CONTRAT PRELIMINAIRE
A UN BAIL REEL SOLIDAIRE PRENEUR D'UN LOGEMENT

LOT N° _____

« EQUI'LIBRE » – NANTES

ACCESSION SOLIDAIRE

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Société Coopérative d'Intérêt Collectif à loyer modéré LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE-ATLANTIQUE, Société à capital variable, siège social sis Allée Jean Raulo 44 814 SAINT-HERBLAIN, immatriculée au RCS de NANTES sous le n° 869 800 359, représentée par Mickaël HARDOUIN en qualité de Directeur,

Ci-après désignée **« le RESERVANT »**
D'une part,

ET

RESERVATAIRE

Nom : _____

Nom de naissance : _____

Prénom : _____

Adresse : _____
_____

Adresse mail : _____

Tél. portable : _____

Profession : _____

Date et lieu de naissance :
_____
_____

CO-RESERVATAIRE

Nom : _____

Nom de naissance : _____

Prénom : _____

Adresse : _____
_____

Adresse mail : _____

Tél. portable : _____

Profession : _____

Date et lieu de naissance :
_____
_____

SITUATION FAMILIALE

☐ Célibataire(s) ☐ Concubinage ☐ Divorcé(s) le _____ ☐ En instance de divorce
☐ Marié(s) à : _____ Le : _____
☐ PACSé(s) au TGI de _____ le : _____
Régime matrimonial : _____ (obligatoire) Nbre enfants à charge : _____

Pour les personnes physiques, joindre obligatoirement la photocopie de la carte d'identité ou du passeport.

Ci-après désigné **« le RESERVATAIRE »**
D'autre part,

PREAMBULE

Les conditions d'accession à la propriété de ces logements revêtent, pour le réservant en sa qualité de Société HLM, un caractère social. Le protocole d'accord conclu le 28 mars 2002 entre la Fédération des coopératives HLM et le secrétariat d'Etat au logement prévoit que :

- les coopératives ne peuvent vendre des logements qu'à des ménages respectant les plafonds de ressources requis par les prêts PLI (Prêt Locatif Intermédiaire), et sous les plafonds PSLA dans le cadre des contrats de Location-Accession et BRS.

La loi du 10 septembre 1947, dans son article 3, prévoit quant à elle que « Les coopératives ne peuvent admettre les tiers non sociétaires à bénéficier de leurs services ».

Le réservataire devra à ce titre, se porter acquéreur d'une action, d'un montant de 16 €, dès la signature du présent contrat, par chèque libellé au nom de La Maison Familiale de Loire-Atlantique.

Le dispositif du bail réel solidaire, issu de l'ordonnance du 20 juillet 2016, repose sur un principe de création de droits réels immobiliers constitués dans le cadre d'un bail réel solidaire et qui confère à son titulaire un droit d'accession à la propriété du logement qui y est soumis.

Ce dispositif d'accession sociale à la propriété, sous plafonds de prix de cession des droits réels, est réservé à un profil d'acquéreur répondant à des conditions de ressources.

Ainsi, l'Organisme Foncier Solidaire se trouve propriétaire d'un immeuble grevé de droits réels immobiliers.

Ces droits réels conférés au maître d'ouvrage dans le cadre du Bail Réel Solidaire Opérateur sont eux-mêmes cédés en l'état futur d'achèvement au profit d'un preneur-utilisateur et lui donnent vocation à l'accession à la propriété de son logement.

Par ailleurs la société coopérative d'intérêt collectif par actions simplifiée à capital variable, dénommée **ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE** a été créée le 4 septembre 2019 et agréée en tant qu'**ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE (OFS)** suivant arrêté préfectoral N°2019/SGAR/DREAL/N°605 en date du 13 novembre 2019, en vue de faciliter dans le Département de la Loire-Atlantique le développement d'opérations d'accession à la propriété pour les ménages à revenus modestes.

L'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE a vocation à acquérir et gérer des terrains bâtis ou non en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs dans le cadre du dispositif du **BAIL REEL SOLIDAIRE (BRS),** tel qu'il résulte des articles L.255-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

La Société dénommée LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE ATLANTIQUE Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitation à loyer modéré, société à capital variable, dont le siège est à SAINT-HERBLAIN CEDEX (44814), allée Jean Raulo BP 90069, identifiée au SIREN sous le numéro 869800359 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES envisage de réaliser un ensemble immobilier d'une surface de plancher de 4.045 M², destiné à comprendre quarante-neuf (49) logements abordables relevant du

Bail Réel Solidaire, vingt-cinq (25) logements foyers ADOMA de type PLAI ainsi que 49 places de stationnement souterraines (dont vingt-neuf (29) places au sein de l'Ilot 8A et 20 places qui seront réalisées au sein de l'Ilot 8B), sur un terrain d'assiette situé à NANTES, ZAC CASERNE MELLINET, Volume n° 1 de la copropriété ILOTS 8A-8B-8C - Ilot 8A et dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « EQUI'LIBRE ».

Dans ce cadre, l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE, doit se porter acquéreur des droits à construire dépendant d'un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété et régi par les dispositions de la Loi du 10 juillet 1965 et correspondant aux logements éligibles au dispositif du bail réel solidaire.

L'OFS doit conclure en parallèle un **« BRS »** avec la société dénommée LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE ATLANTIQUE en vue de réaliser l'opération ci-dessus plus amplement décrite.

Aux termes de ce **« BRS »**, le MAITRE D'OUVRAGE, titulaire de droits réels immobiliers temporaires sur l'assiette foncière, s'engage(ra) à y construire le programme puis à céder les droits réels immobiliers donnant vocation à l'accession à la propriété des logements auprès des ménages en respectant les plafonds de prix de vente, conformément aux dispositions de l'article L255-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

A cet égard, il est ici rappelé les termes du nouvel article L.255-3 du Code de la construction et de l'habitation issu de la Loi 3DS du 21 février 2022 selon lequel :
« *Le bail réel solidaire peut être consenti à un opérateur qui, le cas échéant, construit ou réhabilite des logements et qui s'engage à vendre les droits réels immobiliers attachés à ces logements à des bénéficiaires répondant aux conditions de ressources fixées en application de l'article L. 255-2 et à un prix fixé en application du même article, ou à proposer la souscription de parts ou actions permettant la jouissance du bien par ces bénéficiaires, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 255-2.*
Dans le cas d'une vente, celle-ci se déroule dans les conditions et délais fixés aux articles L. 255-10-1, L. 255-11-1, L. 255-13 et L. 255-15.
La cession des droits réels immobiliers par l'opérateur à chaque preneur crée un lien direct et individuel entre l'organisme de foncier solidaire et chacun des preneurs et désolidarise les preneurs entre eux et chaque preneur de l'opérateur.
A l'issue de cette cession, le preneur est réputé être titulaire d'un bail réel solidaire portant sur son logement avec une date de prise d'effet au jour de la cession qui lui est propre. »

Etant précisé que la réalisation de ce programme au titre du bail réel solidaire, a fait l'objet d'un agrément de la part du conseil d'administration de l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE suivant délibération en date du 22/11/2021.

Le présent contrat de réservation soumis au régime de la vente en l'état futur d'achèvement tel que prévu aux articles L.261-1 et suivants du Code de la construction de l'Habitation, s'inscrit donc par ailleurs dans le dispositif dit de « BAIL REEL SOLIDAIRE ».

Par conséquent, le RESERVATAIRE régularisera un acte de cession des droits réels immobiliers donnant vocation à l'accession à la propriété de leur logement avec le RESERVANT avec intervention de l'OFS qui opérera automatiquement un transfert du Bail Réel Solidaire initial mais uniquement en ce qui concerne les droits liés au lot de copropriété acquis, conformément aux dispositions de l'article L.255-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Ainsi, lors de la cession des droits réels immobiliers en VEFA à chacun des accédant BRS, l'OFS interviendra à l'effet de constater le transfert des droits issus du BRS au profit de l'accédant du fait de ladite cession de droits réels immobiliers créant ainsi une nouvelle relative entre l'OFS et l'Accédant BRS.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

I – CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1.1 – OBJET DU CONTRAT

Dans le cadre du dispositif du bail réel solidaire, le Réservataire deviendra titulaire de droits réels immobiliers donnant accession à la propriété temporaire sur les lots objet des présentes :

En conséquence, le présent contrat vaut réservation des biens et droits immobiliers objet des présentes aux conditions précisées ci-dessous.

Le RESERVANT s'oblige vis à vis du RESERVATAIRE à lui réserver et à lui offrir par préférence à tous autres, les droits réels attachés aux locaux désignés aux CONDITIONS PARTICULIERES, envisagés en leur état futur d'achèvement, et ce, dans le cas où le RESERVANT réaliserait l'opération dans les conditions fixées par la loi 67-3 du 3 janvier 1967 relatives aux ventes d'immeubles à construire, et par les textes d'application de cette loi.

Le RESERVANT se réserve la faculté de ne pas donner suite à son projet, notamment pour le cas où l'une des garanties d'achèvement ou de remboursement ne pouvait être mise en place.
Dans cette hypothèse, il s'engage à en informer le RESERVATAIRE par écrit.

Le RESERVATAIRE déclare parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'ensemble immobilier que le RESERVANT se propose d'édifier.

