

NOTICE D'INFORMATION PRECONTRACTUELLE

Art. L111-1 et R111-1 du code de la consommation

L'article L.111-1 du code de la consommation pose le principe d'une obligation d'information précontractuelle du consommateur par le professionnel. Ces dispositions sont d'ordre public, c'est-à-dire qu'il n'est pas possible d'y déroger contractuellement (Art. L.111-8).

Le code de la consommation fixe la liste des informations qui doivent être ainsi communiquées au consommateur, de manière lisible et compréhensible (Art. L.111-1 et R.111-1), avant la conclusion de tout contrat et qui peuvent être délivrées dans une notice remise au consommateur, par tout moyen.

Les informations requises sont les suivantes :

« 1° Les caractéristiques essentielles du bien ou du service, ainsi que celles du service numérique ou du contenu numérique, compte tenu de leur nature et du support de communication utilisé, et notamment les fonctionnalités, la compatibilité et l'interopérabilité du bien comportant des éléments numériques, du contenu numérique ou du service numérique, ainsi que l'existence de toute restriction d'installation de logiciel ;

2° Le prix ou tout autre avantage procuré au lieu ou en complément du paiement d'un prix en application des articles L. 112-1 à L. 112-4-1 ;

3° En l'absence d'exécution immédiate du contrat, la date ou le délai auquel le professionnel s'engage à délivrer le bien ou à exécuter le service ;

4° Les informations relatives à l'identité du professionnel, à ses coordonnées postales, téléphoniques et électroniques et à ses activités, pour autant qu'elles ne ressortent pas du contexte ;

5° L'existence et les modalités de mise en œuvre des garanties légales, notamment la garantie légale de conformité et la garantie légale des vices cachés, et des éventuelles garanties commerciales, ainsi que, le cas échéant, du service après-vente et les informations afférentes aux autres conditions contractuelles ;

6° La possibilité de recourir à un médiateur de la consommation dans les conditions prévues au titre Ier du livre VI.».

L'article R.111-1 précise les trois derniers points et prévoit que le professionnel communique au consommateur :

« 1° Son nom ou sa dénomination sociale, l'adresse géographique de son établissement et, si elle est différente, celle du siège social, son numéro de téléphone et son adresse électronique ;

2° Les modalités de paiement, de livraison et d'exécution du contrat ainsi que celles prévues par le professionnel pour le traitement des réclamations ;

3° S'il y a lieu, l'existence et les modalités d'exercice de la garantie légale de conformité mentionnée aux articles L. 217-4 à L. 217-13 et de celle des défauts de la chose vendue dans les conditions prévues aux articles 1641 à 1648 et 2232 du code civil ainsi que, le cas échéant, de la garantie commerciale et du service après-vente mentionnés respectivement aux articles L. 217-15 et L. 217-17 ;

4° S'il y a lieu, la durée du contrat ou, s'il s'agit d'un contrat à durée indéterminée ou à tacite reconduction, les conditions de sa résiliation ;

5° S'il y a lieu, toute interopérabilité pertinente du contenu numérique avec certains matériels ou logiciels dont le professionnel a ou devrait raisonnablement avoir connaissance ainsi que les fonctionnalités du contenu numérique, y compris les mesures de protection technique applicables ;

6° Les coordonnées du ou des médiateurs de la consommation compétents dont il relève en application de l'article L. 616-1. ».

**La notice d'information pré contractuelle est distincte du contrat de réservation.
Aussi, elle n'a pas la valeur d'un contrat de réservation, si ce dernier venait à être signé entre les parties. Elle ne saurait être assimilée à une option ou une offre.
Elle est remise à titre d'informations.**

NOTICE D'INFORMATION PRECONTRACTUELLE

Définitions

Le prospect est désigné consommateur pour les besoins des présentes.

Le consommateur est désigné RESERVATAIRE en cas de signature d'un contrat de réservation.

Le consommateur est désigné ACQUEREUR en cas de signature d'un acte de vente en état futur d'achèvement.

