage de résidence principale, il convient d'entendre un logement occupé au moins 8 mois par an, sauf en cas d'obligation de déplacement liée à l'activité professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, par l'acquéreur et les personnes composant le ménage occupant le logement et qui constitue leur résidence habituelle et effective. Cette condition exclut notamment du bénéfice du taux réduit les opérations portant sur un immeuble destiné à un usage locatif ou de résidence secondaire.

Le Réserveur réitérera cette déclaration lors de son acquisition, étant précisé que le Réserveur attire l'attention du Réserveur que le bénéfice de la TVA au taux réduit de 5,5% est conditionné à l'engagement du Réserveur d'occuper le logement à titre de résidence principale pendant 10 ans.

3. Lors de la signature de l'acte de vente, Le RESERVATAIRE devenu ACQUEREUR devra justifier qu'il satisfait, ainsi que les personnes destinées à occuper le logement, à la condition de ressources visée ci-avant et à attestera sur l'honneur qu'il destine les biens objets des présentes à sa résidence principale.

### 2.3. Remise en cause de l'avantage fiscal – tolérances

A défaut de respecter les conditions susvisées, le RESERVATAIRE, devenu acquéreur, sera tenu au paiement du complément de taxe due résultant de la différence entre le taux réduit et le taux normal de TVA en vigueur lors de ce(s) paiements, diminué d'un dixième par année de détention à compter de la première année. Le complément d'impôt sera dû en cas de revente du bien, peu importe le niveau de ressources des sous acquéreurs.

A titre d'information et si la vente se réalise, le bénéfice du taux réduit ne sera toutefois pas remis en cause dans les cas suivants, à savoir : décès, décès d'un descendant direct faisant partie du ménage, mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de 70km entre le nouveau lieu de travail et le logement en cause, chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à l'institution nationale publique mentionnée à l'article L5312-1 du Code du travail, délivrance d'une carte d'invalidité définie à l'article L243-3 du Code de l'action social et des familles, divorce ou dissolution d'un pacte civil de solidarité entre les cohabitants, mariage ou conclusion d'un pacte civil de solidarité à condition que le bien n'ait pas été acquis par les ou l'un des futurs époux ou partenaires dans le cadre d'une indivision, naissance d'un enfant et délivrance d'une carte d'invalidité définie à l'article L 241-3 du CASF à l'un des enfants à charge.

Fait à : \_\_\_\_\_

Le : \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ exemplaires originaux.

Le Réserveur (Société)

Le(s) Réserveur(s) (Client(s))

« Lu et approuvé, bon pour réservation »

Paraphes

Le Réserveur (Société)

Le(s) Réserveur(s) (Client(s))

Janvier 2022