PROJET DE CONSTRUCTION - DESCRIPTION GENERALE DU PROGRAMME

Le RESERVANT informe le RESERVATAIRE que l'opération immobilière sera composée de soixante-quatorze (74) logements, dont quarante-neuf (49) logements relevant du régime du Bail Réel Solidaire (BRS) sur un terrain d'assiette situé à NANTES, ZAC CASERNE DE MELLINET, Ilots 8A-8B-8C, Ilot 8A et dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « EQUI'LIBRE », tel que défini ci-après dans la notice descriptive annexée.

Ce projet a fait l'objet d'un permis de construire délivré par la mairie de NANTES, en date du 17 juin 2022 sous le numéro PC 44109 21 A0612.

Ce permis fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain ainsi qu'il a été constaté par procès-verbal de constat d'affichage établi par Maître Julien VAN GORKUM, Huissier de Justice à NANTES (44) 10 bis rue Sarrazin en date du 28 juin 2022.

ORGANISATION JURIDIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES PORTANT SUR LES LOTS 8A - 8B - 8C

Afin de permettre la réalisation de l'opération, il a été dressé le 6 juillet 2022 aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Marie LEROY, Notaire à NANTES, du chef de NANTES ME-

TROPOLE AMENAGEMENT, un état descriptif de division en volumes portant sur les lots 8A - 8B et 8C.

Etant ici précisé que les Biens objet des présentes dépendent du Volume 1 dudit état descriptif de division en volumes.

L'état descriptif de division en volumes sera notifié aux Réservataires avec le projet d'acte dont il est question ci-après.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE dans le VOLUME 1

Les biens et droits immobiliers, auxquels sont attachés les droits réels objet des présentes, seront placés sous le régime de la copropriété conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965.
L'état descriptif de division de cet ensemble immobilier et le règlement de copropriété seront notifiés aux réservataires avec le projet d'acte dont il est question ci-après.

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE PROPRIETAIRE

Les biens et droits immobiliers auxquels seront attachés les droits réels immobiliers objet du présent contrat dépendront en outre du périmètre de l'association syndicale libre dénommée « MELLINET ILOTS 8A-8B-8C-8D-8E ».

A cet égard, il est ci-après littéralement rapporté les clauses figurant au sein de l'acte authentique contenant statuts d'ASL reçu par Maître Jean-Marie LEROY, notaire à NANTES, le 6 juillet 2022.

" *Est membre de plein droit de ladite association syndicale tout propriétaire ou copropriétaire au sein des ilots 8A-8B-8C-8D et 8E, et, plus généralement, toute personne titulaire d'un droit de propriété, temporaire ou non, sur les biens et droits immobiliers situés dans le périmètre de l'association, ce dont l'ACQUEREUR déclare avoir pleinement connaissance.*

Cette association syndicale libre a pour objet, la gestion et l'entretien des équipements et espaces communs, à savoir :

- *Les cheminements (allées piétonnes, circulations, bordures) extérieures sur l'emprise des 5 ilots 8A-B-C-D-E,*
- *Les espaces verts (arbres, arbustes, aires engazonnées, haies, parterres au-devant des immeubles…) des 5 ilots 8A-B-C-D-E, y compris les jardins à jouissance privative*
- *Les compteurs généraux d'eau froide pour la consommation de l'Association,*
- *Le mobilier urbain des 5 ilots 8A-B-C-D-E,*
- *Les aires de jeux des 5 ilots 8A-B-C-D-E,*
- *L'éclairage (candélabre, plot, …) et le tableau électrique,*

Les clôtures et portillons piétons d'accès au jardin."

Le Réservataire reconnaît être informé qu'il sera membre de plein droit, par l'effet de la signature de l'acte contenant Cession de Droits Réels Immobiliers, membre de l'Association Syndicale Libre « MELLINET ILOTS 8A - 8B - 8C - 8D - 8E ». Par la signature dudit acte, il s'obligera, à compter de la mise à disposition à respecter les statuts de l'ASL sans réserve. Il déclare savoir qu'il devra supporter sa quote-part dans les charges à compter de la date à laquelle le Réservant lui aura notifié que les locaux vendus sont mis à sa disposition. Le réservataire s'obligera également, à compter de la date de mise à disposition définie selon les hypothèses ci-dessus, à respecter l'état descriptif de division – règlement de copropriété et à acquitter les contributions et charges de toute nature afférentes aux locaux lui appartenant.

Compte tenu de ce qui précède, le Réservataire sera tenu d'exécuter, en tant qu'elles s'appliquent au bien vendu, les différentes charges, conditions et stipulations contenues dans le règlement de copropriété et les statuts de l'Association Syndicale Libre.

FOISONNEMENT DES STATIONNEMENTS

L'ensemble immobilier s'inscrit dans une démarche de foisonnement des emplacements de parking.
A ce titre, les emplacements de parkings seront cédés en plein propriété à un propriétaire et seront grevés d'un droit réel de jouissance spéciale (DRJS) au profit du syndicat des copropriétaires pour une durée de 50 ans, à compter de leur achèvement.
Un contrat pourra être signé avec un gestionnaire de parking avec pour objectif la gestion complète du contrôle d'accès et de la mutualisation, l'entretien courant du parking restant à la charge du syndic.
Les copropriétaires, en adhérant par leur acquisition audit syndicat, souscrivent délibérément et en toute connaissance de cause à cette destination particulière des emplacements de stationnement pendant une durée de 50 ans à compter de leur achèvement et s'engagent à la respecter.
Les emplacements de stationnement seront grevés, pour une durée de 50 ans à compter de l'achèvement du parc de stationnement, d'un droit réel de jouissance spéciale conféré au syndicat des copropriétaires qui permettra à ce dernier d'exploiter lesdits emplacements de stationnement lorsque ceux-ci ne seront pas utilisés par leurs propriétaires ou ayants-droits.
En conséquence de droit réel de jouissance spécial grevant chaque emplacement de stationnement, les propriétaires d'un emplacement de stationnement, ou leurs ayants-droits, :

- Acceptent de ne pas nécessairement se stationner sur le stationnement dont ils sont propriétaires mais sur n'importe quel emplacement libre,
- Acceptent de laisser se stationner sur le stationnement dont ils sont propriétaires tout utilisateur dûment habilité par le syndicat des copropriétaires ou son sous-traitant qui exploitera le surbooking du parc de stationnement,
- Ne pourront stationner que le nombre de véhicules correspondant au nombre de places qu'ils possèdent, sauf à souscrire auprès de l'exploitant de parking.

Ainsi, le Réservant constituera et cèdera en VEFA les Droits Réels à Jouissance Spéciale relatifs aux parkings réalisés sous sa maitrise d'ouvrage au profit du syndicat des copropriétaires.

A cet égard, le Réservant déclare réaliser 49 places de stationnement (dont vingt-neuf (29) places de stationnement au sein de l'Ilot 8A et 20 places qui seront réalisées au sein de l'Ilot 8B).

Le RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance de ces dispositions.

DISPOSITIONS PARTICULIERES PROPRES AU BAIL REEL SOLIDAIRE UTILISATEUR

DESTINATION – AGREMENT DE L'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE

Ce programme a pour finalité de permettre d'accéder à la propriété à des ménages :
- dont les revenus ne dépassent pas un certain plafond de ressources fixé par l'article L255-2 du CCH (plafonds de ressources PSLA),

- s'engageant à occuper le logement à titre de résidence principale et à s'acquitter d'une redevance,

Dans ce cadre, le RÉSERVATAIRE déclare que son revenu fiscal de référence, s'élève à :
- au titre de l'année N-1 : …… Euros,
- au titre de l'année N-2 : …… Euros,

Le tout conformément à l'avis d'imposition joint aux présentes. (Annexe)
Pour le cas où le Réservataire ne serait pas en capacité de présenter l'avis de revenus N-1, il s'engage alors à remettre l'ensemble des justificatifs des revenus de l'année précédente afin de permettre le contrôle de son éligibilité au dispositif.

Le RESERVANT s'engage à déposer la demande d'agrément pour le compte du RESERVATAIRE auprès de l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE, conformément aux dispositions du règlement intérieur de l'OFS.
L'OFS disposera, conformément à l'article L255-11-1 du CCH, d'un délai de deux (2) mois à compter de la transmission de l'entier dossier (contrats de réservation et justificatifs de l'éligibilité du Réservataire), pour délivrer son agrément.

RESIDENCE PRINCIPALE DU RESERVATAIRE

Usage d'habitation principale

Le RESERVATAIRE s'engage à occuper personnellement le logement et à l'affecter à usage de résidence principale.

A cette fin, il sera demandé aux Utilisateurs de justifier de la qualité de résidence principale du bien en remettant annuellement la copie de la taxe d'habitation ou de tout autre document susceptible de justifier de cette résidence principale (notamment assurance propriétaire occupant, et / ou la copie de l'avis d'imposition sur lequel figure le lieu de résidence principale) ainsi qu'une attestation sur l'honneur, le 1er janvier de chaque année, directement à l'OFS et en tout état de cause à première demande de l'OFS.

Absence de possibilité de louer les biens
Conformément aux dispositions de l'article L255-2 du code de la construction et de l'habitation, l'attention du RESERVATAIRE est attirée sur l'interdiction qui lui est faite de louer le logement, sauf location de courte durée ne remettant pas en cause la qualité de résidence principale du logement, soit dans la limite de cent-vingt (120) jours par an.