Le professionnel est désigné RESERVANT en cas de signature du contrat de réservation, il est désigné VENDEUR en cas de signature de l'acte de vente en état futur d'achèvement. Le professionnel est Maître d'ouvrage de l'opération de construction ci-dessous.

Identité du PROFESSIONNEL

La société **SCCV MARSEILLE GASTON BERGER**, Société Civile De Construction Vente au capital de **200 Euros**, dont le siège social est situé 155 rue Jean-Jacques Rousseau à ISSY LES MOULINEAUX (92130), enregistrée au SIREN **sous le numéro 843 490 343** et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE, représentée par son gérant, la société OGIC, société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 3.702.600,00 €, dont le siège social est situé 155 rue Jean-Jacques Rousseau à ISSY LES MOULINEAUX (92130), enregistrée au SIREN sous le numéro 382 621 134 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE, lui-même représenté par **Madame Anne-Charlotte GALMICHE** domiciliée professionnellement à **501 Avenue du Prado- CS 700034 - 13417 Marseille Cedex 08**.

Coordonnées téléphoniques et électroniques du professionnel : marketing@ogic.fr – 01 87 64 40 00

Description & Prix

Nom du Programme : **SECONDE NATURE**

Adresse du Programme : **16, rue Gaston Berger 13010 Marseille**

Description du programme : **Le terrain d'assiette du programme objet du présent contrat est cadastré 859 Section C parcelles numéros 31, 41, 42, et 107 pour une superficie de 23 953 m². 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 m². 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 retrait. 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. Il est définitif, purgé de tous recours et retrait. Un permis de construire Modification n°PC013055 19 00685 M04 a été déposé le 06/05/2022 et obtenu en date du 24 octobre 2022. Il est en cours de purge. 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. Le programme sera soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis et fait partie d'une ASL.**

Lots :

| Lot N° | Type | Surface habitable approximative | Surface annexe approximative | Prix TTC (en chiffres) |
|--|----------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------|
| Appartement / Maison | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> € |
| Parking | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> € |
| Box / Garage | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> € |
| Cave | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> € |
| Balcon <input type="radio"/> Terrasse <input type="radio"/> Loggia <input type="radio"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> € |
| Balcon <input type="radio"/> Terrasse <input type="radio"/> Loggia <input type="radio"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> € |
| Terrain <input type="radio"/> Jardin <input type="radio"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> € |
| | | | TOTAL | <input type="text"/> € |

La vente si elle se réalise aura lieu moyennant le prix TTC principal, ferme et définitif et non révisable de **(en lettres)** :

€

au taux de TVA de 20 % ou

NOTICE D'INFORMATION PRECONTRACTUELLE

Le prix est susceptible d'évoluer entre ce jour et la signature du contrat de réservation, si elle intervient.

Il est ici précisé que, sauf disposition législative contraire, toute nouvelle variation du taux de TVA, qui interviendrait postérieurement et préalablement à l'encaissement de la dernière des échéances, fera le profit ou la perte du consommateur.

Le prix de vente ne comprend pas les frais, droits et honoraires d'actes notariés, de publicité foncière et d'établissement du règlement de copropriété qui seront supportés par le consommateur lors de la signature de l'acte définitif, ainsi que le cas échéant, les frais se rapportant aux prêts sollicités par le consommateur.

Modalités de paiement

Le prix sera payable selon les modalités suivantes :

| STADE D'AVANCEMENT DES TRAVAUX | POURCENTAGE A CHAQUE STADE | EXIGIBLE EN CUMULE |
|--|----------------------------|--------------------|
| Dépôt de garantie | 5 % | 5 % |
| Déclaration d'ouverture du chantier (DROC) | 25 % | 30 % |
| Achèvement des fondations | 5 % | 35 % |
| Achèvement du plancher bas du 1er sous-sol | 10 % | 45 % |
| Achèvement du plancher bas du RDC | 10 % | 55 % |
| Achèvement du plancher bas du 2e étage | 10 % | 65 % |
| Mise hors d'eau | 5 % | 70 % |
| Achèvement des menuiseries extérieures | 10 % | 80 % |
| Achèvement des cloisonnements intérieurs | 10 % | 90 % |
| Achèvement des travaux | 5 % | 95 % |
| Remise des clés* | 5 % | 100 % |

* paiement uniquement par chèque de banque.

