



# SECONDE NATURE

## MARSEILLE (13010)

### ANNEXE AUX CONDITIONS PARTICULIERES DU CONTRAT DE RESERVATION

#### 1 – REFERENCES DE L'OPERATION DE CONSTRUCTION

##### **Nom du programme**

SECONDE NATURE

##### **Adresse du programme**

16, rue Gaston Berger  
13010 MARSEILLE

##### **Description du programme**

Le RESERVANT, la SCCV MARSEILLE GASTON BERGER, va réaliser un projet sur le terrain d'assiette situé au 16, rue Gaston Berger 13010 Marseille.

Le terrain d'assiette du programme objet du présent contrat est cadastré 859 Section C parcelles numéros 35, 94 et 53 pour une superficie de 4 662 m<sup>2</sup>.

Le RESERVANT projette de réaliser sur ce terrain un programme à usage d'habitation composé de 86 logements en accession libre répartis sur 1 seul bâtiment et 3 cages d'escalier, du RDC au R+8, de 141 places de stationnements réparties intégralement en sous-sol.

Un permis de construire portant le numéro PC 013055 19 00686P0 a été obtenu le 23 décembre 2019, en vue de réaliser une opération immobilière composée de logements collectifs en accession libre, de commerces et d'une crèche représentant une surface de plancher de 6 412m<sup>2</sup>.

La date prévisionnelle de livraison des appartements est prévue au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2025.

Architecte de l'opération: le réservant a confié la mission de maîtrise d'œuvre de conception à l'agence ARCHITECTES SINGULIERS.

L'acte de vente sera reçu par Maître Capucine FERAUD, Notaire à Marseille.

## 2 – VENTE DE LOGEMENTS A PRIX MAITRISES

### 2.1 – Engagement du RESERVANT

Le RESERVANT s'engage à vendre aux RESERVATAIRES remplissant les conditions d'éligibilité énoncées à l'article 2.2 ci-après des logements en accession au prix maîtrisé ci-dessous :

- 2.650 euros HT/m<sup>2</sup> de surface retenue, **1 place de stationnement incluse**.

Etant précisé que les logements à prix maîtrisés ne bénéficient que d'une seule place de stationnement.

Le RESERVANT précise que le prix de vente des logements à prix maîtrisé fait l'objet d'un plafonnement à 2 650 € HT/m<sup>2</sup> de surface de référence parking compris.

### 2.2 – Déclaration du RESERVATAIRE

Le RESERVATAIRE déclare remplir l'ensemble des conditions d'éligibilité, à savoir :

1. Être primo-accédant : il s'agit de personnes n'ayant pas été propriétaires depuis au moins deux ans, la notion de propriété recouvrant tous les biens immobiliers ou mobiliers (parts de société civile immobilière, propriété démembrée) quel qu'en soit l'usage.
2. Justifier d'un avis d'imposition, le revenu fiscal de référence ne dépassant pas le plafond des ressources PLS. Seront pris en compte les revenus fiscaux les plus favorables des années N-2 et N-1.

A l'appui de sa (ses) déclaration(s), le RESERVATAIRE doit fournir au RESERVANT ses avis d'impositions visant les ressources de l'année N-1 et N-2.

Le RESERVATAIRE 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 1er janvier 2022, les plafonds de ressources sont définis comme suit :*

<b>Catégorie de ménage</b>	
<b>1</b>	<b>27 481</b>
<b>2</b>	<b>36 700</b>
<b>3</b>	<b>44 134</b>
<b>4</b>	<b>53 281</b>
<b>5</b>	<b>62 678</b>
<b>6</b>	<b>70 639</b>
<b>Personne supplémentaire</b>	<b>+ 7 879</b>

3. Apport personnel ne dépassant pas 40% du montant de l'opération

### 2.3 – Engagements du RESERVATAIRE

Le RESERVATAIRE s'engage :

- à affecter le logement objet de l'acquisition à sa résidence principale (plus de huit mois par an) pour une durée minimale de cinq (5) ans à compter de la signature du procès-verbal de réception ou/et de l'entrée dans les lieux.
- à prendre possession du logement dans le mois suivant la signature du procès-verbal de livraison, étant précisé que la notion de résidence principale implique une occupation personnelle minimale de 8 mois par an. En conséquence, le logement acquis ne pourra, même partiellement être ni transformé en locaux commerciaux ou professionnels, ni affecté à la location meublée ou non, à la location saisonnière, ni utilisé comme une résidence secondaire, ni occupé à titre accessoire d'un contrat de travail. Durant cette période,

La Ville de Marseille pourra demander au RESERVATAIRE devenu ACQUEREUR toute justification de cette occupation.

Une interdiction d'aliéner s'impose au RESERVATAIRE pendant ledit délai.

A titre exceptionnel il pourra être dérogé à cette obligation quinquennale dans les cas suivants :

- Rupture de Pacs,
- Divorce
- Licenciement économique
- Mutation professionnelle du fait de l'employeur impliquant un trajet de plus de 50kms entre le lieu de travail et le logement acquis,
- Décision de justice passée en force jugée prononçant le surendettement du RESERVATAIRE devenu ACQUEREUR,
- Invalidité permanente et totale,
- Décès d'une personne composant le ménage.

Dans les cas dérogatoires décrits ci-dessus, les bénéficiaires devront indiquer et justifier par lettre recommandée avec accusé de réception le changement de la situation à la Ville de Marseille en vue de l'obtention d'un agrément pour la vente de son bien.

A défaut de respecter ces conditions, le RESERVATAIRE, devenu ACQUEREUR, sera tenu de respecter les conditions particulières à la construction de logements en accession à la propriété à coûts maîtrisés (dites clauses « anti spéculatives ») établies par la Ville de Marseille, dont une copie est demeurée ci-annexées.

Fait à : \_\_\_\_\_ Le \_\_\_\_\_ En \_\_\_\_\_ exemplaires

<b>LE RESERVANT</b>	<b>LE RESERVATAIRE</b>