Ainsi, selon le règlement relatif aux autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation applicable sur le territoire de la Ville de NANTES édicté par NANTES METROPOLE, suivant délibération n°2018-77 du Conseil Métropolitain du 22 juin 2018, *« Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, la mise en location sous forme de meublé de tourisme, dans la limite de 120 jours par an, n'est pas soumise à autorisation préalable de changement d'usage ».*
Le cas échéant, le RESERVATAIRE s'engage à respecter l'ensemble des dispositions réglementaires applicables et notamment à procéder à toutes les déclarations préalables.

Activités accessoires autorisées

Aucune activité accessoire en dehors de la domiciliation d'entreprises telle que prévue par l'article L.123-10 du code de commerce et les activités professionnelles à domicile (type garde d'enfants) ne pourra être exercée dans l'Immeuble, sous réserve de dispositions particulières pouvant figurer au sein du règlement de copropriété le cas échéant.

Conformément à l'article L.255-7 du Code de la construction et de l'habitation, tout changement d'activité ou d'affectation du bien objet du bail réel solidaire devra être subordonné à l'accord de l'OFS.

TRANSFERT DES DROITS REELS

Le RESERVATAIRE deviendra, par l'effet de la signature de l'acte contenant vente en l'état futur d'achèvement, titulaire des droits réels immobiliers sur les biens objet des présentes au fur et à mesure de l'exécution des ouvrages.

REGIME DU BRS

De manière générale, il convient de se conformer aux dispositions des articles L.255-1 et suivants du Code de la Construction et d'Habitation ainsi qu'aux dispositions spécifiques du règlement de fonctionnement de l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE validé par le Conseil d'Administration en date du 23 mai 2022, dont les dispositions essentielles sont ci-après littéralement reprises.

Caractéristiques du BRS (droits et obligations du Preneur)

Conformément aux dispositions de l'article L.255-10-1 du Code de la Construction et de l'Habitation :

« Pour tout projet de vente des droits réels afférents au bien objet du bail réel solidaire au titre de l'article L. 255-3, l'avant-contrat mentionne expressément le caractère indissociable du contrat avec le bail réel solidaire signé avec l'organisme de foncier solidaire ainsi que le caractère temporaire du droit réel, la nouvelle durée du bail réel solidaire si l'organisme foncier solidaire agrée la transmission des droits réels, les conditions de délivrance de cet agrément par l'organisme de foncier solidaire, les modalités de calcul du prix de vente ou de la valeur donnée, telles que prévues au bail.

L'opérateur informe l'organisme de foncier solidaire de tout avant-contrat conclu dans les trente jours qui suivent sa signature. Il joint à sa demande l'avant-contrat et les pièces permettant d'établir l'éligibilité de l'acquéreur. »

Conformément aux dispositions de l'article L. 255-3 du Code de la construction et de l'habitation :

« *Le bail réel solidaire peut être consenti à un opérateur qui, le cas échéant, construit ou réhabilite des logements et qui s'engage à vendre les droits réels immobiliers attachés à ces logements à des bénéficiaires répondant aux conditions de ressources fixées en application de l'article L. 255-2 et à un prix fixé en application du même article, ou à proposer la souscription de parts ou actions permettant la jouissance du bien par ces bénéficiaires, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 255-2.*

Dans le cas d'une vente, celle-ci se déroule dans les conditions et délais fixés aux articles L. 255-10-1, L. 255-11-1, L. 255-13 et L. 255-15.

La cession des droits réels immobiliers par l'opérateur à chaque preneur crée un lien direct et individuel entre l'organisme de foncier solidaire et chacun des preneurs et désolidarise les preneurs entre eux et chaque preneur de l'opérateur.

A l'issue de cette cession, le preneur est réputé être titulaire d'un bail réel solidaire portant sur son logement avec une date de prise d'effet au jour de la cession qui lui est propre. »

En conséquence :

- Le RESERVATAIRE prend acte du caractère indissociable de la VEFA emportant cession de droits réels immobiliers à régulariser et du BRS conclu initialement entre l'OFS et le maître d'ouvrage aux droits duquel il viendra dès la signature de l'acte de cession droits réels immobiliers en application de l'article L.255-3 du Code de la construction et de l'habitation.

- Le RESERVATAIRE prend acte du caractère temporaire des droits réels conférés au titre du BRS, **ledit BRS étant conclu pour une durée de quatre-vingt (80) années à compter de la date de régularisation du bail réel solidaire Utilisateur et ne pourra faire l'objet d'une tacite reconduction.**

- Le RESERVATAIRE prend acte que toute cession ou donation des droits réels qu'il détient du BRS sera soumise aux conditions fixées par les dispositions de l'article L255-10 du Code de la Construction et de l'Habitation. Il est notamment informé que le cessionnaire ou donataire devra avoir reçu l'agrément préalable de l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE. Dans cette hypothèse, la durée du BRS se trouvera de plein droit prorogée afin de permettre au nouveau preneur de bénéficier d'un droit réel d'une durée égale à celle prévue dans le contrat initial, soit quatre-vingt (80) années.

- Le RESERVATAIRE prend acte que la délivrance de l'agrément sera soumise aux dispositions de l'article L255-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Le RESERVATAIRE prend acte des modalités de calcul du prix de vente ou de la valeur donnée, telles que prévues au bail, ci-dessous plus amplement détaillées.

Dispositif de revente
Conformément aux dispositions des articles L255-10 et 11 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, le RESERVATAIRE pourra revendre son logement à un acquéreur de second rang éligible au dispositif du BRS et agréé par l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE.
La cession du logement prendra la forme d'une cession des droits réels attachés aux biens et droits immobiliers objet de la vente en l'état futur d'achèvement et du BRS et le cessionnaire sera tenu à travers cet acte de cession, au même titre que tous les cessionnaires successifs, de s'engager envers l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE à l'exécution de toutes les conditions du BRS.

Conformément aux dispositions du second alinéa de l'article L.255-11 du Code de la Construction et de l'Habitation : « *L'organisme de foncier solidaire dispose d'un délai de deux mois à compter de la date de transmission de l'offre préalable de cession ou de donation pour délivrer son agrément. Celui-ci est fondé sur la vérification du respect des conditions d'éligibilité de l'acquéreur ou du donataire à la conclusion d'un bail réel solidaire définies à l'article L. 255-2, L. 255-3 ou L. 255-4, de la conformité de l'offre préalable de cession ou de donation avec le bail en vigueur, notamment du respect des stipulations concernant les modalités de calcul du prix de vente ou de l'évaluation des droits réels appartenant au vendeur ou au donateur, et, le cas échéant, de la validité du plan de financement de l'acquisition* ».

Il ressort de l'article 9 du Règlement de l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE, ce qui suit littéralement rapporter :
« Le propriétaire d'un logement en BRS peut revendre son logement sous réserve de l'agrément du cessionnaire par l'OFS.
Cet agrément est exclusivement conditionné :
- Au contrôle que le cessionnaire entre dans les critères d'attribution d'un logement faisant l'objet d'un BRS, résultant des dispositions de l'article L.255-2 du CCH, et aux règles fixées, le cas échéant, par la collectivité dans le cadre de l'attribution de ses aides.
- Au contrôle que le prix de vente est au plus égal à un prix plafond déterminé ci-après.
Le cessionnaire agréé conclut avec Atlantique Accession Solidaire un BRS identique à celui conclu avec le propriétaire cédant.
Le prix plafond de cession d'un logement attaché à un BRS conclu avec l'OFS est égal au prix de la première vente dudit logement (hors frais d'acte), actualisé par application de

la variation de l'Indice de Référence des Loyers, (IRL), l'indice de révision étant le dernier publié au jour de l'émission de l'offre visée par l'article L. 255-10 CCH, et auquel peuvent s'ajouter les travaux réalisés par le vendeur entre l'acquisition et la cession dans les limites ci-dessous.
L'indice de base sera le dernier Indice de Référence des Loyers tel qu'établi par l'INSEE et correspondant au dernier indice connu à la date de la signature de l'acte de vente à l'Utilisateur.
Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation de la redevance cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.
Prix maximum de revente = (prix d'achat initial x variation IRL) + travaux
Peuvent être pris en compte dans les travaux, sur présentation de justificatifs au nom du preneur :

- Factures d'éléments d'équipement incorporés au logement et qui y resteront après la vente (cuisine équipée, placards aménagés par exemple)

- Factures nominatives de travaux réalisés dans le logement comportant fourniture et pose.

- Ces 2 types de factures seront prise en compte sous réserve qu'elles datent de moins de 10 ans, et dans la limite d'un montant total cumulé de 6 000 € TTC.

Les dispositions du présent article devront figurer dans les documents de vente établis par les opérateurs assurant la commercialisation des logements en BRS ainsi que dans l'acte contenant cession de droits réels immobiliers et dans le Bail Réel Solidaire. »

Garantie de rachat par l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE
Conformément aux dispositions de l'article 12 du règlement de fonctionnement de l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE, il est ici précisé que pour le cas où le titulaire d'un BRS qui souhaite vendre son logement n'a pas trouvé un acquéreur répondant aux critères d'éligibilité du BRS dans un délai de six (6) mois suivant sa mise en vente (la date de la mise en vente étant celle de la conclusion d'un mandat de commercialisation spécifiant les conditions de cession dans le cadre du BRS), il pourra saisir l'OFS qui disposera alors d'un délai de six (6) mois pour trouver un acquéreur répondant aux critères du BRS.