Délai prévisionnel et modalités de livraison du bien

Sous réserve de l'obtention des autorisations administratives requises, et sauf cas de force majeure et/ou toute cause légitime de suspension du délai d'achèvement et de livraison prévue contractuellement, le délai prévisionnel d'achèvement de l'immeuble dans lequel se situe le bien décrit ci-dessus, interviendra au plus tard le l'acquisition du terrain à été faite le 18 juin 2021.

La date de livraison du bien et les conditions dans lesquelles le consommateur pourra prendre possession de son bien seront précisées dans l'acte de vente. La date du procès-verbal de livraison constituera le point de départ de la garantie des vices apparents telle qu'elle est prévue à l'article 1642-1 du code civil, après paiement du prix et des travaux modificatifs, ou des éventuelles pénalités de retard. Quatre hypothèses pourront se présenter le jour de la prise de possession des lieux :

- Première hypothèse

L'ACQUEREUR constate l'achèvement des biens vendus, sans formuler aucune réserve. Il procède alors au règlement des sommes dues; les clés lui seront alors remises et il prend possession des lieux.

- Deuxième hypothèse

L'ACQUEREUR constate l'achèvement des biens vendus, mais en formulant des réserves. Il procède alors au règlement des sommes dues. Les clés lui seront alors remises et il prend possession des lieux. Il sera ensuite établi un procès-verbal de levée de réserves.

- Troisième hypothèse

L'ACQUEREUR refuse de constater l'achèvement des biens vendus, considérant que lesdits biens ne sont pas achevés. Aucun règlement n'intervient. Les clés ne lui sont pas remises et il ne prend pas possession des lieux. Un procès-verbal constatant le refus de constatation de cet achèvement et le refus de livraison est établi. Dans ce cas et à défaut d'accord entre les parties dans les dix (10) jours de ce procès-verbal sur les travaux dont la réalisation serait indispensable à l'achèvement, les parties, dans les dix (10) jours de la constatation de ce désaccord, désigneront un homme de l'art. Au cas où les parties ne se mettraient pas d'accord sur le choix de cet homme de l'art, il sera procédé à sa désignation par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire compétent, statuant par voie de référé, et ce, à la requête de la partie la plus diligente.

- Quatrième hypothèse :

Au cas où l'ACQUEREUR ne répondrait pas à la première convocation, il serait convoqué à nouveau par lettre recommandée avec accusé de réception. S'il n'est pas présent ou représenté à la date fixée par la seconde convocation, il serait réputé avoir reconnu de manière irrévocable l'achèvement des BIENS vendus, avoir pris possession des lieux en acceptant la livraison, et ce sans réserve, à cette seconde date. Le procès-verbal serait alors valablement établi par le VENDEUR seul.

Situation du bien au regard de l'état des risques

Compte tenu de l'information due par le vendeur à l'acquéreur d'un bien immobilier situé dans une ou plusieurs zones précisées par l'article R.125-23 du code de l'environnement, c'est-à-dire couverte par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques miniers ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon ou dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte, ou dans un secteur d'information des sols, le réservataire déclare que le réservant lui a remis concomitamment à la présente notice d'information précontractuelle, un état des risques, datant de moins de 6 mois, comprenant les mentions, informations, et documents exigés par l'article R.125-24 du Code de l'Environnement.

Etant enfin précisé que cet état des risques, le cas échéant actualisé en cas d'informations devenues obsolètes ou de dépassement du délai de 6 mois, sera par la suite annexé (i) au contrat de réservation et (ii) à l'acte authentique de vente en état futur d'achèvement.