A défaut d'avoir présenté un preneur au vendeur dans le délai de six (6) mois, l'OFS sera tenu d'acquérir le logement.
L'acte de vente sera signé devant le Notaire désigné par l'OFS.

Le prix de rachat du logement par l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE est encadré de la façon suivante :

- Pendant les cinq (5) premières années après l'acte de vente du logement, le montant est fixé à hauteur de 90% de la valeur initiale d'acquisition (hors frais d'acte) indexée sur l'Indice de Référence des Loyers publié trimestriellement par l'INSEE.
- A partir de la sixième (6) année, ce montant est minoré de 2% de la valeur initiale du bien immobilier par année écoulée.
- La décote totale est plafonnée à 20% de la valeur initiale du bien.
- Le cas échéant, la valeur initiale peut être majorée des travaux réalisés (dans les conditions visées à l'article 9 ci-dessus rappelé et minorée des dégradations.

Dispositif de sécurisation de l'acquisition
Conformément aux dispositions de l'article 10 du règlement de fonctionnement de l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE, l'opérateur membre de l'OFS qui assure la commercialisation d'un logement faisant l'objet d'un BRS, apporte à l'acquéreur signataire du contrat de VEFA emportant cession des droits réels sur le logement les garanties de rachat

et de relogement dans les conditions mentionnés à l'article R.443-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, pour une durée de quinze (15) ans, directement ou via sa société-mère ou sa filiale.

Ainsi, afin de garantir au RÉSERVATAIRE la pérennité de son acquisition, le RÉSERVANT, en sa qualité d'organisme hlm, fait habituellement bénéficier ses acquéreurs d'un dispositif dit de « sécurisation » de son acquisition, à travers deux (2) niveaux de garanties, prévues à l'article R.443-2 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- la garantie de rachat de l'acquisition, qui assure la possibilité au RÉSERVATAIRE de revendre son bien à un montant minimal garanti,
- la garantie d'un relogement dans le parc locatif social du RESERVANT ou d'un autre organisme hlm, en cas de revente forcée du logement : Cette garantie de relogement est maintenue dans le dispositif du BRS : le RESERVANT apportera au RESERVATAIRE une garantie de relogement dans les conditions prévues au IV de l'article R443-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

En outre, le RESERVANT déclare ne pas avoir souscrit une assurance revente prenant en charge l'éventuelle perte financière subie par le ménage en cas de revente obligée dans les dix (10) ans de l'acquisition.

Résiliation du BRS (en ce qui concerne les droits et obligations du Preneur)

La résiliation du BRS intervient de plein droit selon différentes hypothèses définies par les articles L.255-7, L.225-8 et L.255-14 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- En cas de sinistre emportant destruction du bien,
- En cas de manquement par le preneur à l'exécution de ses obligations contractuelles, notamment en cas de défaut de paiement de la redevance,
- En cas du décès du titulaire du BRS : hormis la situation du conjoint survivant ou du partenaire de pacte civil de solidarité, l'ayant droit ne remplissant pas les conditions d'éligibilité et n'ayant pu trouver, dans le délai de douze mois à compter du décès, un acquéreur éligible et agréé par l'OFS,

Par ailleurs, le BRS peut être résilié conventionnellement conformément aux dispositions de l'article L.255-13 du Code de la Construction et de l'Habitation, pour le cas où l'OFS n'est pas en mesure de proposer un acquéreur dans les six mois suivant la demande du cédant ou en cas de refus d'agrément lors d'une donation des droits réels immobiliers.

En cas de résiliation du BRS, le preneur est indemnisé de la valeur de ses droits réels, dans les conditions prévues par le bail et définies au titre de l'article 12 du Règlement de fonctionnement de l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE, à savoir :

- *Pendant les 5 premières années après l'acte de vente du logement, le montant est fixé à hauteur de 90% de la valeur initiale d'acquisition (hors frais d'acte) indexée sur l'IRL.*
- *A partir de la 6ème année, ce montant est minoré de 2% de la valeur initiale du bien immobilier par année écoulée.*
- *La décote totale est plafonnée à 20% de la valeur initiale du bien.*
- *Le cas échéant, la valeur initiale peut être majorée des travaux réalisés et minorée des dégradations (ou frais de recouvrement en cas d'impayés).*

TRANSMISSION A CAUSE DE MORT

Il ressort des dispositions de l'article L255-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, ce qui suit littéralement rapporté :

«En cas du décès du preneur, les droits réels afférents au bien objet du bail réel solidaire sont transmis à son ayant droit. Le bail fait l'objet de plein droit d'une prorogation de telle manière que l'ayant droit bénéficie d'un bail d'une durée identique à celle prévue dans le bail initial, s'il répond aux conditions d'éligibilité mentionnées à l'article L. 255-2, L. 255-3 ou L. 255-4.

Ces conditions d'éligibilité ne sont pas opposables au conjoint survivant, quel que soit le régime matrimonial, ou au partenaire de pacte civil de solidarité.

Si l'ayant droit ne satisfait pas aux conditions d'éligibilité, il dispose d'un délai de douze mois à compter du décès pour céder les droits réels afférents au bien objet du bail réel solidaire à un acquéreur répondant aux conditions d'éligibilité susmentionnées et agréé par l'organisme de foncier solidaire. Ce délai peut être prorogé par l'organisme de foncier solidaire pour une durée correspondant aux délais de la régularisation par acte notarié de la cession des droits réels immobiliers. A défaut de cession dans ces délais, le bail réel solidaire est résilié et l'ayant droit est indemnisé par l'organisme de foncier solidaire de la valeur de ses droits réels immobiliers, dans les conditions prévues par le bail. »

Dispositif de vente à la décote

Aux termes du compromis de vente conclu entre Nantes Métropole Aménagement et LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE ATLANTIQUE, le RESERVANT, en date à NANTES (44) du 8 avril 2022 ? il a été prévu ce qui suit ci-dessous littéralement rapporté :

« 5) Dispositions particulières applicables à la vente des logements sociaux en raison du mécanisme de décote :

5.1) Il est ici rappelé littéralement les dispositions de l'article L3211-7, III du CGPPP:
« III.- L'avantage financier résultant de la décote est exclusivement et en totalité répercuté sur le prix de revient des logements locatifs sociaux.
Cette décote est également répercutée sur le prix de cession des logements en accession à la propriété bénéficiant des dispositifs mentionnés au VIII du présent article.
Le primo-acquéreur d'un logement qui souhaite le revendre dans les dix ans qui suivent l'acquisition consécutive à la première mise en vente du bien est tenu d'en informer le représentant de l'Etat dans la région. Ce dernier en informe les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, qui peuvent se porter acquéreurs du logement en priorité. Le primo-acquéreur est tenu de verser à l'Etat une somme égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition de son logement. Cette somme ne peut excéder le montant de la décote. Pour l'application du présent alinéa, les prix s'entendent hors frais d'acte et accessoires à la vente.
Lorsque le primo-acquéreur d'un logement le loue dans les dix ans qui suivent l'acquisition consécutive à la première mise en vente du bien, le niveau de loyer ne doit pas excéder des plafonds fixés par le représentant de l'Etat dans la région. Ceux-ci sont arrêtés par référence au niveau des loyers qui y sont pratiqués pour des logements locatifs sociaux de catégories similaires.
A peine de nullité, les contrats de vente comportent la mention des obligations visées aux troisième et quatrième alinéas du présent III et du montant de la décote consentie. »
L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé des dispositions relatées ci-dessus et s'obligent à les reporter dans tout avant-contrat de vente, tout contrat de vente et dans tout avenant éventuel, ainsi que dans tout acte translatif de propriété pendant le délai de dix (10) ans.
A cet égard, le VENDEUR déclare que le montant de la décote dont il a bénéficié lors de son acquisition s'élève à :
- 140,00€/m² de surface de plancher pour les logements de type abordable relevant de la catégorie 3,
- 190,00€ /m² de surface de plancher pour les logements de type prêt locatif à usage social (PLUS),
- 240,00€/m² de surface de plancher pour les logements de type prêt locatif aidé d'intégration (PLAI),
Ainsi, la minoration de charge foncière attachée aux logements abordables cédés aux termes des présentes s'élève à 140,00€/m² et celle attachée aux logements PLAI s'élèvent à 240,00€/m².

Ainsi que cela a été dit ci-dessus, l'ACQUEREUR déclare que les 74 logements qu'il réalisera dans le cadre de son projet immobilier, sont ventilés de la manière suivante : 76,68 % de BRS (logement abordable) soit 3102m² et 23,32 % de PLAI (logement social) soit 943m²
Précision étant ici faite que les logements relevant du dispositif du BRS sont assimilés à des logements de type abordable conformément aux dispositions des articles L3211-7 III et R3211-15 II du CGPPP. »

Le RESERVATAIRE déclare être parfaitement informé du mécanisme ci-dessus littéralement rapporté.

ARTICLE I.2 - CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

La consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble à édifier résultent :

- D'une notice descriptive qui restera annexée au présent contrat après avoir été signée par les parties,
- Des plans côtés de l'appartement choisi par le CLIENT, qui resteront annexés au contrat après avoir été signés par les parties.

Le CLIENT reconnaît avoir reçu ces documents, en avoir pris connaissance et les accepter sans réserve après les avoir signés.

Par principe, aucun travaux modificatifs des biens ne seront acceptés par le RESERVANT.

Etant précisé qu'en cas de discordance, il est convenu :
- en ce qui concerne l'organisation et la distribution des locaux, le plan de vente prévaudra sur la notice descriptive,
- en ce qui concerne les caractéristiques et la qualité des prestations, la notice descriptive prévaudra sur les plans.

En cas de discordance entre les documents déposés au rang des minutes du notaire de l'opération et ceux qui seront annexés à l'acte authentique de vente, ces derniers prévaudront.
Le MAITRE D'OUVRAGE pourra modifier les prestations énumérées dans la notice descriptive et les remplacer par des prestations équivalentes au cas d'apparition de matériaux nouveaux en cours de chantier, en cas de force majeure et cause légitime de suspension de délais susvisés (notamment : réglementation administrative contraignante, faillite d'entreprise ou de fournisseurs, défaut d'approvisionnement, qualité insuffisante des matériaux), et plus généralement si des impératifs techniques la mettaient dans l'obligation de renoncer définitivement à la réalisation de certaines prestations.
A noter, en particulier, que sur les plans de vente ne figurent pas en général les retombées, soffites, faux-plafonds, canalisation, convecteurs ; toutefois, lorsque ces éléments sont figurés, ils le sont à titre indicatif, le positionnement définitif de ces ouvrages étant susceptible d'évoluer en fonction des différentes études techniques des corps d'états.
Etant précisé en ce qui concerne les garages que l'emplacement, le nombre des poteaux et des gaines n'est pas définitif et pourra être modifié en fonction des impératifs techniques.
Le stationnement des véhicules pourra éventuellement nécessiter une ou plusieurs manœuvres, sans que ces dernières rendent pour autant l'emplacement de stationnement impropre à sa destination.
De même, seront admises toutes modifications de structure et de l'agencement ayant pour but de résoudre un problème technique, ou de compléter ou parfaire soit l'effet architectural soit l'harmonie de l'immeuble.

Le bien vendu sera conforme aux plans et notice descriptive définitifs déposés au rang des minutes du notaire susvisé, sous réserve d'une tolérance ne pouvant excéder cinq pour cent (5%) des dimensions indiquées (côtes et surfaces) et des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter à la construction pour des raisons d'ordre technique ou administratif.

ARTICLE I.3 – GARANTIE FINANCIERE D'ACHEVEMENT – ASSURANCES – GARANTIES LEGALES

La garantie financière d'achèvement sera établie dans le cadre de l'article R.261-17 du Code de la Construction et de l'Habitation.
Compte tenu de la qualité du RESERVANT, la garantie émanera de la Société de Garantie de l'Accession des organismes HLM (SGAHLM).

Conformément à l'article R. 261-24-1 CCH, selon lequel :
« *Lorsqu'une vente en l'état futur d'achèvement est réalisée par un organisme d'habitations à loyer modéré, les garanties de remboursement et d'achèvement prévues à l'article L. 453-3 résultent de la détention par l'organisme vendeur de la garantie accordée par la société de garantie des organismes d'habitations à loyer modéré dans les conditions fixées à l'article L. 453-1.*
Le contrat de vente, auquel est annexée une attestation de la société de garantie des organismes d'habitations à loyer modéré établie depuis moins de six mois, précise que l'acheteur reconnaît être averti de la teneur des garanties mentionnées à l'alinéa précédent. ».

Le RESERVANT s'engage, en qualité de futur maître d'ouvrage, à souscrire les assurances dommages-ouvrage et de responsabilité rendues obligatoires par la loi 78-12 du 4 janvier 1978.

Le RESERVATAIRE bénéficiera des garanties suivantes :
- Garantie des vices et défauts de conformité apparents,
- Garantie de parfait achèvement,
- Garantie d'isolation phonique,
- Garantie biennale de bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables de l'immeuble,
- Garantie décennale,

Etant précisé que :
- *le RESERVANT sera seul tenu de souscrire l'ensemble des assurances obligatoires en sa qualité de maître d'ouvrage*
- *le RESERVANT sera seul redevable de l'ensemble des garanties légales en matière de logements neufs dans le cadre du contrat de vente en l'état futur d'achèvement portant cession des droits réels immobiliers.*

ARTICLE I.4 – DATE D'ACHEVEMENT

La date prévisionnelle d'achèvement des travaux est indiquée sous le titre CONDITIONS PARTICULIERES ; le délai d'exécution ne pourra être augmenté qu'en cas de force majeure ou plus généralement de cause légitime de suspension du délai de livraison. Pour l'application de cette disposition, seront notamment considérées comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison :

- les intempéries selon les relevés du maître d'œuvre d'exécution,
- grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs.

- retard résultant de la liquidation des biens, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou la déconfiture 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).
- retard provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par la Société venderesse à l'acquéreur, 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, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles 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 vendeur.
- troubles résultant d'épidémie ou pandémie, d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier.
- toute épidémie, notamment l'épidémie de coronavirus COVID-19, ou toute pandémie, qui entraînerait une restriction de circulation des biens ou des personnes, des difficultés d'approvisionnement, des interdictions d'ouverture de chantier…,
- retards imputables aux compagnies cessionnaires (E.D.F. - G.D.F. - P.T.T. - Compagnie des Eaux, etc...)
- retards de paiement de l'acquéreur tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le vendeur aurait accepté de réaliser.
- les contraintes de quelque nature que ce soit qui seraient imposées par tout tiers et qui auraient pour conséquence de restreindre ou de limiter l'accès du RESERVANT, ou encore des entreprises intervenantes, au chantier.
- les retards entraînés par la nécessité de prendre en considération les éventuels changements de normes, de législation, de réglementation, au sens large, s'appliquant obligatoirement au programme de construction.
- le retard dans la délivrance des autorisations d'installation de chantier, y compris d'implantation des grues, par les autorités compétentes ;
- toute cyber attaque dont le RESERVANT serait victime ;

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 sera apportée par le RESERVANT au RESERVATAIRE par une lettre du Maître d'Œuvre.
Le tout sous réserve des dispositions des articles L.261-11 du Code de la construction et de l'habitation et 1184 du Code civil.

ARTICLE I.5 – PRIX – REDEVANCE – ENTREE EN JOUISSANCE

Prix de vente

La vente sera offerte au CLIENT moyennant le prix ferme et définitif indiqué aux CONDITIONS PARTICULIERES, sans révision. Ce prix s'entend toutes taxes comprises (au taux de

TVA actuellement en vigueur) et serait modifié de l'incidence de tout impôt, taxe ou redevance qui, postérieurement à la date de signature des présentes, deviendrait applicable à l'opération.

Ce prix ne comprend pas les frais, droits et honoraires d'actes notariés (acte de VEFA emportant cession de droits réels immobiliers), de publicité foncière, d'établissement du règlement de copropriété, qui seront supportés par le CLIENT, ainsi que, le cas échéant, les frais se rapportant aux prêts et à toute mainlevée éventuelle.

Redevance

Outre le paiement du prix de vente, le CLIENT sera redevable auprès de l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE d'une redevance payable trimestriellement et d'avance, correspondant à la jouissance des droits réels conférés par l'OFS aux termes du Bail Réel Solidaire.
Cette redevance est calculée selon le principe suivant : 0,15 €/m2 de surface habitable (SHAB) par mois et sera révisée annuellement le 1er janvier de chaque année en fonction des variations de l'IRL (indice de référence des loyers), publié par l'INSEE.
La première redevance devra être réglée par LE RESERVATAIRE à l'OFS ou à son mandataire à compter de la livraison du bien par le RESERVANT.
Le paiement de la Redevance pour la période courant de cette date d'Entrée en Jouissance dans les Biens au dernier jour du mois au cours duquel elle est intervenue, calculée au prorata temporis du nombre de jours, interviendra le premier du mois suivant ladite Entrée en Jouissance.

Etant entendu que le recouvrement de cette redevance pourra intervenir directement entre les mains du Syndic de copropriété sur appel de fonds délivré par ce dernier et ce en exécution du mandat convenu entre le Syndic et ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE.

Etant précisé que cette redevance respecte les dispositions de l'article L255-8 du CCH.

Souscription à une deuxième part sociale de la SCIC OFS

S'agissant en outre d'une opération conclue avec un OFS sous forme de coopérative, le Preneur devra également souscrire au capital de l'OFS pour être éligible à l'opération pour une (1) part au capital de dix (10) euros de nominal. A cet effet un bulletin d'adhésion devra être régularisé et une clause de souscription sera intégrée dans le BRS. Le paiement devra être réalisé lors de la signature de l'acte contenant Cession de Droits Réels Immobiliers.

Entrée en jouissance

Le RESERVATAIRE aura la jouissance des biens à compter de la livraison.
Toutefois le BRS prendra effet dès la régularisation de l'acte portant Cession de Droits Réels Immobiliers en VEFA conformément à l'article L. 255-3 du Code de la construction et de l'habitation ci-dessous littéralement rapporté :
« Le bail réel solidaire peut être consenti à un opérateur qui, le cas échéant, construit ou réhabilite des logements et qui s'engage à vendre les droits réels immobiliers attachés à ces logements à des bénéficiaires répondant aux conditions de ressources fixées en application de l'article L. 255-2 et à un prix fixé en application du même article, ou à proposer la souscription de parts ou actions permettant la jouissance du bien par ces bénéficiaires, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 255-2.
Dans le cas d'une vente, celle-ci se déroule dans les conditions et délais fixés aux articles L. 255-10-1, L. 255-11-1, L. 255-13 et L. 255-15.