Notification électronique et/ou Signature électronique (le cas échéant)

Le professionnel informe le consommateur qu'il envisage de recourir à la lettre recommandée électronique avec avis de réception.

A cet effet, le consommateur communique :

- Son nom :
- Son adresse mail :

Le consommateur reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive de compte email indiqué tant pour son accès et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants. Il déclare disposer des moyens techniques afin d'accéder aux courriers recommandés électroniques depuis un navigateur fiable. Il s'engage à communiquer tout changement d'adresse mail, à avoir suffisamment d'espace libre pour recevoir les notifications et à ne pas filtrer les notifications. Jusqu'à réception d'une notification, toute action effectuée par le consommateur au travers de son compte email sera réputé effectué par lui et relèvera de sa responsabilité. En cas de pluralité de consommateurs, les dispositions s'appliquent à chacun d'eux. Le tiers chargé de l'acheminement l'informerá par courriel qu'une lettre recommandée électronique va lui être envoyée et qu'il a la possibilité dans le délai de 15 jours à compter de l'envoi de cette information, de l'accepter ou de la refuser. Le consommateur reconnaît que le procédé est conforme à l'article L.100 du Code des postes et des télécommunications électroniques. Le consommateur aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de 10 jours calendaires à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant le contrat de réservation.

Traitement des réclamations

En cas de différend, le consommateur et le professionnel soumettront leurs différends à la juridiction compétente. Néanmoins, en vue de leur résolution amiable, le consommateur peut adresser toutes réclamations au professionnel.

Médiation de la consommation

Conformément au code de la consommation, le consommateur est informé qu'il pourra contacter le médiateur de la consommation :

Association MEDIMMOCONSO
1 Allée du Parc de Mesemena - Bât A - CS25222
44505 LA BAULE CEDEX

Mail : contact@medimmoconso.fr
Site internet : <https://medimmoconso.fr>

Rappel du dispositif BLOCTEL

Conformément à l'article L.223-1 du code de la consommation, le réservataire est informé qu'il dispose du droit de s'inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique auprès de Bloctel : <http://www.bloctel.gouv.fr/>.

Garanties légales

La garantie financière d'achèvement (GFA)

Fournie par une banque, un établissement financier, une entreprise d'assurance ou une société de caution mutuelle, au VENDEUR, la garantie financière d'achèvement vise à assurer à l'acquéreur l'achèvement de l'immeuble, en cas de défaillance financière du VENDEUR (caractérisée par une absence de disposition des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble), par le versement des sommes nécessaires à cet achèvement.

La garantie des vices et des défauts de conformité apparents

Le VENDEUR est tenu de la garantie des défauts de conformité et des vices de construction apparents. Toutefois, l'acquéreur ne pouvant voir le bien qu'il acquiert lors de la vente, la Loi lui accorde un délai de garantie d'un mois à compter de la prise de possession en cas d'apparition de vices et défauts de conformité pendant ce délai.

L'action en garantie des vices et non-conformités apparents doit être engagée dans un délai d'un an suivant l'expiration du délai d'un mois susvisé.

La garantie biennale

Le VENDEUR est tenu du bon fonctionnement des éléments d'équipement (dissociables) du bien vendu. Cette garantie court pendant un délai de deux ans à compter de sa réception.

La garantie décennale

Le VENDEUR est responsable des vices cachés. Lorsque ceux-ci portent atteinte à la solidité ou à la destination du logement et qu'ils surviennent dans un délai de 10 ans suivant la réception de l'immeuble, ils relèvent de la garantie décennale.

La garantie d'isolation phonique

En application de l'article L124-4 du Code de la construction et de l'habitation, le VENDEUR est tenu de la garantie d'isolation phonique, pendant un an à compter de la prise de possession.

Notice en date du adressée au consommateur le par email.

Annexe : Etat des risques