La cession des droits réels immobiliers par l'opérateur à chaque preneur crée un lien direct et individuel entre l'organisme de foncier solidaire et chacun des preneurs et désolidarise les preneurs entre eux et chaque preneur de l'opérateur.
A l'issue de cette cession, le preneur est réputé être titulaire d'un bail réel solidaire portant sur son logement avec une date de prise d'effet au jour de la cession qui lui est propre. »

ARTICLE I.6 – PAIEMENT DU PRIX

Le prix sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Les appels de fonds successifs ne pourront excéder les pourcentages fixés ci-après dans les CONDITIONS PARTICULIERES.

Le paiement du solde du prix sera garanti par le privilège du vendeur réservé par le RESERVANT, indépendamment de l'action résolutoire.

Les fractions du prix payable à terme ne porteront pas intérêt, mais tout retard de paiement donnera lieu à une indemnité de 1 % par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier, et le versement de l'indemnité devant intervenir préalablement à tout autre paiement.

ARTICLE I.7 – PRETS SOLLICITES PAR LE CLIENT

Le CLIENT déclare avoir l'intention de financer son acquisition à l'aide des prêts indiqués plus loin dans les CONDITIONS PARTICULIERES.

A défaut de précisions sur le ou les prêts qui sont sollicités, le CLIENT déclare faire son affaire personnelle de ce financement.

Le CLIENT déclare qu'il n'envisage pas de solliciter d'autres prêts que celui ou ceux indiqués pour financer son acquisition ; il reconnaît avoir été informé qu'en conséquence il ne saurait se prévaloir du bénéfice de la loi du 13 juillet 1979 en cas de non-obtention d'un crédit autre que celui ou ceux qu'il aura mentionnés, notamment pour obtenir la restitution du dépôt de garantie stipulé sous l'article I.11.

Il s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention de ces prêts.

A cet effet, il s'engage à déposer cette ou ces demandes de prêts à ou aux organismes de crédit, et à en justifier auprès du MAITRE D'OUVRAGE dans un délai d'un (1) mois à compter de la signature du présent contrat de réservation, et **ce en remettant au MAITRE D'OUVRAGE la copie de l'accusé réception ou du récépissé de dépôt de la demande de prêt à l'organisme de crédit.**

Le ou les prêts prévus ci-dessus seront réputés obtenus par le CLIENT dès réception par lui d'une ou plusieurs offres correspondant au montant total énoncé aux conditions particulières.

Le ou les prêts ci-dessus énoncés devront être obtenus dans un délai maximum de deux mois à compter des présentes.

Il s'engage également à transmettre dans les 48 heures suivant réception au MAITRE D'OUVRAGE copie de l'accord et de l'offre, ou du refus de prêt, émanant des organismes prêteurs.

Il s'engage à retourner son acceptation de l'offre de prêt dès le 11ème jour de sa réception.

Le client s'engage à intervenir auprès de sa banque pour que le dossier de prêt soit transmis dans les meilleurs délais au notaire chargé de rédiger l'acte et au plus tard un mois avant la date de signature de l'acte authentique prévue à l'article II-4 du présent contrat.
Dans le cas où le CLIENT ne respecterait pas l'un ou l'autre de ces engagements, le MAITRE D'OUVRAGE pourra se prévaloir de l'article 1178 du Code Civil, selon lequel la condition est réputée accomplie lorsque son bénéficiaire en a empêché l'accomplissement.

Si ce ou ces prêts n'ont pas été obtenus dans le délai ci-dessus, le MAITRE D'OUVRAGE pourra se prévaloir de sa nullité en notifiant sa décision au CLIENT.

ARTICLE I.8 – DUREE DE VALIDITE DU CONTRAT

A défaut de réalisation de la vente dans le délai de validité du contrat tel que prévu aux CONDITIONS PARTICULIERES, le présent contrat sera nul et de nul effet, sauf l'effet des dispositions relatives au dépôt de garantie stipulées sous l'article I.11 ci-après.

ARTICLE I.9 – DEPASSEMENT DU DELAI DE VALIDITE DU CONTRAT

Toutefois, il est expressément convenu entre les parties que si la vente n'est pas conclue dans le délai de validité fixé aux CONDITIONS PARTICULIERES, le RESERVANT pourra proposer au CLIENT un nouveau contrat à un prix tenant compte des variations des conditions économiques et dans la limite de la réglementation.

A cet effet, le RESERVANT signifiera au CLIENT les nouvelles conditions dans les huit jours de l'expiration du délai du contrat initial, par lettre recommandée avec avis de réception.
Le CLIENT disposera d'un délai de 15 jours pour accepter ou refuser le nouveau contrat.
Passé ce délai, et si le CLIENT n'a pas fait connaître sa réponse ou s'il a refusé, le présent contrat sera réputé nul et non avenu et le RESERVANT retrouvera sa pleine et entière liberté.

ARTICLE I.10 – CONDITIONS SUSPENSIVES DE REALISATION DU CONTRAT DE RESERVATION

Le contrat de réservation sera caduc sans indemnité de part et d'autre en cas de non-réalisation des conditions suspensives et notamment dans l'un ou plusieurs des cas suivants :

- Pour le cas où le RESERVATAIRE ne recevrait pas l'agrément de l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE,

- Pour le cas où le BRS ne serait pas conclu entre LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE ATLANTIQUE et l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE,

- Pour le cas où le permis de construire délivré par la Ville de NANTES en date du 17 juin 2022 sous le numéro PC 0441009 21 A0612 ne serait pas devenu définitif.

- Si le CLIENT ne justifie pas de l'obtention du ou des prêts visés au plan de financement figurant aux conditions particulières. En conséquence, le CLIENT ne pourra exiger du MAITRE D'OUVRAGE d'acquérir sous la condition suspensive relative à l'obtention des prêts qui est prévue à l'article 17 de la loi n° 79.596 du 13 juillet 1979.

- Si la pré-commercialisation n'atteint pas 40% du chiffres d'affaires

ARTICLE I.11 – CONCLUSION DE LA VENTE

Après conclusion du BRS entre LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE ATLANTIQUE et l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives susvisées, et dès lors que l'ensemble des pièces et autorisations préalables auront été recueillies, le projet d'acte notarié de vente et la copie du BRS (régularisé entre LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE ATLANTIQUE et l'OFS) seront notifiés au CLIENT et la date à laquelle la vente pourra être signée lui sera précisée.

Toutefois, l'acte de vente ne pourra être signé qu'après l'obtention des prêts conformément au plan de financement prévu, sauf renonciation aux prêts demandés par le CLIENT.

A compter de cette notification, le CLIENT dispose d'un délai d'un mois avant la date prévue pour la signature pour examiner les projets d'acte et leurs annexes.
Toutefois, il est expressément convenu que le CLIENT pourra demander la régularisation de l'acte de vente avant l'expiration de ce délai d'un mois.

De convention expresse entre les parties, l'acte de vente sera reçu par le notaire du Vendeur.
L'acte de cession des droits réels immobiliers revêtira la forme de la « vente en l'état futur d'achèvement », si la vente intervient avant l'achèvement des travaux, soit la forme de la « vente en l'état achevé » dans le cas contraire.

Faute par le RÉSERVATAIRE d'avoir signé l'acte de vente à la date fixée par le RÉSERVANT, et sauf résiliation amiable ou prorogation dûment acceptée par le RÉSERVANT, sommation sera faite au RÉSERVATAIRE de se présenter aux jour et heure fixés devant le Notaire ci-dessus désigné, le défaut de régularisation de l'acte de vente rendant au RÉSERVANT sa pleine et entière liberté.

ARTICLE I.12 – DEPOT DE GARANTIE

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité des biens réservés, le CLIENT verse à un compte spécialement ouvert à son nom la somme indiquée aux CONDITIONS PARTICULIERES, n'excédant pas 5 % du prix de vente.

Cette somme est indisponible, incessible et insaisissable.

1. En cas de réalisation de la vente :

L'indisponibilité cessera et le montant de ce dépôt de garantie s'imputera sur la fraction exigible du prix à la date de signature de l'acte authentique de vente.

2. En cas de modification substantielle du programme immobilier :

Le RESERVANT s'engage à en informer le CLIENT par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard 30 jours à compter de la survenance de la modification.

Le CLIENT dispose alors d'un délai de 15 jours à compter de la réception de ladite lettre pour notifier sous la même forme au RESERVANT :

- soit sa volonté de maintenir sa réservation,
- soit sa volonté d'y renoncer. Dans ce cas, le dépôt de garantie lui sera alors restitué dans le délai maximum d'un mois à l'exclusion de toute autre indemnité à quelque titre que ce soit.

3. <u>En cas de non-réalisation de la vente du fait du RESERVANT</u> :

Au cas où le RESERVANT n'offrirait pas la vente dans le délai fixé aux conditions particulières, le montant du dépôt de garantie sera restitué par le tiers détenteur au RESERVATAIRE, sur demande de ce dernier et sans indemnité, sous réserve que le RESERVANT ne justifie pas avoir offert la vente dans le délai prévu.

De même, le dépôt de garantie sera restitué au RESERVATAIRE sans indemnité si le MAITRE D'OUVRAGE fait connaître au CLIENT, avant l'expiration du délai prévu aux conditions particulières pour la réalisation de la vente, qu'il renonce à poursuivre l'opération, ou s'il invoque la nullité du contrat en application du dernier alinéa de l'article 1.7.

4. <u>En cas de non-réalisation de la vente du fait du CLIENT</u> :

Au cas où la réalisation ayant été offerte, le CLIENT renoncerait à acquérir pour l'une des causes énoncées au b, c, d et e de l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation, qui ouvrent droit au remboursement du dépôt de garantie, il devra notifier, par lettre recommandée avec accusé de réception sa demande motivée de remboursement au MAITRE D'OUVRAGE au plus tard dans le délai de quinze jours après l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification.

Le MAITRE D'OUVRAGE devra, dans un délai de 15 jours après l'émission de la demande de remboursement, faire connaître au CLIENT s'il reconnaît ou s'il conteste le droit au CLIENT au remboursement.

S'il reconnaît son droit ou à défaut de contestation, le CLIENT sera remboursé dans le délai de trois mois à compter de la demande du CLIENT.

En cas de contestation, l'indisponibilité ne cessera qu'après décision de justice.

Ce dépôt de garantie sera également restitué dans le cas où le CLIENT n'obtiendrait pas les prêts visés aux conditions particulières à condition qu'il en ait effectivement fait la demande et puisse en justifier.
Au cas où, par sa faute ou sa négligence, le CLIENT aurait empêché l'obtention de ces prêts, le montant du dépôt de garantie resterait acquis à titre de dommages-intérêts forfaitaires au MAITRE D'OUVRAGE qui ne pourrait pas demander une quelconque autre indemnité.
Conformément à l'article R 261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, les articles R 261-28 à R 261-31 sont ci-après littéralement reproduits. Le CLIENT déclare en avoir pris connaissance.

Par ailleurs, si le CLIENT use de son droit de rétractation, le montant du dépôt de garantie lui sera restitué.

<u>Article R 261-28</u>

> *Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5% du prix prévisionnel de la 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 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 CLIENT, dans une banque ou un établissement habilité à cet effet, ou chez un notaire.
Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble, ou un même ensemble immobilier, peuvent être groupés dans un compte unique spécial, comportant une rubrique par réservataire.

Article R 261-30

Le MAITRE D'OUVRAGE doit notifier au CLIENT le projet d'acte de vente, un mois avant la date de la signature de l'acte.

Article R 261-31

Le dépôt de garantie est restitué sans retenue, ni pénalité, au CLIENT :

- *Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire,*
- *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.*
- *Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis, ou si leur montant est inférieur de 10% aux prévisions dudit contrat.*
- *Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé,*
- *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 le cas du présent article, le CLIENT 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.

Par ailleurs, si le CLIENT use de son droit de rétractation, le montant du dépôt de garantie lui sera restitué.

ARTICLE 1.13 – ENREGISTREMENT

Le présent contrat n'est pas soumis à la formalité de l'enregistrement.
Si la formalité était cependant requise par le CLIENT, les frais seraient à sa charge.

ARTICLE 1.14 – PRISE D'EFFET DU PRESENT ACTE

Conformément à l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-après littéralement reproduits, le présent contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec avis de réception au CLIENT.

« 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'immeubles 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 1.15 – DONNEES PERSONNELLES

Les données à caractère personnel remises au Maître d'Ouvrage par le Client au titre du présent contrat de réservation pourront être utilisées, par le Maître d'Ouvrage ou par ses partenaires commerciaux, dans le but de faciliter les enquêtes de satisfaction, enquêtes d'opinion et démarches commerciales effectuées auprès du Client, ultérieurement à son opération immobilière ; cela notamment de façon à s'assurer que celui-ci a reçu satisfaction dans le déroulement de celle-ci.

Conformément aux dispositions de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, le Client dispose d'un droit d'accès, de rectification et de suppression de ses données à caractère personnel. Ces droits peuvent s'exercer par simple courrier transmis au Maître d'Ouvrage, à l'adresse à laquelle celui-ci fait élection de domicile en tête du présent contrat de réservation.

Fin des conditions générales

II - CONDITIONS PARTICULIERES

II.I – DESCRIPTION DU BIEN VENDU

MFLA réserve à M……
qui accepte(nt), dans les conditions de l'article 3 de la loi du 12 juillet 1984.

Dépendant de l'ensemble immobilier ci-dessus désigné :

DESIGNATION	**COMPOSITION DES LIEUX**	
Logement n°	**…. Pièces principales**	**…. Dégagement(s)**
Etage	**…. Salle(s) de bains**	**…. Salle(s) d'eau**
	…. Cuisine	**…. Chambre(s)**

Surface habitable(1) : …..... m² environ
Jardin(2) : ……. m² environ
Terrasse(2) : ……. m² environ
Rangement : ……. m² environ

(1) Il est expressément convenu qu'une tolérance de surface ou des cotes est admise lors de l'exécution des travaux et que les différences inférieures à 5% par rapport aux côtes ou à la surface habitable vendue ne pourront fonder aucune réclamation.
(2) Sans garantie de surface

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques 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 définies par voie réglementaire, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques.
II. — En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.
L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.
III. — Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. — Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre 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, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.
V. — En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.
VI. — Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.
VII. — Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime.»

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES
Un plan de prévention des risques naturels pour le risque INONDATION a été approuvé sur la Commune de NANTES.
Il en ressort que les biens et droits immobiliers objet du présent contrat ne sont pas situés dans le périmètre concerné.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES
Aucun plan de prévention des risques technologiques n'a été approuvé sur la Commune de NANTES.

ZONE DE SISMICITE
Le bien objet des présentes n'est pas situé dans zone de sismicité modérée – Aléa 3.

ETAT DES RISQUES
Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, un état des risques est demeuré joint aux présentes. (Annexe)

ABSENCE DE SINISTRE
Le RESERVANT déclare que le bien vendu n'a pas subi, à sa connaissance, de sinistres qui ont fait l'objet d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique 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, pendant la période où il a été propriétaire ou dont il a été lui-même informé.

ALEA-RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Le RESERVANT déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du Département, le BIEN objet des présentes est concerné par la cartographie de l'aléa-retrait gonflement des argiles dans le département de Loire-Atlantique établie par le Ministère de l'Ecologie Départementale de l'Equipement de Loire-Atlantique.
Il résulte de cette cartographie dont une copie numérisée est annexée aux présentes que le BIEN est situé en zone d'aléa faible.
Un guide de recommandations destiné à prévenir dans l'habitation individuelle des désordres consécutifs à la réalisation de l'aléa est disponible en Mairie où le RESERVATAIRE pourra en prendre connaissance.

II.2 - DUREE DE VALIDITE DU CONTRAT

18 mois à compter de ce jour.

II.3 - DATE PREVISIONNELLE D'ACHEVEMENT

Les logements à édifier seront achevés au cours du 1er semestre 2025 (soit au plus tard le 30/06/2025).

Le MAITRE D'OUVRAGE disposera des délais normaux compatibles avec la nature des ouvrages, choses et plantations pour parachever l'aménagement du terrain extérieur, s'il existe.
Il s'oblige à réaliser ces achèvement et parachèvement. Le délai ci-dessus prévu tiendra compte, le cas échéant, du caractère fractionné de la réalisation de l'ensemble immobilier.
Le CLIENT supportera sans indemnité la gêne et les troubles éventuels de l'exécution de tous travaux de construction d'ouvrages et d'aménagements compris dans l'ensemble du programme du MAITRE D'OUVRAGE.
Les travaux de parachèvement restant à effectuer au moment de la livraison de l'appartement ne pourront en aucun cas justifier un refus du CLIENT de prendre possession de son appartement, dès lors que les parties de l'immeuble qui lui sont vendues seront habitables ou utilisables en conformité avec leur destination.

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.
Par ailleurs, le **RESERVATAIRE** s'interdit pendant toute la durée du chantier de donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux et de manière générale toute communication vis-à-vis des entreprises intervenant sur le chantier.

II.4 - DATE PREVISIONNELLE DE SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE

Date prévisionnelle de signature de l'acte de vente : A partir de 1er semestre 2023.

II.5 - PRIX

Sous réserve de ce qui est indiqué à l'article I-5 des conditions générales, l'acquisition, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de …….. €

Soit ..... euros*
TVA incluse au taux actuel de 5,5 %.
* : *prix à indiquer en lettres*

Nota : Il est rappelé qu'en cas de variation du taux de TVA avant complet paiement du prix, le prix convenu ci-dessus, et les échéances successives seront modifiés dans les mêmes proportions.

Etant ici précisé qu'aux termes du Bail Réel Solidaire qui sera conclu le cas échéant entre LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE ATLANTIQUE et l'Organisme Foncier Solidaire, il sera notamment intégré la clause particulière suivante :

« *Compte tenu du régime fiscal spécifique attaché à la cession de droits réels immobiliers dans le cadre du dispositif du BRS, et notamment du bénéfice du taux réduit de T.V.A. de 5,5 %, l'OFS en-*

tend mettre en place le dispositif conventionnel suivant en cas de remise en cause du régime fiscal de faveur du fait ou de la faute du preneur, lequel sera rappelé et accepté à titre irrévocable par l'Acquéreur aux termes de l'acte contenant Cession de Droits Réels Immobiliers.

L'attention du Preneur est attirée sur le fait que le non-respect de l'affectation du bien à usage de résidence principale mais aussi le fait ou la faute du Preneur peuvent entraîner la résiliation du bail dans les cas prévus par les articles L.255-8, L.255-13 et L.255-14 du Code de la construction et de l'habitation et produire des conséquences fiscales pour l'OFS.

Le Preneur est avisé que lorsque dans les quinze ans de l'acquisition des droits réels par le Preneur, l'affectation à usage de résidence principale cesse ou que le logement cesse de faire l'objet d'un BRS, l'OFS est tenu au paiement d'un complément de TVA résultant de la différence entre le taux réduit appliqué et le taux normal en vigueur à la livraison. Ce complément de TVA est diminué d'un dixième par année de détention au-delà de la cinquième année.

Dans ces tous cas (non-respect de l'affectation du bien à usage de résidence principale ou survenance d'un fait ou d'une faute du Preneur ayant pour conséquence la résiliation du BRS) si l'OFS était amené à payer un complément d'impôt, alors le Preneur en assumerait les pleines et entières conséquences, se devant de rembourser à l'OFS le montant acquitté par ce dernier aux Impôts, incluant les pénalités et autre frais, et ce dans le mois du paiement par l'OFS du complément d'impôt éventuellement majoré des pénalités et frais. »

Le Réservataire reconnaît être parfaitement informé :

- **des conditions tenant au bénéfice du taux réduit de TVA dans le cadre du dispositif du BRS et notamment l'obligation d'affectation du bien à usage de résidence principale et d'existence d'un BRS entre l'OFS et l'accédant BRS,**
- **ainsi que des conséquences en cas d'irrespect de ces conditions,**

Par conséquent, en cas de réitération du présent contrat par acte authentique, le Réservataire s'engagera aux termes de cet acte, à respecter ce dispositif et les obligations qui pèseront sur lui et s'obligera donc irrévocablement à rembourser à l'OFS le complément d'impôts qui serait dû dans les cas précités.

II.5.1 – REDEVANCE LIEE AU BAIL REEL SOLIDAIRE

Conformément à l'article I-5 des conditions générales, le CLIENT sera redevable auprès de l'OFS Atlantique Accession Solidaire d'une redevance calculée selon le principe suivant :
0,15 €/M² SHAB par mois, révisée annuellement le 1er janvier de chaque année en fonction des variations de l'IRL (Indice de référence des loyers),
Soit…….euro par mois.

La redevance désigne la redevance due par les Preneurs – Utilisateurs après achèvement de l'immeuble et à compter de la prise d'effet du Bail Réel Solidaire mais seulement en ce qui concerne les droits et obligations à la charge de ce même preneur.
Conformément aux dispositions de l'article L.255-3 du Code de la construction et de l'habitation, la prise d'effet dudit BRS se matérialise par la signature de la cession des droits réels immobiliers.

II.6 – APPEL DE FONDS

Le paiement du prix de vente interviendra conformément à la réglementation applicable aux ventes d'immeubles à construire et plus précisément de la façon suivante :

- à la signature de l'acte de vente, imputation du dépôt de garantie de 500 €,
- à l'achèvement des fondations de l'ensemble immobilier, 35% du prix de vente (sous déduction du dépôt de Garantie),
- le solde à la mise à disposition des locaux,

Etant entendu que la fraction payable en fonction de l'état d'avancement des travaux atteint au jour de la notification du projet d'acte de cession de droits réels immobiliers sera exigible lors de la signature de l'acte authentique le cas échéant.

Le solde du prix payable à la mise à disposition des locaux sera acquitté au moyen **d'un chèque de banque**, à l'ordre du RESERVANT ou par virement bancaire.

Frais

Le CLIENT supportera et acquittera tous les droits, taxes, honoraires de notaire et contribution de sécurité immobilière, et d'une manière générale, tous les frais entraînés par la vente, ainsi que de tout prêt qu'il contracterait.
Le CLIENT supportera en outre les frais d'ouverture des comptages d'énergie.

Il est expressément convenu que le CLIENT remboursera au MAITRE D'OUVRAGE en sus du prix à titre forfaitaire et définitif la quote-part lui incombant dans les frais et accessoires liés à l'établissement de l'organisation juridique de l'ensemble immobilier (notamment le règlement de copropriété et l'état descriptif de division), ainsi que de tous frais liés au dépôt de ces document au rang des minutes du notaires, ainsi que des pièces et plans du programme immobilier.

Intérêts de retard - Indemnités

Toute somme formant partie du prix qui ne serait pas payée à son exacte échéance serait, de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, passible d'un intérêt de un pour cent (1 %) par mois de retard, tout mois commencé étant compté en entier. Cette pénalité deviendrait exigible le premier jour de chaque mois de retard. Son versement ne vaudrait pas, de la part du **VENDEUR**, accord de délai de règlement.
Ces dispositions s'appliqueraient, le cas échéant, aux cours des délais de paiement qui seraient judiciairement alloués à l'**ACQUEREUR**.
Au cas où le vendeur serait tenu de produire à un ordre, il aurait droit à une indemnité fixée à forfait à trois pour cent (3 %) des sommes restant dues.

Indivisibilité

Les sommes dues sont stipulées indivisibles. En conséquence, en cas de décès de l'**ACQUEREUR** avant sa complète libération, il y aura solidarité entre ses héritiers et représentants pour le paiement tant de ce qui resterait alors dû que des frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code civil.

Résolution de plein droit faute de paiement du prix à son échéance

En outre, il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement à son exacte échéance d'une somme quelconque formant partie du prix de la vente, celle-ci sera résolue de plein droit si bon semble au **VENDEUR**, un mois après un commandement de payer resté infructueux délivré au domicile élu par l'**ACQUEREUR** et indiquant l'intention du **VENDEUR** de se prévaloir de ladite clause. Par application de l'article L 261-13 du Code de la construction et de l'habitation, l'**ACQUEREUR** pourra, pendant un délai d'un mois ci-dessus prévu, demander en justice l'octroi d'un délai supplémentaire conformément à l'article 1244-1 du Code civil. Les effets de la clause de résolution de plein droit ci-dessus contenus seraient suspendus. Cette clause sera réputée n'avoir jamais joué si l'**ACQUEREUR** se libérait dans les conditions déterminées par le Juge.

Indemnité en cas de résolution

La résolution de la vente pour quelque cause qu'elle intervienne donnera lieu au paiement par la partie à laquelle elle est imputable d'une indemnité égale à 10 % du prix. Réserve est faite au profit de la partie lésée de demander la réparation du préjudice effectivement subi.

II.7 - DEPOT DE GARANTIE

Au titre de dépôt de garantie et en contrepartie de la réservation, une somme de :
(En chiffres) : 500 EUR
(En lettres) : CINQ CENTS EUROS
Est versée par le RESERVATAIRE au moyen d'un virement bancaire.
Destinataire du virement : Office de l' « Estuaire », Office notarial de Maître LEROY.

Relevé d'identité Bancaire

Caisse des Dépôts

DRFIP DE LA LOIRE-ATLANTIQUE
4 QUAI DE VERSAILLES
BP 93503
44035 NANTES CEDEX 1

Domiciliation : SIEGE SOCIAL

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000142105L	27

Cadre réservé au destinataire du relevé

Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)

FR91	4003	1000	0100	0014	2105	L27

OFFICE NOTARIAL DE L'ESTUAIRE
NOTAIRES ASSOCIES
IMMEUBLE EUREKA
1 MAIL DU FRONT POPULAIRE
CS 50307
44203 NANTES CEDEX 2

Identifiant International de la Banque (BIC)

CDCG FR PP

Dans un compte séquestre spécialement ouvert à son nom à l'Office notarial.

La validité des présentes est conditionnée à la réception du virement sur le compte de l'Office notarial chargé du programme.

II.8 - PLAN DE FINANCEMENT

Par application de la loi du 13 juillet 1979, le CLIENT déclare qu'il envisage de financer comme suit son acquisition :

NATURE : …… **Montant** : ……
Durée ……..
Taux de prêt : ……..
Organisme prêteur : Tous organismes bancaires ou financiers

II.9 - DECLARATION DE L'ACQUEREUR – LOI DU 13 JUILLET 1979

Le CLIENT déclare qu'il paiera en totalité le prix de vente de ses deniers personnels et sans l'aide d'un prêt.

Il apposera ci-après, avant sa signature, la mention manuscrite prescrite par l'article 18 de la loi du 13 juillet 1979.

Par suite, le présent contrat n'est pas soumis à la condition suspensive d'obtention du prêt, prévue par l'article 17 de ladite loi.

(Je reconnais être informé de ce que si, contrairement aux indications portées dans la présente, je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrais me prévaloir du statut protecteur institué par la loi du 13 juillet 1979)

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

II.10 - NOTAIRE DE L'OPERATION

Les plans, notice descriptive et règlement de copropriété seront déposés au rang des minutes de l'étude de Maître Jean-Marie LEROY, Notaire à Nantes, qui de convention expresse entre les parties recevra l'acte de vente.
Notaire en participation :……

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

- Le RESERVANT en son siège social,
- Le CLIENT en son domicile sus-indiqué.

Rappel des annexes :

- Plan du lot principal ;
- Plan(s) du ou des locaux accessoires ;
- Notice descriptive ;
- Formulaire de part sociale ;
- Copie du Bail Réel Solidaire banalisé :
- Etat des Risques et Pollutions.

Fait en trois exemplaires à Saint-Herblain Le ……

LE RESERVANT	**LE CLIENT**
(Lu et approuvé)	(Lu et approuvé)
Signature	Signature